

【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20年 1 月21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 16,261,599,000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 841,413,000円 （注1）発行価額の総額は、平成20年1月9日（水）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 （注2）売出価額の総額は、平成20年1月9日（水）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。
【安定操作に関する事項】	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資証券について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号）

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

野村不動産レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

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

(2)【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出される有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口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】

27,300口

（注）本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から1,365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4 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(4)【発行価額の総額】

16,261,599,000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、平成20年1月9日（水）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

（注1）発行価格等決定日（後記「(14) その他 / ① 引受け等の概要」に定義します。）における株式会社東京証券取引所の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切り捨て）を仮条件とします。

（注2）上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成20年2月5日（火）から平成20年2月8日（金）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より受け取る投資口1口当たりの払込金額）を決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト

（〔URL〕<http://www.nre-rf.co.jp/cms/press.html>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いま

せん。

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

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成20年2月12日（火）から平成20年2月13日（水）まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成20年2月1日（金）から平成20年2月8日（金）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成20年2月5日（火）から平成20年2月8日（金）までを予定しています。

従いまして、

- ① 発行価格等決定日が平成20年2月5日（火）の場合、申込期間は「平成20年2月6日（水）から平成20年2月7日（木）まで」
- ② 発行価格等決定日が平成20年2月6日（水）の場合、申込期間は「平成20年2月7日（木）から平成20年2月8日（金）まで」
- ③ 発行価格等決定日が平成20年2月7日（木）の場合、申込期間は「平成20年2月8日（金）から平成20年2月12日（火）まで」
- ④ 発行価格等決定日が平成20年2月8日（金）の場合は上記申込期間のとおりとなりますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

(11) 【払込期日】

平成20年2月18日（月）

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成20年2月1日（金）から平成20年2月8日（金）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成20年2月5日（火）から平成20年2月8日（金）までを予定しています。

従いまして、

- ① 発行価格等決定日が平成20年2月5日（火）の場合、払込期日は「平成20年2月13日（水）」
- ② 発行価格等決定日が平成20年2月6日（水）の場合、払込期日は「平成20年2月14日（木）」
- ③ 発行価格等決定日が平成20年2月7日（木）の場合、払込期日は「平成20年2月15日（金）」
- ④ 発行価格等決定日が平成20年2月8日（金）の場合は上記払込期日のとおりとなりますのでご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

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

株式会社三井住友銀行 本店営業部（東京都千代田区有楽町一丁目1番2号）

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

(13) 【手取金の使途】

一般募集における手取金16,261,599,000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813,079,000円と併せて、短期借入金12,200,000,000円の返済に充当し、残額を後記「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完情報 / 1 事業の状況 / (3) 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）（注2）の取得資金の一部等に充当します。

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

（注2）後記「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完情報 / 1 事業の状況 / (3) 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の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113、116、119～123の合計7物件ですが、その他の取得予定資産に充当する場合や、これら7物件の一部のみに充当する場合もあります。

（注3）上記の手取金は、平成20年1月9日（水）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、平成20年2月5日（火）から平成20年2月8日（金）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される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、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	16,927口
日興シティグループ証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号	4,095口
三菱UFJ証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	2,184口
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	1,365口
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	1,092口
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9番1号	955口
新光証券株式会社	東京都中央区八重洲二丁目4番1号	682口
合 計	—	27,300口

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

（注2）上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資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. 一般募集の対象となる本投資証券の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。従いまして、
- ① 発行価格等決定日が平成20年2月5日（火）の場合、受渡期日は「平成20年2月14日（木）」
 - ② 発行価格等決定日が平成20年2月6日（水）の場合、受渡期日は「平成20年2月15日（金）」
 - ③ 発行価格等決定日が平成20年2月7日（木）の場合、受渡期日は「平成20年2月18日（月）」
 - ④ 発行価格等決定日が平成20年2月8日（金）の場合、受渡期日は「平成20年2月19日（火）」

となりますのでご注意ください。

一般募集の対象となる本投資証券は、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。）に一括して預託され、受渡期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金融商品取引業者に通知された方には、受渡期日以降に金融商品取引業者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】

1,365口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、前記「1 募集内国投資証券」に記載する一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から1,365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4 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

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

(4)【売出価額の総額】

841,413,000円

(注) 売出価額の総額は、平成20年1月9日（水）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(5)【売出価格】

未定

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

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

平成20年2月12日（火）から平成20年2月13日（水）まで

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

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

野村證券株式会社の本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

平成20年2月19日（火）

（注）上記受渡期日については、前記「1 募集内国投資証券 / (14) その他 / ② 申込みの方法等 / D. 」に記載の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【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、保管振替機構に一括して預託され、受渡期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金融商品取引業者に通知された方には、受渡期日以降に金融商品取引業者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（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から1,365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1,365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。

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20年1月21日（月）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1,365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20年3月11日（火）から平成20年3月18日（火）までの間のいずれかの日（ただし、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から起算して30日目（日）の2営業日後の日とします。）を払込期日（以下「本件第三者割当の払込期日」といいます。）（注）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、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から本件第三者割当の払込期日の5営業日前の日までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）（注）、借入投資証券の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資証券の買付け（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。

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

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買付け、借入投資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場合があります。

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

（注）本件第三者割当の払込期日及びシンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成20年2月5日（火）の場合、本件第三者割当の払込期日は「平成20年3月11日（火）」、シンジケートカバー取引期間は「平成20年2月8日（金）から平成20年3月4日（火）までの間」
- ② 発行価格等決定日が平成20年2月6日（水）の場合、本件第三者割当の払込期日は「平成20年3月11日（火）」、シンジケートカバー取引期間は「平成20年2月9日（土）から平成20年3月4日（火）までの間」
- ③ 発行価格等決定日が平成20年2月7日（木）の場合、本件第三者割当の払込期日は「平成20年3月17日（月）」、シンジケートカバー取引期間は「平成20年2月13日（水）から平成20年3月10日（月）までの間」
- ④ 発行価格等決定日が平成20年2月8日（金）の場合、本件第三者割当の払込期日は「平成20年3月18日（火）」、シンジケートカバー取引期間は「平成20年2月14日（木）から平成20年3月11日（火）までの間」

となります。

2 売却・追加発行等の制限

- ① 平成19年11月30日（第2期末）現在、本投資証券を12,500口保有している野村不動産株式会社は、一般募集に関連して、主幹事会社である野村證券株式会社との間で、一般募集に係る発行価格等決定日から一般募集に係る受渡期日の6ヶ月後の応当日までの期間中、主幹事会社である野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、その保有する本投資証券の売却等（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證券株式会社との間で、一般募集に係る発行価格等決定日から一般募集に係る受渡期日の3ヶ月後の応当日までの期間中、主幹事会社である野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資証券の発行等（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證券株式会社は、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。

第二部【参照情報】

第 1【参照書類】

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

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第1期 （自平成18年8月3日 至平成19年5月31日） 平成19年8月24日関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

以下は、参照書類である平成19年8月24日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (1) 主要な経営指標等の推移 / ② 当期の資産の運用の経過」に記載された本投資法人の資産の運用の経過に関する記述、「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針」に記載された本投資法人の投資方針に関する記述及び「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 3 投資リスク」に記載された投資リスクにつき、それぞれ補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書提出日後において発生した変更事項を記載したものです。

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

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

1 事業の状況

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

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

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

（注）株式会社東京証券取引所を、以下「東京証券取引所」といいます。

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

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

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

「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

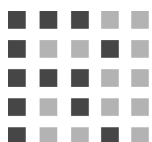
(1) 上場以降の運用成果

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

① 優良資産の継続的な取得・安定収益を創出するポートフォリオの構築

本投資法人は、資産運用の開始に際し、平成18年9月及び10月に57物件・約384億円（取得価格の合計）を取得した後、平成19年2月の東京証券取引所の不動産投資信託証券市場への上場時において、第1期中の取得を予定していた29物件・約268億円（取得価格の合計）を取得しました。

上場後も、下表に記載の物件のブランド（物件特性に応じた統一名称）毎に有する強固なソーシング・ルートを最大限に活用することにより、積極的な取得活動を継続してきました。

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

(注) 上記3ブランド以外の物件については、「プライムアーバン」及び「アーバンステージ」に準じた取得戦略を実践します。

なお、「野村不動産」とは、野村不動産株式会社をいいます。また、「野村不動産グループ」とは、野村不動産をはじめとする野村不動産ホールディングス株式会社の連結子会社からなる企業集団（但し、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している野村不動産投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を除きます。）をいいます。以下同じです。

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

その結果、上場日以降の取得活動の成果として、第1期中に13物件・約93億円（取得（予定）価格の合計）、第2期中に21物件・約213億円（取得（予定）価格の合計）、第3期中（本書の日付現在まで）に9物件・約125億円（取得（予定）価格の合計）の取得を決定し、売買契約を締結しました。

上場日以降、本書の日付現在までの取得活動の実績（売買契約締結済みの物件）は以下のとおりであり、資産規模の拡大に際しては、多様なソーシング・ルートの活用により、いずれのブランドにおいても着実に取得実績を積み重ねています。

(億円)

	ブラウドフラット		ブライムアーバン		アーバンステージ		その他	
	物件名	価格	物件名	価格	物件名	価格	物件名	価格
第1期 (上場日以降) 13物件 93.3億円	ブラウドフラット横浜*	23.4	ブライムアーバン宮の沢*	5.7			ベネフィス博多グランスイート	8.3
			ブライムアーバン円山*	2.8			ベネフィス薬院南	3.5
			ブライムアーバン金山*	6.3				
			ブライムアーバン洗足	5.3				
			ブライムアーバン北大前*	6.0				
			ブライムアーバン大通東*	4.2				
			ブライムアーバン知事公館*	3.3				
			ブライムアーバン北24条*	5.0				
			ブライムアーバン大通南*	7.3				
			ブライムアーバン鶴舞*	11.8				
	1物件	23.4	10物件	58.1	—	—	2物件	11.8
第2期 21物件 213.6億円	ブラウドフラット渋谷桜丘*	8.0	ブライムアーバン田園調布南*	9.0	アーバンステージ武蔵小杉comodo	21.5	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	3.9
	ブラウドフラット新宿河田町*	10.1	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ*	35.8	アーバンステージ行徳駅前	5.6	ベネフィス博多東グランスイート	6.9
	ブラウドフラット新大塚*	6.9	ブライムアーバン目黒リバーサイド	4.6	アーバンステージ南行徳V	2.9	ベネフィス千早グランスイート	5.4
	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ*	6.5	ブライムアーバン西早稲田	5.0	アーバンステージ行徳	9.4		
	ブラウドフラット白金高輪*	35.1	ブライムアーバン中野上高田*	6.4				
	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ*	11.3	ブライムアーバン南烏山	8.4				
			ブライムアーバン烏山ガレリア	6.4				
			ブライムアーバン烏山コート	4.1				
	6物件	77.9	8物件	79.8	4物件	39.5	3物件	16.3
第3期 (本書の日付まで) 9物件 125.5億円	ブラウドフラット上大岡*	27.7	ブライムアーバン長町一丁目*	11.1	アーバンステージ本郷老岐坂	6.4	小金井アビタシオン	23.9
			ブライムアーバン八乙女中央*	4.2	アーバンステージ新宿落合	6.3	武蔵野グリーンヒルズ	15.9
					アーバンステージ上北沢	7.3		
					アーバンステージ新川	22.5		
	1物件	27.7	2物件	15.3	4物件	42.7	2物件	39.8
合計 43物件 432.5億円	8物件	129.0	20物件	153.3	8物件	82.2	7物件	67.9

(注) 上表の価格は、各物件の取得（予定）価格（千万円未満切り捨て）に基づき記載しています。そのため、各期及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。

(注) *印の物件名称は、仮称です。

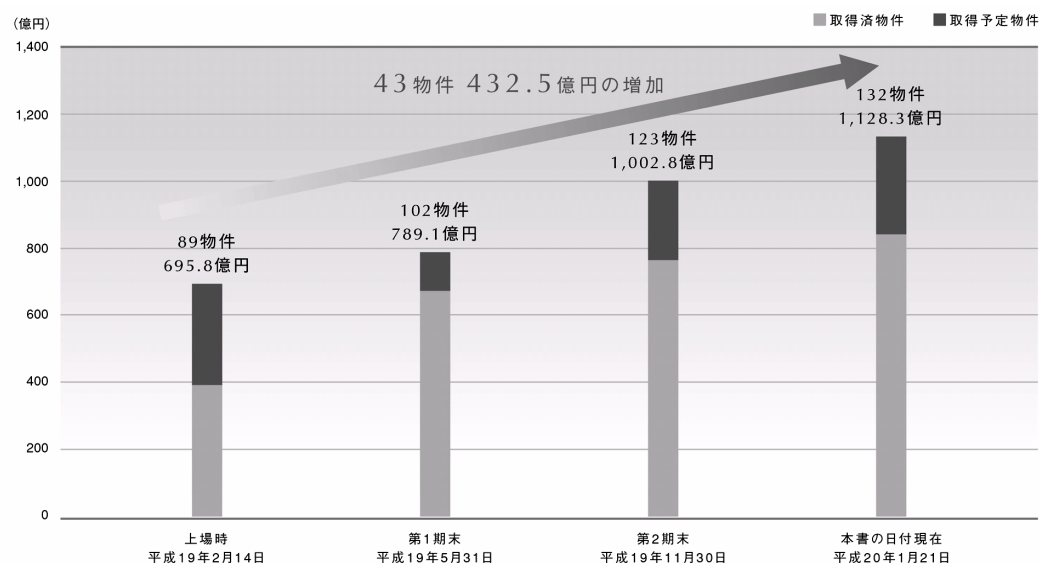
本書の日付現在における取得予定資産を含めたポートフォリオは132物件・約1,128億円（取得（予定）価格の合計）の規模となり、上場時と比較して約1.6倍にまで拡大しました（これらの不動産又は不動産信託受益権若しくはその原資産たる不動産を、以下「取得済資産及び取得予定資産」といいます。その詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 5 運用状況 / (2) 投資資産 / ② 投資不動産物件」及び後記「(3) 取得済資産及び取得予定資産の概要 / ② 取得済資産及び取得予定資産の個別資産毎の概要」をご参照ください。）。

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

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

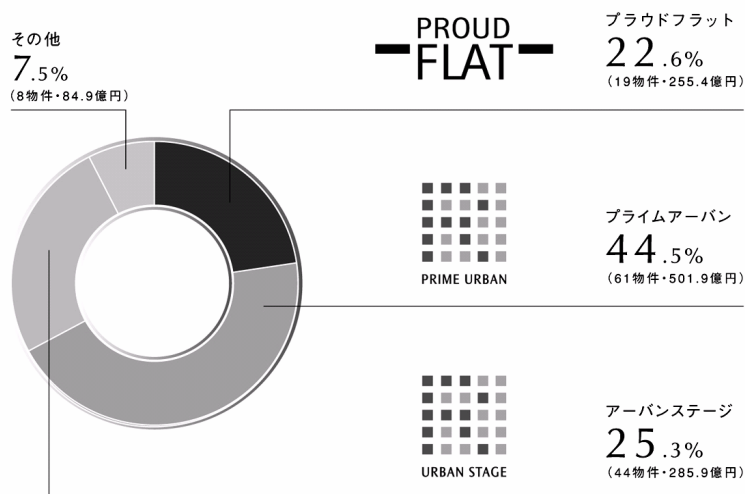
《 ポートフォリオの規模の推移 》

	取得済資産		取得予定資産		合計	
	(物件数)	(億円)	(物件数)	(億円)	(物件数)	(億円)
上場時	57	384.5	32	311.2	89	695.8
第1期末	89	670.3	13	118.8	102	789.1
第2期末	97	754.2	26	248.6	123	1,002.8
本書の日付現在	105	845.2	27	283.1	132	1,128.3



(注) 上表及び上図は、各物件の取得（予定）価格（千万円未満切り捨て）に基づき記載しています。そのため、合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。

《 ポートフォリオのブランド別構成比 》

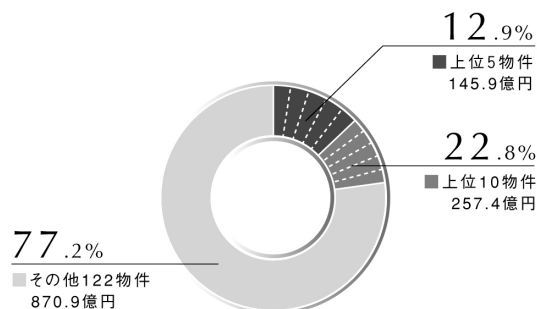


(注) 上図は、本書の日付現在における取得予定資産を含むポートフォリオについて、各ブランドの取得（予定）価格の合計が取得（予定）価格総額に占める割合を記載しています。なお、比率は小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

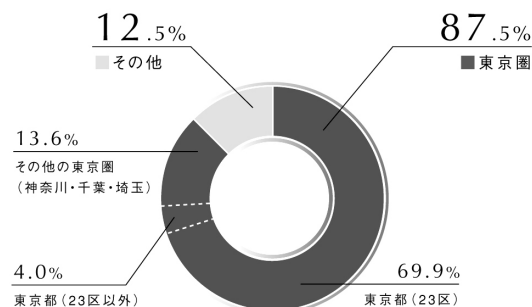
ポートフォリオの規模の拡大に際しては、中長期の安定収益の確保という観点から、物件毎の分散を促進するとともに、ブランド毎に有する多様なソーシング・ルートを活用を通じて、賃料水準・築年数・物件タイプ等のバランスに配慮してきました。

本書の日付現在の取得予定資産を含めたポートフォリオの状況は以下のとおりです。

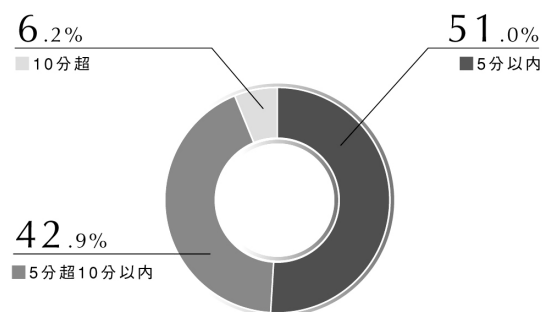
■物件毎の分散状況



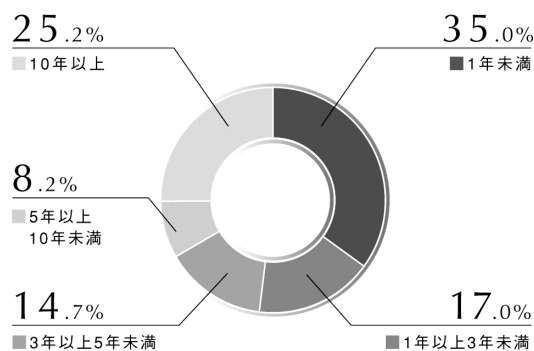
■投資エリア



■最寄駅からの徒歩分数

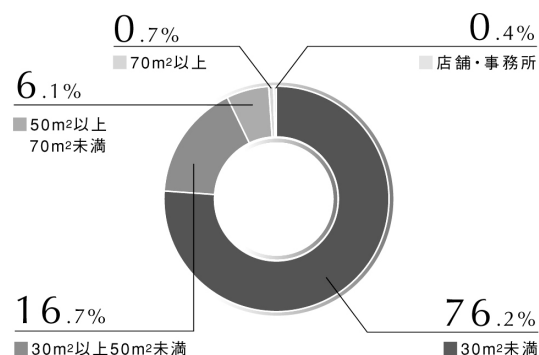


■築年数

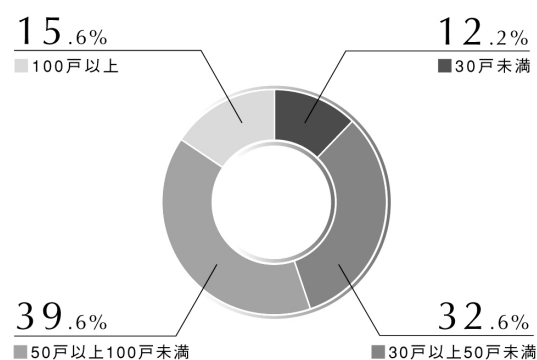


(注) 本書の日付現在において未竣工の物件については、1年未満の区分に含めています。

■1住戸当たりの面積



■1物件当たりの戸数



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

② PM会社との一体的運営管理によるパフォーマンスの最大化

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

PM会社の選定後においては、資産運用会社とPM会社の連携による「一体的な運営管理」を通じて、テナント動向の変化や物件の経年劣化、運用物件数の拡大に応じた、機動的かつ組織的なリーシング及びリニューアル戦略を実践してきました。

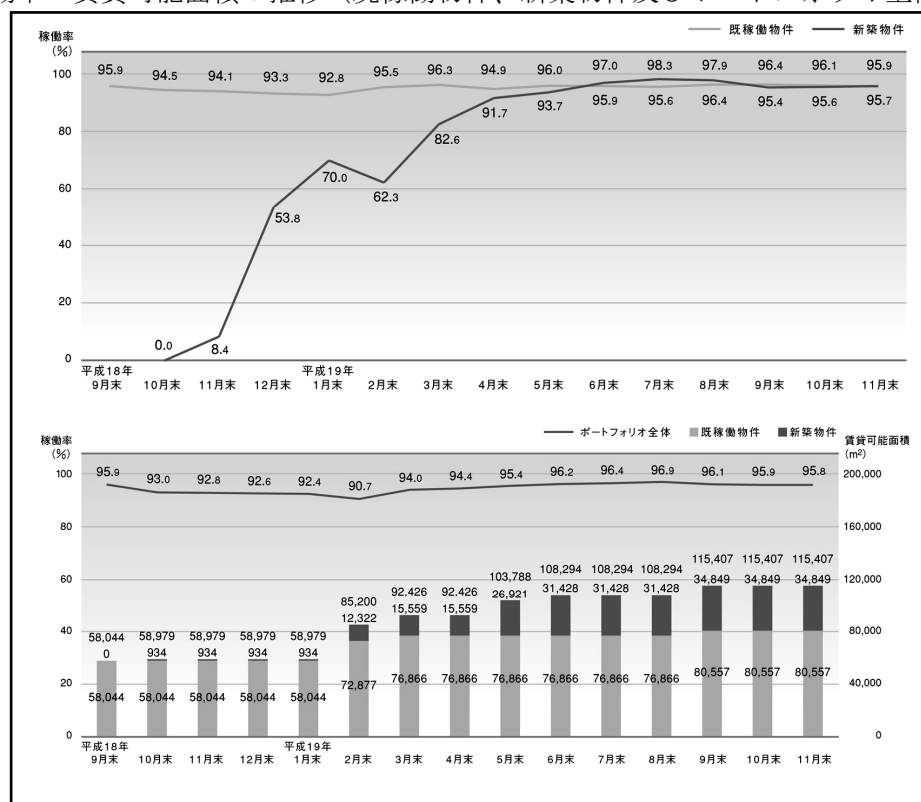
運用不動産のリーシング活動においては、物件毎の特性、ターゲット・テナントの動向、競合物件の動向等を踏まえた計画的かつ積極的なリーシング活動を展開してきました。

その結果、テナントの入退去が集中する年度末において、テナント退去後スムーズにテナントを確保し、安定的に高稼働を維持してきました。

また、新築物件については、竣工前の初期の段階でPM会社と連携し、効果的な広告ツールの作成、リーシング・エージェントの活用等の戦略的なリーシング活動を展開することにより、早期のリースアップを実現してきました。

本投資法人の運用開始以降の稼働率・賃貸可能面積の推移は以下のとおりです。

《 稼働率・賃貸可能面積の推移（既稼働物件、新築物件及びポートフォリオ全体） 》



（注）上図の稼働率は、各時点における本投資法人が保有する運用不動産について、「既稼働物件」、「新築物件」又は「ポートフォリオ全体」の賃貸可能面積に占める各々の賃貸面積の割合を記載しています。

「既稼働物件」とは、本投資法人の取得時点において築1年以上の物件をいい、「新築物件」とは、本投資法人の取得時点において築1年未満の物件をいいます。

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

加えて、新築物件の取得に際しては、当該物件の竣工時期・戸数・市場規模等を考慮の上、最適と判断される場合には、竣工後の一定期間についてPM会社等による賃料保証等の手法を採用しています。PM会社等との密接な関係に基づく施策により、対象物件においては、竣工直後から安定稼働に至るまでの時期について、安定的なキャッシュフローを確保し、一体的な運営管理を通じて、更なる収益の最大化を図ります。

《 賃料保証等の手法を採用する物件（取得予定資産） 》

物件名	所在地	賃貸可能戸数	竣工予定月	取得予定日
(仮称) プライムアーバン大通南	札幌市中央区	58戸	平成20年3月	平成20年3月31日
(仮称) プライムアーバン長町一丁目 (注)	仙台市太白区	60戸	平成20年1月	平成20年2月1日
(仮称) プライムアーバン八乙女中央 (注)	仙台市泉区	43戸	平成20年1月	平成20年2月1日
(仮称) プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	104戸	平成20年7月	平成21年3月5日
ベネフィス香椎ヴェルベーナ	福岡市東区	39戸	平成20年2月	平成20年3月5日
ベネフィス博多東グランスウィート	福岡市博多区	65戸	平成20年3月	平成20年3月19日
ベネフィス千早グランスウィート	福岡市東区	48戸	平成20年3月	平成20年3月28日

(注) 当該2物件は、平成20年2月1日に取得します。

なお、対象物件の賃料保証等の概要については、後記「(3) 取得済資産及び取得予定資産の概要 / ② 取得済資産及び取得予定資産の個別資産毎の概要」の「マスターリース種別」に関する記載をご参照ください。

③ 保守的な財務戦略

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

有利子負債の調達においては、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）を保守的な水準に維持してきました（第2期末（平成19年11月末日）のLTV水準 45.9%）。

(注) LTVの算出に用いている第2期末の総資産は、金融商品取引法第193条の2の規定に基づく会計監査人の監査が未了の数値です。

加えて、金利上昇等の金融環境の変化の影響を受け難い「強固な財務基盤の構築」を目的として、金利の固定化・借入期間の長期化による金利変動リスクの適切なコントロール、返済期限の分散、借入先金融機関の多様化、無担保・無保証での調達を実践してきました。

また、平成19年7月には、国内外の格付機関3社から格付けを取得し、将来的な投資法人債発行を見据えた体制を整備しました。これにより、幅広い選択肢の中から、金融環境や物件取得のタイミングに応じて、最適な資金調達手段を採用することが可能となりました。

第2期末現在における有利子負債の長期比率・調達金利の固定比率並びに本書の日付現在における長期借入金の平均残存借入期間、返済期限の分散状況、借入先金融機関の分散状況及び格付けの状況は以下のとおりです。

《 有利子負債の長期比率・調達金利の固定比率（第2期末現在） 》

有利子負債の長期比率 88.2%

調達金利の固定比率 74.9%

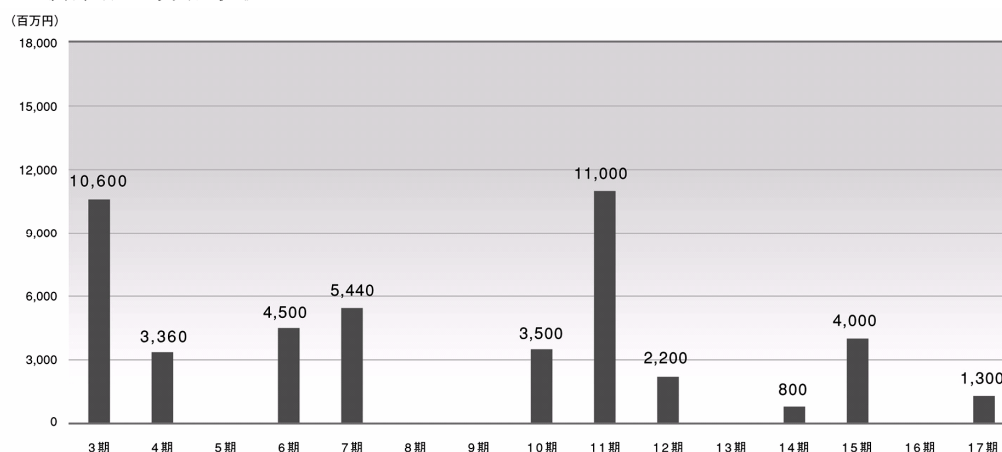
(注) 調達金利の固定比率は、金利スワップ取引による固定化を含みます。

《 長期借入金の平均残存借入期間 》

3.8年

(注) 長期借入金とは、本書の日付を基準として、返済期限が1年超の借入金をいいます。

《 返済期限の分散状況 》



(注) 第3期(平成20年5月期)に返済期限を迎える借入金106億円については、その全額を本書による本投資証券の発行による調達資金により返済する予定です。

なお、平成20年2月1日を取得日とする「(仮称)プライムアーバン長町一丁目」及び「(仮称)プライムアーバン八乙女中央」の2物件の取得資金として、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社三井住友銀行より平成20年1月31日に短期借入金(変動金利型)16億円を調達します。

《 借入先金融機関の状況 》

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

《 格付けの状況 》

格付会社	格付け内容	備考
株式会社日本格付研究所	長期優先債務：AA	格付けの見通し：安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け：A1	格付けの見通し：安定的
スタンダード・アンド・プアーズ	長期会社格付け：A+ 短期会社格付け：A-1	アウトルック：安定的

上記の運用の結果、第1期の業績は、営業収益2,304百万円、営業利益1,078百万円、経常利益553百万円、当期純利益551百万円となり、分配金については、投資口1口当たり8,102円となり

ました。

また、第2期の業績（金融商品取引法第193条の2の規定に基づく会計監査人の監査は未了）は、営業収益2,484百万円、営業利益1,263百万円、経常利益954百万円、当期純利益953百万円となり、分配金については、投資口1口当たり14,005円となりました。

(2) 今後の運用方針

賃貸住宅市場については、東京圏を始めとした大都市圏において、単身世帯や少人数世帯を中心とした賃貸需要が堅調に推移しています。とりわけ、単身世帯向け賃貸住宅については、企業の業績回復や事業拡大を背景とした新規採用の積極化等により、需要の増加傾向が顕著になっています。

不動産売買市場については、国内外の機関投資家、年金基金等の運用資金が継続的に流入していることから、賃貸住宅の売買市場においても、J-REITやプライベートファンド等の投資主体が引き続き旺盛な需要を示しており、取得環境は厳しいものとなっています。

一方で、有利子負債の調達力の優劣等により、一部の投資主体においては取得姿勢の減退傾向が見られており、今後、この傾向は強まることが予想されます。

上記の環境認識のもと、本投資法人は、基本方針である中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図るため、引き続き以下の方針に基づいた運用を行います。

① 新規物件への投資による資産規模の拡大

本投資法人は、中期的な資産規模の目標を総資産3,000億円と設定しており、引き続き、物件ブランド毎に有する強固なソーシング・ルートを活用し、優良物件への投資を継続します。

これにより、中長期の安定収益を創出するポートフォリオの構築を促進します。

② 適切なマネジメントによるパフォーマンスの最大化

本投資法人は、引き続き、物件特性に応じた最適なPM会社との一体的な運営管理の実践により、パフォーマンスの最大化と効率的な運営管理の実現を図ります。

また、物件特性の把握、サブマーケット分析等を行った上で、適宜、適切な大規模修繕・リニューアル工事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。

③ 保守的な財務戦略の継続

資金調達に際しては、今後も財務の安定性に十分配慮し、保守的な財務戦略を継続します。また、金融市場の動向を注視しながら、投資法人債の発行を含めた幅広い選択肢の中から、最適な資金調達手段を検討・選択し、バランスの取れた有利子負債の構成を追求します。

(3) 取得済資産及び取得予定資産の概要

① ポートフォリオの概況

A. 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	ブラウドフラット代々木上原	第1期	1,100,000	1,100,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	2	ブラウドフラット初台	第1期	865,000	865,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	3	ブラウドフラット学芸大学	第1期	812,000	840,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	4	ブラウドフラット目黒行人坂	第1期	882,000	885,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	5	ブラウドフラット隅田リバーサイド	第2期	2,260,000	2,300,000	2.0	大和不動産鑑定株式会社
	6	ブラウドフラット神楽坂	第1期	1,540,000	1,540,000	1.4	大和不動産鑑定株式会社
	7	ブラウドフラット早稲田	第2期	1,110,000	1,110,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	8	ブラウドフラット三軒茶屋	第1期	1,350,000	1,350,000	1.2	大和不動産鑑定株式会社
	9	ブラウドフラット蒲田	第1期	1,140,000	1,150,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	10	ブラウドフラット清澄白河	第1期	900,000	900,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	11	プライムアーバン赤坂	第1期	956,000	992,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	12	プライムアーバン田町	第1期	941,000	957,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	13	プライムアーバン恵比寿南	第1期	947,000	947,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	14	プライムアーバン代々木	第1期	408,000	396,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	15	プライムアーバン番町	第1期	1,170,000	1,170,000	1.0	株式会社中央不動産鑑定所
	16	プライムアーバン千代田富士見	第1期	707,000	708,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	17	プライムアーバン飯田橋	第1期	2,030,000	2,040,000	1.8	株式会社中央不動産鑑定所
	18	プライムアーバン恵比寿	第1期	1,200,000	1,270,000	1.1	株式会社中央不動産鑑定所
	19	プライムアーバン中目黒	第1期	1,320,000	1,370,000	1.2	株式会社中央不動産鑑定所
	20	プライムアーバン学芸大学	第1期	886,000	904,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	21	プライムアーバン洗足	第1期	536,000	539,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	22	プライムアーバン目黒リバーサイド	第2期	464,000	464,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	23	プライムアーバン西新宿Ⅰ	第1期	1,290,000	1,300,000	1.1	大和不動産鑑定株式会社
	24	プライムアーバン西新宿Ⅱ	第1期	1,000,000	1,050,000	0.9	株式会社谷澤総合鑑定所
	25	プライムアーバン新宿内藤町	第1期	512,000	515,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	26	プライムアーバン西早稲田	第2期	503,000	503,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	27	プライムアーバン三軒茶屋	第1期	835,000	838,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	28	プライムアーバン南烏山	第2期	840,000	845,000	0.7	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	29	プライムアーバン烏山ガレリア	第2期	645,000	645,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	30	プライムアーバン烏山コート	第2期	413,000	413,000	0.4	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 調査価額 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
	31	プライムアーバン品川西	第1期	624,000	627,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	32	プライムアーバン大崎	第1期	1,700,000	1,720,000	1.5	大和不動産鑑定株式会社
	33	プライムアーバン大森	第1期	824,000	832,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	34	プライムアーバン北千束	第1期	576,000	580,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	35	プライムアーバン西荻窪	第1期	435,000	439,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	36	プライムアーバン大塚	第1期	794,000	800,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	37	プライムアーバン門前仲町	第1期	2,200,000	2,240,000	1.9	株式会社中央不動産鑑定所
	38	プライムアーバン亀戸	第1期	705,000	721,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	39	プライムアーバン住吉	第1期	552,000	570,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	40	プライムアーバン錦糸公園	第1期	1,180,000	1,200,000	1.0	株式会社中央不動産鑑定所
	41	プライムアーバン錦糸町	第1期	668,000	680,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	42	プライムアーバン平井	第1期	700,000	696,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	43	プライムアーバン葛西	第1期	637,000	642,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	44	プライムアーバン葛西Ⅱ	第1期	958,000	994,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	45	プライムアーバン浦安	第1期	840,000	879,000	0.7	財団法人日本不動産研究所
	46	プライムアーバン行徳Ⅰ	第1期	635,000	681,000	0.6	財団法人日本不動産研究所
	47	プライムアーバン行徳Ⅱ	第1期	741,000	797,000	0.7	財団法人日本不動産研究所
	48	プライムアーバン行徳駅前	第1期	476,000	524,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
	49	プライムアーバン西船橋	第1期	772,000	809,000	0.7	財団法人日本不動産研究所
	50	アーバンステージ麻布十番	第1期	991,000	1,020,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	51	アーバンステージ幡ヶ谷	第1期	452,000	450,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	52	アーバンステージ都立大学	第1期	524,000	529,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	53	アーバンステージ勝どき	第1期	2,290,000	2,340,000	2.0	株式会社中央不動産鑑定所
	54	アーバンステージ新川	第3期	2,250,000	2,250,000	2.0	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
	55	アーバンステージ本郷壱岐坂	第3期	647,000	650,000	0.6	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
	56	アーバンステージ中落合	第1期	655,000	689,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	57	アーバンステージ落合	第1期	324,000	325,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	58	アーバンステージ新宿落合	第3期	635,000	635,000	0.6	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
	59	アーバンステージ芦花公園	第1期	362,000	349,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	60	アーバンステージ上馬	第1期	900,000	907,000	0.8	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 調査価額 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
	61	アーバンステージ三軒茶屋	第1期	755,000	758,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	62	アーバンステージ千歳鳥山	第1期	730,000	730,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	63	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	第1期	539,000	539,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	64	アーバンステージ駒沢	第1期	396,000	396,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	65	アーバンステージ鳥山	第1期	344,000	347,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	66	アーバンステージ上北沢	第3期	738,000	738,000	0.7	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
	67	アーバンステージ大井町	第1期	530,000	532,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	68	アーバンステージ大井町Ⅱ	第1期	1,100,000	1,110,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	69	アーバンステージ雪谷	第1期	970,000	982,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	70	アーバンステージ池上	第1期	1,460,000	1,460,000	1.3	大和不動産鑑定株式会社
	71	アーバンステージ中野	第1期	472,000	482,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	72	アーバンステージ高井戸	第1期	1,080,000	1,080,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	73	アーバンステージ駒込	第1期	412,000	412,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	74	アーバンステージ向島	第1期	487,000	491,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	75	アーバンステージ江古田	第1期	385,000	388,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	76	アーバンステージ滝野川	第1期	287,000	276,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	77	アーバンステージ浅草	第1期	350,000	343,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	78	アーバンステージ町屋	第1期	210,000	213,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	79	アーバンステージ小金井	第1期	229,000	231,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	80	アーバンステージ日野	第1期	319,000	382,000	0.3	財団法人日本不動産研究所
	81	アーバンステージ武蔵小杉comodo	第2期	2,150,000	2,170,000	1.9	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
	82	アーバンステージ鶴見寺谷	第1期	457,000	523,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
	83	アーバンステージ天王町	第1期	136,000	141,000	0.1	財団法人日本不動産研究所
	84	アーバンステージ浦安	第1期	277,000	289,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	85	アーバンステージ南行徳Ⅰ	第1期	357,000	376,000	0.3	財団法人日本不動産研究所
	86	アーバンステージ南行徳Ⅱ	第1期	285,000	292,000	0.3	財団法人日本不動産研究所
	87	アーバンステージ南行徳Ⅲ	第1期	263,000	290,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	88	アーバンステージ南行徳Ⅳ	第1期	256,000	270,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	89	アーバンステージ行徳駅前	第3期	561,000	567,000	0.5	財団法人日本不動産研究所
	90	アーバンステージ南行徳Ⅴ	第3期	293,000	299,000	0.3	財団法人日本不動産研究所

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得 (予定) 時期 (注2)	取得 (予定) 価格 (千円) (注3)	鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
	91	アーバンステージ南浦和	第1期	274,000	278,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	92	アーバンステージ与野本町	第1期	519,000	555,000	0.5	財団法人日本不動産研究所
	93	コスモグラフィア四谷外苑東	第1期	1,700,000	1,700,000	1.5	大和不動産鑑定株式会社
	94	小金井アビタシオン	第3期	2,390,000	2,390,000	2.1	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
	95	武蔵野グリーンヒルズ	第3期	1,590,000	1,590,000	1.4	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
その他	96	クラウドフラット五橋	第1期	682,000	682,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	97	プライムアーバン山鼻(注6)	第1期	377,000	369,000	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
	98	プライムアーバン北14条(注7)	第1期	336,000	355,000	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
	99	プライムアーバン大通公園Ⅰ(注8)	第1期	530,000	550,000	0.5	財団法人日本不動産研究所
	100	プライムアーバン大通公園Ⅱ(注9)	第1期	322,000	337,000	0.3	財団法人日本不動産研究所
	101	プライムアーバン葵	第1期	724,000	726,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	102	プライムアーバン江坂Ⅰ	第1期	672,000	678,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	103	プライムアーバン江坂Ⅱ	第1期	790,000	802,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	104	ベネフィス博多グランスイート	第1期	830,000	831,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	105	ベネフィス薬院南	第1期	351,000	351,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
取得済資産 小計(105物件)				84,524,000	85,782,000	74.9	—

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	106	(仮称) プラウドフラット渋谷桜丘	第3期	800,000	800,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	107	(仮称) プラウドフラット新宿河田町	第3期	1,010,000	1,010,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	108	(仮称) プラウドフラット新大塚	第3期	695,000	695,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	109	(仮称) プラウドフラット門前仲町Ⅱ	第3期	650,000	650,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	110	(仮称) プラウドフラット横浜	第3期	2,340,000	2,340,000	2.1	大和不動産鑑定株式会社
	111	(仮称) プラウドフラット上大岡	第3期	2,770,000	2,770,000	2.5	大和不動産鑑定株式会社
	112	(仮称) プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	第3期	3,580,000	3,580,000	3.2	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
	113	プライムアーバン白山	第3期	893,000	901,000	0.8	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
	114	(仮称) プライムアーバン田園調布南	第3期	900,000	900,000	0.8	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
	115	(仮称) プライムアーバン中野上高田	第3期	640,000	644,000	0.6	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
	116	アーバンステージ行徳	第3期	948,000	958,000	0.8	財団法人日本不動産研究所
	117	(仮称) プラウドフラット白金高輪	第4期	3,510,000	3,510,000	3.1	大和不動産鑑定株式会社
	118	(仮称) プラウドフラット門前仲町Ⅰ	第4期	1,130,000	1,130,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得 (予定) 時期 (注2)	取得 (予定) 価格 (千円) (注3)	鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
その他	119	(仮称) プライムアーバン北大前	第3期	600,000	605,000	0.5	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
	120	(仮称) プライムアーバン宮の沢	第3期	576,200	580,000	0.5	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
	121	(仮称) プライムアーバン大通東	第3期	424,000	425,000	0.4	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
	122	(仮称) プライムアーバン知事公館	第3期	337,900	342,000	0.3	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
	123	(仮称) プライムアーバン円山	第3期	283,200	286,000	0.3	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
	124	(仮称) プライムアーバン北24条	第3期	503,700	508,000	0.4	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
	125	(仮称) プライムアーバン大通南	第3期	731,600	736,000	0.6	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
	126	(仮称) プライムアーバン長町一丁目 (注10)	第3期	1,110,000	1,110,000	1.0	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
	127	(仮称) プライムアーバン八乙女中央 (注10)	第3期	428,000	428,000	0.4	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
	128	(仮称) プライムアーバン金山	第3期	632,000	633,000	0.6	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
	129	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	第3期	396,000	396,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	130	ベネフィス博多東グランスウィート	第3期	693,000	693,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	131	ベネフィス千早グランスウィート	第3期	545,000	545,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	132	(仮称) プライムアーバン鶴舞	第5期	1,189,096	1,200,000	1.1	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク
取得予定資産 小計 (27物件)				28,315,696	28,375,000	25.1	—
取得済資産・取得予定資産 合計 (132物件)				112,839,696	114,157,000	100.0	—

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

(注2) 「取得(予定)時期」は、本投資法人の各取得済資産の取得時期及び各取得予定資産の取得予定時期の属する営業期間を記載しています。なお、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人の設立日(平成18年8月3日)から平成19年5月末日まで、第2期営業期間は、平成19年6月1日から平成19年11月末日まで、第3期営業期間は、平成19年12月1日から平成20年5月末日まで、第4期営業期間は、平成20年6月1日から平成20年11月末日まで、第5期営業期間は、平成20年12月1日から平成21年5月末日までです。

(注3) 「取得(予定)価格」は、当該不動産等の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書等(以下「売買契約等」といいます。))に記載された不動産等の売買代金の金額)を記載しています。

(注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、「調査価額」は、各不動産鑑定士(鑑定評価機関)による調査価額を記載しています。不動産の鑑定評価額及び調査価額、調査価額の調査の基準時点において未竣工の物件並びに価格時点については、後記「B. 鑑定評価額の概要」(注1)をご参照ください。

(注5) 「投資比率」は、「取得(予定)価格」に基づき、各資産の取得(予定)価格が、取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

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

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

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

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

(注10) 当該2物件は、平成20年2月1日に取得します。

B. 鑑定評価額等の概要

取得済資産及び取得予定資産に係る鑑定評価額等の概要（①鑑定評価額又は調査価額、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	ブラウドフラット代々木上原	1,100,000	1,120,000	52,153	51,395	4.6	1,090,000	4.4	4.8
2	ブラウドフラット初台	865,000	873,000	40,744	40,167	4.6	861,000	4.4	4.8
3	ブラウドフラット学芸大学	840,000	854,000	40,768	40,147	4.7	834,000	4.5	4.9
4	ブラウドフラット目黒行人坂	885,000	897,000	41,839	41,276	4.6	880,000	4.4	4.8
5	ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,300,000	2,330,000	113,693	111,802	4.8	2,290,000	4.6	5.0
6	ブラウドフラット神楽坂	1,540,000	1,560,000	74,437	73,158	4.7	1,530,000	4.5	4.9
7	ブラウドフラット早稲田	1,110,000	1,120,000	53,684	52,703	4.7	1,110,000	4.5	4.9
8	ブラウドフラット三軒茶屋	1,350,000	1,360,000	63,556	62,629	4.6	1,340,000	4.4	4.8
9	ブラウドフラット蒲田	1,150,000	1,160,000	58,157	57,006	4.9	1,150,000	4.7	5.1
10	ブラウドフラット清澄白河	900,000	922,000	46,294	45,195	4.9	891,000	4.6	5.2
11	ブライムアーバン赤坂	992,000	1,050,000	47,836	47,114	4.5	992,000	4.2	5.0
12	ブライムアーバン田町	957,000	997,000	48,538	47,876	4.8	957,000	4.5	5.3
13	ブライムアーバン恵比寿南	947,000	1,000,000	47,180	46,985	4.7	947,000	4.4	5.2
14	ブライムアーバン代々木	396,000	415,000	19,855	19,522	4.7	396,000	4.4	5.2
15	ブライムアーバン番町	1,170,000	1,230,000	58,530	57,776	4.7	1,170,000	4.4	5.2
16	ブライムアーバン千代田富士見	708,000	745,000	35,433	35,000	4.7	708,000	4.4	5.2
17	ブライムアーバン飯田橋	2,040,000	2,150,000	102,021	100,818	4.7	2,040,000	4.4	5.2
18	ブライムアーバン恵比寿	1,270,000	1,340,000	65,385	65,450	4.9	1,270,000	4.6	5.4
19	ブライムアーバン中目黒	1,370,000	1,450,000	67,217	66,582	4.6	1,370,000	4.3	5.1
20	ブライムアーバン学芸大学	904,000	919,000	42,775	42,284	4.6	898,000	4.4	4.8
21	ブライムアーバン洗足	539,000	547,000	27,137	26,808	4.9	535,000	4.7	5.1
22	ブライムアーバン目黒リバーサイド	464,000	473,000	22,123	21,751	4.6	460,000	4.4	4.8
23	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1,300,000	1,320,000	62,978	62,180	4.7	1,290,000	4.5	4.9
24	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	1,050,000	1,050,000	49,622	49,235	4.7	1,050,000	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)	NC F (千円) (注3)	直接還 元利回 り (%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り (%)
25	ブライムアーバン新宿内藤町	515,000	520,000	24,334	23,942	4.6	513,000	4.4	4.8
26	ブライムアーバン西早稲田	503,000	510,000	24,406	23,953	4.7	500,000	4.5	4.9
27	ブライムアーバン三軒茶屋	838,000	848,000	40,530	39,876	4.7	833,000	4.5	4.9
28	ブライムアーバン南烏山	845,000	900,000	42,872	42,303	4.7	845,000	4.7	5.0
29	ブライムアーバン烏山ガレリア	645,000	655,000	31,346	30,792	4.7	640,000	4.5	4.9
30	ブライムアーバン烏山コート	413,000	419,000	20,539	20,125	4.8	410,000	4.6	5.0
31	ブライムアーバン品川西	627,000	632,000	35,367	34,131	5.4	625,000	5.2	5.6
32	ブライムアーバン大崎	1,720,000	1,730,000	86,167	84,893	4.9	1,710,000	4.7	5.1
33	ブライムアーバン大森	832,000	842,000	41,101	40,417	4.8	828,000	4.6	5.0
34	ブライムアーバン北千束	580,000	586,000	31,978	31,053	5.3	578,000	5.1	5.5
35	ブライムアーバン西荻窪	439,000	446,000	21,325	20,973	4.7	436,000	4.5	4.9
36	ブライムアーバン大塚	800,000	808,000	39,490	38,802	4.8	797,000	4.6	5.0
37	ブライムアーバン門前仲町	2,240,000	2,330,000	118,053	116,439	5.0	2,240,000	4.7	5.5
38	ブライムアーバン亀戸	721,000	741,000	42,043	41,490	5.6	721,000	5.3	6.1
39	ブライムアーバン住吉	570,000	584,000	33,140	32,708	5.6	570,000	5.3	6.1
40	ブライムアーバン錦糸公園	1,200,000	1,230,000	67,735	66,607	5.4	1,200,000	5.1	5.9
41	ブライムアーバン錦糸町	680,000	702,000	40,549	39,997	5.7	680,000	5.4	6.2
42	ブライムアーバン平井	696,000	715,000	39,907	39,328	5.5	696,000	5.2	6.0
43	ブライムアーバン葛西	642,000	638,000	35,592	35,101	5.5	642,000	5.2	6.0
44	ブライムアーバン葛西Ⅱ	994,000	1,030,000	56,263	55,525	5.4	994,000	5.1	5.9
45	ブライムアーバン浦安	879,000	885,000	44,474	44,259	5.0	872,000	4.8	5.4
46	ブライムアーバン行徳Ⅰ	681,000	695,000	36,066	35,444	5.1	666,000	4.9	5.5
47	ブライムアーバン行徳Ⅱ	797,000	808,000	40,934	40,395	5.0	785,000	4.9	5.4
48	ブライムアーバン行徳駅前	524,000	531,000	27,287	27,087	5.1	517,000	4.9	5.3

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)	NC F (千円) (注3)	直接還 元利回 り (%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り (%)
49	ブライムアーバン西船橋	809,000	813,000	42,660	42,286	5.2	804,000	5.0	5.4
50	アーバンステージ麻布十番	1,020,000	1,080,000	50,361	49,636	4.6	1,020,000	4.3	5.1
51	アーバンステージ幡ヶ谷	450,000	463,000	26,210	24,994	5.4	450,000	5.1	5.9
52	アーバンステージ都立大学	529,000	537,000	28,766	27,899	5.2	526,000	5.0	5.4
53	アーバンステージ勝どき	2,340,000	2,410,000	143,031	132,279	5.5	2,340,000	5.2	6.0
54	アーバンステージ新川	2,250,000	2,380,000	111,037	107,083	4.5	2,250,000	4.5	4.8
55	アーバンステージ本郷老岐坂	650,000	696,000	31,449	31,331	4.5	650,000	4.5	4.8
56	アーバンステージ中落合	689,000	692,000	37,623	36,667	5.3	687,000	5.1	5.5
57	アーバンステージ落合	325,000	327,000	19,123	17,352	5.3	324,000	5.1	5.5
58	アーバンステージ新宿落合	635,000	658,000	34,338	30,936	4.7	635,000	4.7	5.0
59	アーバンステージ芦花公園	349,000	353,000	19,627	18,332	5.2	347,000	5.0	5.4
60	アーバンステージ上馬	907,000	919,000	51,774	48,713	5.3	902,000	5.2	5.5
61	アーバンステージ三軒茶屋	758,000	765,000	40,905	39,023	5.1	755,000	4.9	5.3
62	アーバンステージ千歳烏山	730,000	737,000	39,697	38,308	5.2	727,000	5.0	5.4
63	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	539,000	545,000	28,902	27,770	5.1	536,000	4.9	5.3
64	アーバンステージ駒沢	396,000	399,000	20,919	19,950	5.0	394,000	4.8	5.2
65	アーバンステージ烏山	347,000	350,000	18,714	18,179	5.2	345,000	5.0	5.4
66	アーバンステージ上北沢	738,000	781,000	39,702	36,724	4.7	738,000	4.7	5.0
67	アーバンステージ大井町	532,000	535,000	29,442	27,843	5.2	530,000	5.0	5.4
68	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,110,000	1,110,000	62,367	60,070	5.4	1,110,000	5.2	5.6
69	アーバンステージ雪谷	982,000	990,000	57,244	53,464	5.4	979,000	5.2	5.6
70	アーバンステージ池上	1,460,000	1,470,000	81,343	78,022	5.3	1,460,000	5.1	5.5
71	アーバンステージ中野	482,000	485,000	28,370	26,208	5.4	480,000	5.2	5.6
72	アーバンステージ高井戸	1,080,000	1,090,000	62,626	59,703	5.5	1,080,000	5.3	5.7

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)	NC F (千円) (注3)	直接還 元利回 り (%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り (%)
73	アーバンステージ駒込	412,000	428,000	25,984	24,371	5.7	412,000	5.4	6.2
74	アーバンステージ向島	491,000	509,000	31,767	29,509	5.8	491,000	5.5	6.3
75	アーバンステージ江古田	388,000	404,000	24,324	23,052	5.7	388,000	5.4	6.2
76	アーバンステージ滝野川	276,000	289,000	18,164	17,028	5.9	276,000	5.6	6.4
77	アーバンステージ浅草	343,000	345,000	21,808	20,000	5.8	343,000	5.5	6.3
78	アーバンステージ町屋	213,000	221,000	14,494	13,282	6.0	213,000	5.7	6.5
79	アーバンステージ小金井	231,000	232,000	14,243	13,451	5.8	231,000	5.6	6.0
80	アーバンステージ日野	382,000	391,000	25,143	23,439	6.0	373,000	5.8	6.6
81	アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,170,000	2,300,000	116,310	110,407	4.8	2,170,000	4.8	5.1
82	アーバンステージ鶴見寺谷	523,000	534,000	32,569	30,415	5.7	511,000	5.5	6.2
83	アーバンステージ天王町	141,000	143,000	9,420	8,456	5.9	138,000	5.7	6.4
84	アーバンステージ浦安	289,000	290,000	17,364	16,244	5.6	288,000	5.4	6.2
85	アーバンステージ南行徳Ⅰ	376,000	384,000	23,747	21,906	5.7	367,000	5.5	6.3
86	アーバンステージ南行徳Ⅱ	292,000	299,000	19,882	17,954	6.0	285,000	5.8	6.6
87	アーバンステージ南行徳Ⅲ	290,000	297,000	19,376	17,809	6.0	282,000	5.8	6.6
88	アーバンステージ南行徳Ⅳ	270,000	277,000	17,784	16,362	5.9	263,000	5.7	6.5
89	アーバンステージ行徳駅前	567,000	572,000	33,049	29,154	5.1	562,000	4.9	5.3
90	アーバンステージ南行徳Ⅴ	299,000	306,000	22,764	17,423	5.7	292,000	5.5	6.2
91	アーバンステージ南浦和	278,000	283,000	17,146	15,865	5.6	272,000	5.4	6.1
92	アーバンステージ与野本町	555,000	562,000	33,255	30,929	5.5	548,000	5.5	6.2
93	コスモグラフィア四谷外苑東	1,700,000	1,710,000	81,768	80,510	4.7	1,690,000	4.5	4.9
94	小金井アビタシオン	2,390,000	2,500,000	130,958	125,009	5.0	2,390,000	5.0	5.3
95	武蔵野グリーンヒルズ	1,590,000	1,650,000	88,365	80,812	4.9	1,590,000	4.9	5.2
96	ブラウドフラット五橋	682,000	691,000	39,048	37,995	5.5	678,000	5.3	5.7

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 (%)
97	ブライムアーバン山鼻	369,000	358,000	20,987	20,424	5.7	374,000	5.6	6.0
98	ブライムアーバン北14条	355,000	345,000	20,037	19,677	5.7	359,000	5.5	6.0
99	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	550,000	550,000	30,351	29,687	5.4	549,000	5.1	5.6
100	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	337,000	335,000	19,586	19,078	5.7	339,000	5.2	5.9
101	ブライムアーバン葵	726,000	755,000	40,098	39,269	5.2	726,000	4.9	5.7
102	ブライムアーバン江坂Ⅰ	678,000	688,000	37,220	36,438	5.3	674,000	5.1	5.5
103	ブライムアーバン江坂Ⅱ	802,000	814,000	44,011	43,118	5.3	797,000	5.1	5.5
104	ベネフィス博多グランスウィート	831,000	841,000	47,373	46,244	5.5	827,000	5.3	5.7
105	ベネフィス薬院南	351,000	357,000	19,875	19,280	5.4	349,000	5.2	5.6
106	(仮称) ブラウドフラット渋谷桜丘	800,000	818,000	37,264	36,823	4.5	792,000	4.3	4.7
107	(仮称) ブラウドフラット新宿河田町	1,010,000	1,030,000	48,850	48,300	4.7	1,000,000	4.5	4.9
108	(仮称) ブラウドフラット新大塚	695,000	709,000	34,589	34,023	4.8	689,000	4.6	5.0
109	(仮称) ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	650,000	662,000	33,064	32,462	4.9	645,000	4.7	5.1
110	(仮称) ブラウドフラット横浜	2,340,000	2,390,000	120,593	117,056	4.9	2,300,000	4.8	5.1
111	(仮称) ブラウドフラット上大岡	2,770,000	2,870,000	150,928	146,597	5.1	2,730,000	4.8	5.4
112	(仮称) ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,580,000	3,700,000	166,429	162,865	4.4	3,580,000	4.4	4.7
113	ブライムアーバン白山	901,000	951,000	43,796	41,860	4.4	901,000	4.4	4.7
114	(仮称) ブライムアーバン田園調布南	900,000	941,000	45,741	44,223	4.7	900,000	4.7	5.0
115	(仮称) ブライムアーバン中野上高田	644,000	689,000	33,649	33,091	4.8	644,000	4.8	5.1
116	アーバンステージ行徳	958,000	966,000	55,011	48,313	5.0	949,000	4.9	5.2
117	(仮称) ブラウドフラット白金高輪	3,510,000	3,570,000	162,148	160,495	4.5	3,480,000	4.3	4.7
118	(仮称) ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,130,000	1,160,000	56,511	55,618	4.8	1,120,000	4.6	5.0
119	(仮称) ブライムアーバン北大前	605,000	624,000	36,995	34,947	5.6	605,000	5.6	5.9
120	(仮称) ブライムアーバン宮の沢	580,000	590,000	36,381	33,650	5.7	580,000	5.7	6.0

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				D C F 法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NC F (千円) (注3)	直接還 元利回 り (%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り (%)
121	(仮称) プライムアーバン大通東	425,000	453,000	27,329	25,793	5.7	425,000	5.7	6.0
122	(仮称) プライムアーバン知事公館	342,000	351,000	21,095	19,654	5.6	342,000	5.6	5.9
123	(仮称) プライムアーバン円山	286,000	293,000	17,646	16,414	5.6	286,000	5.6	5.9
124	(仮称) プライムアーバン北24条	508,000	538,000	32,747	30,679	5.7	508,000	5.7	6.0
125	(仮称) プライムアーバン大通南	736,000	785,000	46,711	43,948	5.6	736,000	5.6	5.9
126	(仮称) プライムアーバン長町一丁目 (注4)	1,110,000	1,170,000	65,561	64,590	5.5	1,110,000	5.5	5.8
127	(仮称) プライムアーバン八乙女中央 (注4)	428,000	449,000	25,954	25,152	5.6	428,000	5.6	5.9
128	(仮称) プライムアーバン金山	633,000	627,000	35,749	33,211	5.3	633,000	5.3	5.6
129	ベネフィス香椎ヴェルペーナ	396,000	405,000	23,881	23,081	5.7	392,000	5.5	5.9
130	ベネフィス博多東グランスウィート	693,000	710,000	40,906	39,735	5.6	686,000	5.4	5.8
131	ベネフィス千早グランスウィート	545,000	559,000	32,770	31,841	5.7	539,000	5.5	5.9
132	(仮称) プライムアーバン鶴舞	1,200,000	1,210,000	67,687	64,347	5.3	1,200,000	5.3	5.6

(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、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による調査価額を記載しています。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。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D C F 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。

D C F 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値を、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、下記の未竣工の物件については、調査の基準時点で竣工予定の資産が予定どおり竣工したものと想定し、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が鑑定評価手法を適用して求めた調査価額を記載しています。

(仮称) ブラウドフラット渋谷桜丘（物件番号106）、（仮称）ブラウドフラット新宿河田町（物件番号107）、（仮称）ブラウドフラット新大塚（物件番号108）、（仮称）ブラウドフラット門前仲町Ⅱ（物件番号109）、（仮称）ブラウドフラット横浜（物件番号110）、（仮称）ブラウドフラット上大岡（物件番号111）、（仮称）プライムアーバン目黒大橋ヒルズ（物件番号112）、プライムアーバン白山（物件番号113）、（仮称）プライムアーバン田園調布南（物件番号114）、（仮称）プライムアーバン中野上高田（物件番号115）、（仮称）ブラウドフラット白金高輪（物件番号117）、（仮称）ブラウドフラット門前仲町Ⅰ（物件番号118）、（仮称）プライムアーバン北大前（物件番号119）、（仮称）プライムアーバン宮の沢（物件番号120）、（仮称）プライムアーバン大通東（物件番号121）、（仮称）プライムアーバン知事公館（物件番号122）、（仮称）プライムアーバン円山（物件番号123）、（仮称）プライムアーバン北24条（物件番号124）、（仮称）プライムアーバン大通南（物件番号125）、（仮称）プライムアーバン長町一丁目（物件番号126）、（仮称）プライムアーバン八乙女中央（物件番号127）、（仮称）プライムアーバン金山（物件番号128）、ベネフィス香椎ヴェルペーナ（物件番号129）、ベネフィス博多東グランスウィート（物件番号130）、ベネフィス千早グランスウィート（物件番号131）、（仮称）プライムアーバン鶴舞（物件番号132）

また、価格時点は、下表に価格時点に記載した物件を除き、平成19年11月末日です。

価格時点	物件名称
平成18年9月末日	プライムアーバン白山（物件番号113）
平成19年3月7日	(仮称) プライムアーバン宮の沢（物件番号120）、（仮称）プライムアーバン円山（物件番号123）
平成19年3月14日	(仮称) ブラウドフラット横浜（物件番号110）
平成19年3月16日	(仮称) プライムアーバン金山（物件番号128）
平成19年4月6日	(仮称) プライムアーバン北大前（物件番号119）、（仮称）プライムアーバン大通東（物件番号121）、（仮称）プライムアーバン知事公館（物件番号122）、（仮称）プライムアーバン北24条（物件番号124）、（仮称）プライムアーバン大通南（物件番号125）

平成19年 5月10日	(仮称) プライムアーバン鶴舞 (物件番号132)
平成19年 6月 1日	(仮称) プライムアーバン目黒大橋ヒルズ (物件番号112)
平成19年 6月末日	(仮称) プライムアーバン田園調布南 (物件番号114)
平成19年 7月12日	ベネフィス香椎ヴェルベーナ (物件番号129)、ベネフィス博多東グランスイート (物件番号130)、ベネフィス千早グランスイート (物件番号131)
平成19年 8月末日	(仮称) プラウドフラット渋谷桜丘 (物件番号106)、(仮称) プラウドフラット新宿河田町 (物件番号107)、(仮称) プラウドフラット新大塚 (物件番号108)、(仮称) プラウドフラット門前仲町Ⅱ (物件番号109)、(仮称) プラウドフラット白金高輪 (物件番号117)、(仮称) プラウドフラット門前仲町Ⅰ (物件番号118)
平成19年 9月 1日	アーバンステージ行徳駅前 (物件番号89)、アーバンステージ南行徳Ⅴ (物件番号90)、(仮称) プライムアーバン中野上高田 (物件番号115)、アーバンステージ行徳 (物件番号116)
平成19年11月15日	アーバンステージ新川 (物件番号54)、アーバンステージ本郷壱岐坂 (物件番号55)、アーバンステージ新宿落合 (物件番号58)、アーバンステージ上北沢 (物件番号66)、小金井アビタシオン (物件番号94)、武蔵野グリーンヒルズ (物件番号95)
平成19年11月20日	(仮称) プライムアーバン長町一丁目 (物件番号126)、(仮称) プライムアーバン八乙女中央 (物件番号127)
平成19年11月21日	(仮称) プラウドフラット上大岡 (物件番号111)

(注2) 「NOI」は、各不動産鑑定士(鑑定評価機関)の各々の基準により算定され、鑑定評価書又は調査報告書における賃貸収入から賃貸費用(減価償却費を除く。)を控除した額として鑑定評価書又は調査報告書に記載された金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「NCF」は、各不動産鑑定士(鑑定評価機関)の各々の基準により算定され、NOIから資本的支出等を控除した額として鑑定評価書又は調査報告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) 当該2物件は、平成20年2月1日に取得します。

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、取得済資産の一部及び取得予定資産に係る建物の概要については、各資産の売主又は現所有者若しくは現受益者から提供を受けた情報や建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	ブラウドフラット代々木上原	1,151.34	1,151.34	100.0	44	44	1	61,140
		2	ブラウドフラット初台	958.98	958.98	100.0	31	31	1	51,588
		3	ブラウドフラット学芸大学	934.39	934.39	100.0	41	41	1	49,080
		4	ブラウドフラット目黒行人坂	855.23	855.23	100.0	40	40	1	50,364
		5	ブラウドフラット隅田リバーサイド	3,055.21	3,055.21	100.0	110	110	1	145,740
		6	ブラウドフラット神楽坂	1,793.43	1,793.43	100.0	70	70	1	92,928
		7	ブラウドフラット早稲田	1,450.91	1,428.02	98.4	60	59	1	68,592
		8	ブラウドフラット三軒茶屋	1,277.82	1,253.17	98.1	48	47	1	72,876
		9	ブラウドフラット蒲田	1,541.64	1,541.64	100.0	67	67	1	72,384
		10	ブラウドフラット清澄白河	1,209.56	1,209.56	100.0	55	55	1	59,274
		11	ブライムアーバン赤坂	1,062.05	990.63	93.3	25	23	1	55,056
		12	ブライムアーバン田町	1,107.36	1,084.56	97.9	48	47	1	59,160
		13	ブライムアーバン恵比寿南	881.89	820.29	93.0	21	19	1	53,760
		14	ブライムアーバン代々木	439.56	388.48	88.4	19	17	1	21,708
		15	ブライムアーバン番町	1,277.04	1,185.68	92.8	52	48	1	64,836
		16	ブライムアーバン千代田富士見	793.87	771.54	97.2	32	31	1	42,096
		17	ブライムアーバン飯田橋	2,087.70	1,977.16	94.7	90	85	1	112,764
		18	ブライムアーバン恵比寿	1,444.40	1,344.96	93.1	29	27	1	71,762
		19	ブライムアーバン中目黒	1,302.42	1,222.68	93.9	49	46	1	73,164
		20	ブライムアーバン学芸大学	1,008.39	1,008.39	100.0	32	32	1	52,860
		21	ブライムアーバン洗足	655.27	613.67	93.7	22	21	1	31,332
		22	ブライムアーバン目黒リバーサイド	453.77	453.77	100.0	24	24	1	27,936
		23	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1,459.86	1,389.20	95.2	60	57	1	72,864

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)
		24	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1,162.55	1,162.55	100.0	46	46	1	59,508
		25	プライムアーバン新宿内藤町	578.18	537.72	93.0	14	13	1	28,620
		26	プライムアーバン西早稲田	507.11	507.11	100.0	28	28	1	30,780
		27	プライムアーバン三軒茶屋	874.15	823.10	94.2	33	31	1	45,180
		28	プライムアーバン南鳥山	1,049.73	76.36	7.3	41	3	1	3,936
		29	プライムアーバン鳥山ガレリア	835.05	835.05	100.0	33	33	1	40,128
		30	プライムアーバン鳥山コート	576.20	576.20	100.0	23	23	1	26,256
		31	プライムアーバン品川西	961.25	882.41	91.8	46	42	1	47,394
		32	プライムアーバン大崎	2,106.16	2,084.12	99.0	99	98	1	106,914
		33	プライムアーバン大森	1,190.70	1,168.65	98.1	54	53	1	54,864
		34	プライムアーバン北千束	834.90	780.45	93.5	46	43	1	38,436
		35	プライムアーバン西荻窪	543.09	543.09	100.0	24	24	1	26,768
		36	プライムアーバン大塚	944.99	903.99	95.7	46	44	1	47,076
		37	プライムアーバン門前仲町	3,127.94	3,074.62	98.3	117	115	1	139,644
		38	プライムアーバン亀戸	1,117.34	1,117.34	100.0	52	52	1	49,920
		39	プライムアーバン住吉	813.52	813.52	100.0	40	40	1	36,960
		40	プライムアーバン錦糸公園	1,886.50	1,886.50	100.0	77	77	1	83,658
		41	プライムアーバン錦糸町	991.62	991.62	100.0	49	49	1	45,276
		42	プライムアーバン平井	1,095.91	991.33	90.5	53	48	1	44,328
		43	プライムアーバン葛西	905.81	764.75	84.4	45	38	1	36,480
		44	プライムアーバン葛西Ⅱ	1,437.84	1,416.69	98.5	68	67	1	64,488
		45	プライムアーバン浦安	1,264.84	1,243.84	98.3	60	59	1	55,524
		46	プライムアーバン行徳Ⅰ	1,151.36	1,040.76	90.4	52	47	1	43,572

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)
		47	プライムアーバン行徳Ⅱ	1,244.00	1,244.00	100.0	58	58	1	54,288
		48	プライムアーバン行徳駅前	778.19	736.19	94.6	37	35	1	32,592
		49	プライムアーバン西船橋	1,237.80	1,196.54	96.7	60	58	1	53,712
		50	アーバンステージ麻布十番	1,222.13	1,158.26	94.8	40	38	1	61,632
		51	アーバンステージ幡ヶ谷	650.60	650.60	100.0	38	38	1	33,288
		52	アーバンステージ都立大学	996.81	935.77	93.9	16	15	1	35,066
		53	アーバンステージ勝どき	4,481.82	4,187.42	93.4	144	136	1	168,324
		54	アーバンステージ新川	3,600.61	3,600.61	100.0	46	46	1	134,597
		55	アーバンステージ本郷老岐坂	662.58	613.56	92.6	27	25	25	36,156
		56	アーバンステージ中落合	1,237.98	1,237.98	100.0	18	18	1	46,164
		57	アーバンステージ落合	517.53	501.16	96.8	32	31	1	26,400
		58	アーバンステージ新宿落合	1,053.39	384.11	36.5	28	11	11	16,128
		59	アーバンステージ芦花公園	567.20	550.70	97.1	34	33	1	26,235
		60	アーバンステージ上馬	1,739.86	1,723.39	99.1	37	36	1	65,496
		61	アーバンステージ三軒茶屋	1,018.72	1,000.52	98.2	47	46	1	49,008
		62	アーバンステージ千歳烏山	1,774.01	1,706.63	96.2	27	26	1	51,744
		63	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	810.98	706.52	87.1	17	14	1	30,384
		64	アーバンステージ駒沢	572.41	554.43	96.9	26	25	1	28,020
		65	アーバンステージ烏山	507.52	455.52	89.8	28	25	1	22,800
		66	アーバンステージ上北沢	1,384.45	1,243.46	89.8	29	26	26	41,700
		67	アーバンステージ大井町	722.70	658.46	91.1	45	41	1	36,824
		68	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,719.82	1,682.23	97.8	92	90	1	94,428
		69	アーバンステージ雪谷	1,536.59	1,453.72	94.6	94	89	1	74,832

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)
		70	アーバンステージ池上	2,456.48	2,456.48	100.0	95	95	1	97,464
		71	アーバンステージ中野	801.30	728.13	90.9	51	46	1	36,742
		72	アーバンステージ高井戸	1,746.20	1,649.84	94.5	107	101	1	82,713
		73	アーバンステージ駒込	990.18	990.18	100.0	19	19	1	32,832
		74	アーバンステージ向島	1,108.91	1,029.07	92.8	55	51	1	40,236
		75	アーバンステージ江古田	872.49	849.69	97.4	35	34	1	30,864
		76	アーバンステージ滝野川	554.39	501.91	90.5	29	26	1	21,523
		77	アーバンステージ浅草	876.70	876.70	100.0	22	22	1	29,472
		78	アーバンステージ町屋	455.19	421.27	92.5	26	24	1	18,126
		79	アーバンステージ小金井	682.43	663.04	97.2	27	26	1	21,084
		80	アーバンステージ日野	994.68	884.16	88.9	54	48	1	30,444
		81	アーバンステージ武蔵小杉comodo	3,690.37	3,632.05	98.4	56	55	1	125,856
		82	アーバンステージ鶴見寺谷	952.06	933.30	98.0	50	49	1	40,836
		83	アーバンステージ天王町	332.48	299.15	90.0	20	18	1	13,008
		84	アーバンステージ浦安	437.94	437.94	100.0	27	27	1	22,680
		85	アーバンステージ南行徳Ⅰ	682.05	682.05	100.0	41	41	1	32,652
		86	アーバンステージ南行徳Ⅱ	611.61	462.84	75.7	37	28	1	21,912
		87	アーバンステージ南行徳Ⅲ	543.84	315.80	58.1	33	19	1	14,916
		88	アーバンステージ南行徳Ⅳ	535.08	485.58	90.7	32	29	1	21,348
		89	アーバンステージ行徳駅前	927.33	383.01	41.3	46	19	1	17,760
		90	アーバンステージ南行徳Ⅴ	662.68	580.03	87.5	38	33	16	25,404
		91	アーバンステージ南浦和	694.05	673.05	97.0	32	31	1	24,492
		92	アーバンステージ与野本町	1,372.74	1,372.74	100.0	70	70	1	59,622

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)
		93	コスモグラフィア四谷外苑東	1,759.61	1,678.93	95.4	51	49	1	95,592
		94	小金井アビタシオン	5,999.80	5,683.70	94.7	98	93	69	128,919
		95	武蔵野グリーンヒルズ	2,970.50	1,873.10	63.1	78	59	20	68,544
	その他	96	ブラウドフラット五橋	1,861.56	1,812.02	97.3	60	58	1	50,268
		97	ブライムアーバン山鼻	1,518.58	1,434.95	94.5	33	31	1	24,924
		98	ブライムアーバン北14条	1,155.60	1,081.80	93.6	36	34	1	24,240
		99	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	1,850.20	1,850.20	100.0	53	53	1	36,030
		100	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	1,148.72	1,148.72	100.0	36	36	1	23,400
		101	ブライムアーバン葵	1,571.04	1,540.92	98.1	46	45	1	46,524
		102	ブライムアーバン江坂Ⅰ	1,189.12	1,189.12	100.0	48	48	1	44,364
		103	ブライムアーバン江坂Ⅱ	1,392.00	1,392.00	100.0	57	57	1	52,536
		104	ベネフィス博多グランスウィート	2,176.23	2,143.22	98.5	67	66	1	60,792
		105	ベネフィス薬院南	897.84	897.84	100.0	34	34	1	25,656
		取得済資産 小計 (105物件)		132,668.51	124,870.06	94.1	4,934	4,648	266	5,382,571

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	106	(仮称) プラウドフラット渋谷桜丘	(638.70)	—	—	(30)	—	—	—
		107	(仮称) プラウドフラット新宿河田町	(1,102.20)	—	—	(41)	—	—	—
		108	(仮称) プラウドフラット新大塚	(752.09)	—	—	(35)	—	—	—
		109	(仮称) プラウドフラット門前仲町Ⅱ	(830.55)	—	—	(35)	—	—	—
		110	(仮称) プラウドフラット横浜	(3,118.12)	—	—	(113)	—	—	—
		111	(仮称) プラウドフラット上大岡	(4,872.17)	—	—	(200)	—	—	—
		112	(仮称) プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	(2,955.74)	—	—	(99)	—	—	—
		113	プライムアーバン白山	(1,069.82)	—	—	(42)	—	—	—
		114	(仮称) プライムアーバン田園調布南	(1,100.17)	—	—	(44)	—	—	—
		115	(仮称) プライムアーバン中野上高田	(818.75)	—	—	(33)	—	—	—
		116	アーバンステージ行徳	2,237.19	2,237.19	100.0	77	77	1	71,148
		117	(仮称) プラウドフラット白金高輪	(2,950.11)	—	—	(106)	—	—	—
		118	(仮称) プラウドフラット門前仲町Ⅰ	(1,191.08)	—	—	(55)	—	—	—

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	119	(仮称) プライムアーバン北大前	(1,851.39)	—	—	(60)	—	—	—
		120	(仮称) プライムアーバン宮の沢	(2,114.53)	—	—	(54)	—	—	—
		121	(仮称) プライムアーバン大通東	(1,494.36)	—	—	(36)	—	—	—
		122	(仮称) プライムアーバン知事公館	(1,007.30)	—	—	(42)	—	—	—
		123	(仮称) プライムアーバン円山	(911.07)	—	—	(27)	—	—	—
		124	(仮称) プライムアーバン北24条	(1,773.90)	—	—	(36)	—	—	—
		125	(仮称) プライムアーバン大通南	(2,439.90)	—	—	(58)	—	—	—
		126	(仮称) プライムアーバン長町一丁目 (注9)	(3,411.24)	—	—	(60)	—	—	—
		127	(仮称) プライムアーバン八乙女中央 (注9)	(1,380.21)	—	—	(43)	—	—	—
		128	(仮称) プライムアーバン金山	(1,391.02)	—	—	(58)	—	—	—
		129	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	(1,231.79)	—	—	(39)	—	—	—
		130	ベネフィス博多東グランスウィート	(1,856.92)	—	—	(65)	—	—	—
		131	ベネフィス千早グランスウィート	(1,738.87)	—	—	(48)	—	—	—
		132	(仮称) プライムアーバン鶴舞	(2,502.11)	—	—	(104)	—	—	—
取得予定資産 小計 (27物件)				2,237.19	2,237.19	100.0	77	77	1	71,148
取得済資産・取得予定資産 合計 (132物件)				134,905.70	127,107.25	94.2	5,011	4,725	267	5,453,719

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

(注2) 「賃貸可能面積」とは、平成19年11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。)を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によりますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。数値が()内に記載されている資産は、平成19年11月末日現在において未竣工の資産又は竣工後1ヶ月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19年11月末日現在において竣工後1ヶ月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19年11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、181,409.81㎡(うち、取得予定資産に係る賃貸可能面積は48,741.30㎡)です。

(注3) 「賃貸面積」とは、平成19年11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。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。)を記載しています。

(注4) 「稼働率」とは、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として求めています。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、それぞれの区分に属する稼働資産の賃貸可能面積合計に占める当該区分に属する稼働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19年11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。なお、数値が()内に記載されている資産は、平成19年11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19年11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、6,574戸(うち、取得予定資産に係る賃貸可能戸数は1,640戸)です。

(注6) 「賃貸戸数」とは、平成19年11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、貸室の一部又は全部をマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸戸数に算入しています。

(注7) 「テナントの総数」とは、平成19年11月末日現在における稼働資産におけるテナントの総数を記載しています。なお、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約における賃借人がエンドテナント(実際の利用者たる転借人)に対し当該貸室の転貸を行う契約(マスターリース契約)が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、1テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、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19年11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、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当が含まれている場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の合計が小計欄及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表では当該免除期間は考慮していません。
- (注 9) 当該 2 物件は、平成20年 2 月 1 日に取得します。

D. 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「一」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
2	クラウドフラット初台	—	—	—
3	クラウドフラット学芸大学	—	—	—
4	クラウドフラット目黒行人坂	—	—	—
5	クラウドフラット隅田リバーサイド	—	—	—
6	クラウドフラット神楽坂	—	—	—
7	クラウドフラット早稲田	—	—	—
8	クラウドフラット三軒茶屋	—	—	—
9	クラウドフラット蒲田	—	—	—
10	クラウドフラット清澄白河	—	—	—
11	ブ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
12	ブ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
13	ブ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
14	ブ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
15	ブ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
16	ブ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
17	ブ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
18	ブ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
19	ブ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
20	ブ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
21	ブライムアーバン洗足	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年12月26日	平成28年12月25日
22	ブライムアーバン目黒リバーサイド	—	—	—
23	ブ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
24	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年2月28日	平成29年2月27日
25	ブライムアーバン新宿内藤町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年2月28日	平成29年2月27日
26	ブライムアーバン西早稲田	—	—	—
27	ブ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
28	ブライムアーバン南烏山	—	—	—
29	ブライムアーバン烏山ガレリア	—	—	—
30	ブライムアーバン烏山コート	—	—	—
31	ブ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
32	ブ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

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
33	ブ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
34	ブ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
35	ブ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
36	ブ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
37	ブ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
38	ブ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
39	ブ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
40	ブ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
41	ブ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
42	ブ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
43	ブ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
44	ブ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
45	ブ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
46	ブ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
47	ブ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
48	ブ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
49	ブ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
50	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
51	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
52	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
53	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
54	アーバンステージ新川	中央三井信託銀行株式会社	平成19年9月3日	平成29年8月31日
55	アーバンステージ本郷屯岐坂	—	—	—
56	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
57	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
58	アーバンステージ新宿落合	—	—	—
59	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
60	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
61	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
62	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
63	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
64	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
65	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
66	アーバンステージ上北沢	—	—	—
67	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
68	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

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
69	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
70	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
71	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
72	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
73	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
74	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
75	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
76	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
77	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
78	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
79	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
80	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
81	アーバンステージ武蔵小杉comodo	—	—	—
82	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
83	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
84	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
85	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
86	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
87	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
88	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
89	アーバンステージ行徳駅前	—	—	—
90	アーバンステージ南行徳Ⅴ	—	—	—
91	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
92	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
93	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
94	小金井アビタシオン	—	—	—
95	武蔵野グリーンヒルズ	—	—	—
96	クラウドフラット五橋	—	—	—
97	ブライムアーバン山鼻	住友信託銀行株式会社	平成17年3月25日	平成22年3月31日
98	ブライムアーバン北14条	住友信託銀行株式会社	平成17年11月25日	平成22年11月30日
99	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	住友信託銀行株式会社	平成18年1月20日	平成23年1月31日
100	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	住友信託銀行株式会社	平成17年10月31日	平成22年10月31日
101	ブライムアーバン葵	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
102	ブライムアーバン江坂Ⅰ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月1日	平成29年2月28日
103	ブライムアーバン江坂Ⅱ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月9日	平成29年3月8日
104	ベネフィス博多グランスウィート	—	—	—

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
105	ベネフィス薬院南	—	—	—
106	(仮称) ブラウドフラット渋谷桜丘	—	—	—
107	(仮称) ブラウドフラット新宿河田町	—	—	—
108	(仮称) ブラウドフラット新大塚	—	—	—
109	(仮称) ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	—	—	—
110	(仮称) ブラウドフラット横浜	—	—	—
111	(仮称) ブラウドフラット上大岡	—	—	—
112	(仮称) ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	—	—	—
113	ブライムアーバン白山	—	—	—
114	(仮称) ブライムアーバン田園調布南	—	—	—
115	(仮称) ブライムアーバン中野上高田	—	—	—
116	アーバンステージ行徳	—	—	—
117	(仮称) ブラウドフラット白金高輪	—	—	—
118	(仮称) ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	—	—	—
119	(仮称) ブライムアーバン北大前	—	—	—
120	(仮称) ブライムアーバン宮の沢	—	—	—
121	(仮称) ブライムアーバン大通東	—	—	—
122	(仮称) ブライムアーバン知事公館	—	—	—
123	(仮称) ブライムアーバン円山	—	—	—
124	(仮称) ブライムアーバン北24条	—	—	—
125	(仮称) ブライムアーバン大通南	—	—	—
126	(仮称) ブライムアーバン長町一丁目(注)	—	—	—
127	(仮称) ブライムアーバン八乙女中央(注)	—	—	—
128	(仮称) ブライムアーバン金山	—	—	—
129	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	—	—	—
130	ベネフィス博多東グランスウィート	—	—	—
131	ベネフィス千早グランスウィート	—	—	—
132	(仮称) ブライムアーバン鶴舞	—	—	—

(注) 当該2物件は、平成20年2月1日に取得します。また、当該2物件の土地については、本書の日付現在信託されていますが、本投資法人は不動産として土地を取得します。

E. 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。取得済資産及び取得予定資産の建物状況評価報告書における修繕費用等の記載は以下のとおりです。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	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
2	クラウドフラット初台	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	9,163
3	クラウドフラット学芸大学	株式会社竹中工務店	平成18年10月25日	—	—	12,880
4	クラウドフラット目黒行人坂	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	7,353
5	クラウドフラット隅田リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成19年4月20日	—	—	36,910
6	クラウドフラット神楽坂	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	13,585
7	クラウドフラット早稲田	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	11,086
8	クラウドフラット三軒茶屋	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	18,781
9	クラウドフラット蒲田	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	8,586
10	クラウドフラット清澄白河	株式会社竹中工務店	平成19年2月26日	—	—	22,110
11	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
12	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
13	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
14	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
15	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
16	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
17	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
18	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
19	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
20	プライムアーバン学芸大学	株式会社竹中工務店	平成19年2月13日	—	—	10,160
21	プライムアーバン洗足	株式会社竹中工務店	平成19年2月13日	—	—	6,480
22	プライムアーバン目黒リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成19年8月28日	—	—	7,373
23	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
24	プライムアーバン西新宿Ⅱ	清水建設株式会社	平成19年2月23日	—	—	8,469
25	プライムアーバン新宿内藤町	清水建設株式会社	平成19年2月21日	—	—	3,341
26	プライムアーバン西早稲田	株式会社竹中工務店	平成19年8月28日	—	—	9,323
27	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
28	プライムアーバン南烏山	株式会社竹中工務店	平成19年9月18日	—	—	11,137

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)
29	プライムアーバン鳥山ギャラリー	株式会社竹中工務店	平成19年9月19日	—	—	10,123
30	プライムアーバン鳥山コート	株式会社竹中工務店	平成19年9月18日	—	—	7,360
31	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
32	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
33	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
34	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
35	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
36	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
37	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
38	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
39	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
40	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
41	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
42	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
43	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
44	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
45	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
46	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
47	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
48	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
49	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
50	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
51	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
52	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
53	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
54	アーバンステージ新川	株式会社東京建築 検査機構	平成19年11月28日	—	—	76,190
55	アーバンステージ本郷壱岐坂	株式会社東京建築 検査機構	平成19年11月28日	—	—	2,530
56	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

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)
57	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
58	アーバンステージ新宿落合	株式会社東京建築 検査機構	平成19年11月28日	—	—	28,260
59	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
60	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
61	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
62	アーバンステージ千歳烏山	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	50	48,533
63	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
64	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
65	アーバンステージ烏山	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	17,215
66	アーバンステージ上北沢	株式会社東京建築 検査機構	平成19年11月28日	—	—	39,590
67	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
68	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
69	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
70	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
71	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
72	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
73	アーバンステージ駒込	清水建設株式会社	平成19年3月12日	—	—	26,435
74	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
75	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
76	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
77	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
78	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
79	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
80	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
81	アーバンステージ武蔵小杉comodo	株式会社竹中工務店	平成19年9月14日	—	—	106,540
82	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
83	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
84	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)
85	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
86	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
87	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
88	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
89	アーバンステージ行徳駅前	株式会社竹中工務店	平成19年10月3日	—	—	45,950
90	アーバンステージ南行徳Ⅴ	株式会社竹中工務店	平成19年10月3日	—	520	62,090
91	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
92	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
93	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
94	小金井アビタシオン	株式会社東京建築 検査機構	平成19年11月28日	—	—	104,400
95	武蔵野グリーンヒルズ（注4）	株式会社東京建築 検査機構	平成19年11月28日	—	—	A棟30,700 B棟28,730
96	プラウドフラット五橋	株式会社竹中工務店	平成19年4月11日	—	—	20,620
97	プライムアーバン山鼻	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	11,960
98	プライムアーバン北14条	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	7,760
99	プライムアーバン大通公園Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	12,000
100	プライムアーバン大通公園Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	9,070
101	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
102	プライムアーバン江坂Ⅰ	清水建設株式会社	平成19年2月15日	—	—	9,547
103	プライムアーバン江坂Ⅱ	清水建設株式会社	平成19年3月2日	—	—	14,600
104	ベネフィス博多グランスイート	株式会社竹中工務店	平成19年3月29日	—	—	19,970
105	ベネフィス薬院南	株式会社竹中工務店	平成19年3月29日	—	—	10,200
106	（仮称）プラウドフラット渋谷桜丘	株式会社竹中工務店	平成19年10月4日	—	—	8,487
107	（仮称）プラウドフラット新宿河田町	株式会社竹中工務店	平成19年10月4日	—	—	10,400
108	（仮称）プラウドフラット新大塚	株式会社竹中工務店	平成19年10月4日	—	—	8,560
109	（仮称）プラウドフラット門前仲町Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成19年10月4日	—	—	8,280
110	（仮称）プラウドフラット横浜	株式会社竹中工務店	平成19年3月12日	—	—	28,550
111	（仮称）プラウドフラット上大岡	清水建設株式会社	平成19年12月11日	—	—	51,140
112	（仮称）プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	株式会社竹中工務店	平成19年6月26日	—	—	28,510

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)
113	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
114	(仮称) プライムアーバン田園調布南	株式会社竹中工務店	平成19年7月5日	—	—	12,140
115	(仮称) プライムアーバン中野上高田	株式会社竹中工務店	平成19年8月22日	—	—	10,623
116	アーバンステージ行徳	株式会社竹中工務店	平成19年10月4日	—	190	78,930
117	(仮称) プラウドフラット白金高輪	清水建設株式会社	平成19年10月4日	—	—	26,915
118	(仮称) プラウドフラット門前仲町 I	株式会社竹中工務店	平成19年10月4日	—	—	17,933
119	(仮称) プライムアーバン北大前	株式会社竹中工務店	平成19年4月5日	—	—	14,790
120	(仮称) プライムアーバン宮の沢	株式会社竹中工務店	平成19年3月5日	—	—	21,490
121	(仮称) プライムアーバン大通東	株式会社竹中工務店	平成19年4月5日	—	—	12,020
122	(仮称) プライムアーバン知事公館	株式会社竹中工務店	平成19年4月5日	—	—	11,040
123	(仮称) プライムアーバン円山	株式会社竹中工務店	平成19年3月5日	—	—	9,690
124	(仮称) プライムアーバン北24条	株式会社竹中工務店	平成19年4月5日	—	—	13,910
125	(仮称) プライムアーバン大通南	株式会社竹中工務店	平成19年4月5日	—	—	20,880
126	(仮称) プライムアーバン長町一丁目 (注5)	株式会社竹中工務店	平成19年11月28日	—	—	18,510
127	(仮称) プライムアーバン八乙女中央 (注5)	株式会社竹中工務店	平成19年11月28日	—	—	14,540
128	(仮称) プライムアーバン金山	株式会社竹中工務店	平成19年3月12日	—	—	20,300
129	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	株式会社竹中工務店	平成19年8月3日	—	—	11,720
130	ベネフィス博多東グランスウィート	株式会社竹中工務店	平成19年8月3日	—	—	18,905
131	ベネフィス千早グランスウィート	株式会社竹中工務店	平成19年8月3日	—	—	16,740
132	(仮称) プライムアーバン鶴舞	株式会社竹中工務店	平成19年5月9日	—	—	26,722

(注1) 緊急修繕費用とは、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目、又は法規上の改善の指導を受けている未改修の項目等のうち、特に緊急性の高い修繕費用を示します。

(注2) 短期修繕費用とは、標準的な修繕、又は内装・設備の更新に係わる費用以外で、劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目、又は放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用を示します。

(注3) 長期修繕費用の見積額は、上記表に記載の作成者による建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（12年間）の合計金額です。

(注4) 当該物件は、A棟及びB棟の2棟の建物から構成されています。

(注5) 当該2物件は、平成20年2月1日に取得します。

F. 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及びポートフォリオ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ており、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント作成の平成19年12月付の報告書に基づいて記載しています。

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

物件番号	物件名	PML（％）
1	ブラウドフラット代々木上原	7.94
2	ブラウドフラット初台	2.66
3	ブラウドフラット学芸大学	9.84
4	ブラウドフラット目黒行人坂	6.24
5	ブラウドフラット隅田リバーサイド	5.07
6	ブラウドフラット神楽坂	4.54
7	ブラウドフラット早稲田	3.43
8	ブラウドフラット三軒茶屋	3.56
9	ブラウドフラット蒲田	7.13
10	ブラウドフラット清澄白河	4.57
11	ブライムアーバン赤坂	11.21
12	ブライムアーバン田町	9.26
13	ブライムアーバン恵比寿南	11.36
14	ブライムアーバン代々木	11.22
15	ブライムアーバン番町	4.14
16	ブライムアーバン千代田富士見	4.12
17	ブライムアーバン飯田橋	10.87
18	ブライムアーバン恵比寿	7.58
19	ブライムアーバン中目黒	6.60
20	ブライムアーバン学芸大学	4.05
21	ブライムアーバン洗足	3.36
22	ブライムアーバン目黒リバーサイド	11.63
23	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	9.35
24	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	5.09
25	ブライムアーバン新宿内藤町	2.15
26	ブライムアーバン西早稲田	6.44
27	ブライムアーバン三軒茶屋	5.74
28	ブライムアーバン南烏山	11.57
29	ブライムアーバン烏山ガレリア	8.95
30	ブライムアーバン烏山コート	8.52
31	ブライムアーバン品川西	5.07

物件番号	物件名	PML (%)
32	ブライムアーバン大崎	8.17
33	ブライムアーバン大森	9.39
34	ブライムアーバン北千束	3.91
35	ブライムアーバン西荻窪	7.05
36	ブライムアーバン大塚	9.02
37	ブライムアーバン門前仲町	5.74
38	ブライムアーバン亀戸	6.17
39	ブライムアーバン住吉	5.43
40	ブライムアーバン錦糸公園	6.36
41	ブライムアーバン錦糸町	5.09
42	ブライムアーバン平井	6.28
43	ブライムアーバン葛西	9.33
44	ブライムアーバン葛西Ⅱ	10.11
45	ブライムアーバン浦安	2.68
46	ブライムアーバン行徳Ⅰ	1.06
47	ブライムアーバン行徳Ⅱ	1.06
48	ブライムアーバン行徳駅前	0.99
49	ブライムアーバン西船橋	4.32
50	アーバンステージ麻布十番	9.21
51	アーバンステージ幡ヶ谷	4.18
52	アーバンステージ都立大学	2.69
53	アーバンステージ勝どき	9.79
54	アーバンステージ新川	2.21
55	アーバンステージ本郷壹岐坂	6.64
56	アーバンステージ中落合	8.32
57	アーバンステージ落合	2.94
58	アーバンステージ新宿落合	8.45
59	アーバンステージ荻花公園	3.70
60	アーバンステージ上馬	9.15
61	アーバンステージ三軒茶屋	5.30
62	アーバンステージ千歳烏山	13.22
63	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	6.25
64	アーバンステージ駒沢	4.61
65	アーバンステージ烏山	7.69
66	アーバンステージ上北沢	6.86
67	アーバンステージ大井町	6.62
68	アーバンステージ大井町Ⅱ	7.50
69	アーバンステージ雪谷	11.92

物件番号	物件名	PML (%)
70	アーバンステージ池上	5.11
71	アーバンステージ中野	3.46
72	アーバンステージ高井戸	6.72
73	アーバンステージ駒込	4.27
74	アーバンステージ向島	6.19
75	アーバンステージ江古田	3.60
76	アーバンステージ滝野川	3.86
77	アーバンステージ浅草	7.81
78	アーバンステージ町屋	0.89
79	アーバンステージ小金井	5.62
80	アーバンステージ日野	4.83
81	アーバンステージ武蔵小杉comodo	8.34
82	アーバンステージ鶴見寺谷	8.30
83	アーバンステージ天王町	4.45
84	アーバンステージ浦安	3.36
85	アーバンステージ南行徳Ⅰ	11.78
86	アーバンステージ南行徳Ⅱ	1.84
87	アーバンステージ南行徳Ⅲ	9.63
88	アーバンステージ南行徳Ⅳ	2.01
89	アーバンステージ行徳駅前	6.64
90	アーバンステージ南行徳Ⅴ	9.64
91	アーバンステージ南浦和	2.76
92	アーバンステージ与野本町	3.74
93	コスモグラフィア四谷外苑東	4.34
94	小金井アビタシオン	4.63
95	武蔵野グリーンヒルズ（注１）	A棟8.86 B棟2.45
96	クラウドフラット五橋	2.66
97	ブライムアーバン山鼻	1.51
98	ブライムアーバン北14条	4.21
99	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	2.97
100	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	0.99
101	ブライムアーバン葵	14.90
102	ブライムアーバン江坂Ⅰ	10.47
103	ブライムアーバン江坂Ⅱ	11.33
104	ベネフィス博多グランスイート	3.65
105	ベネフィス薬院南	4.83
106	（仮称）クラウドフラット渋谷桜丘	9.88
107	（仮称）クラウドフラット新宿河田町	5.95

物件番号	物件名	PML (%)
108	(仮称) ブラウドフラット新大塚	3.89
109	(仮称) ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	6.07
110	(仮称) ブラウドフラット横浜	6.58
111	(仮称) ブラウドフラット上大岡	13.52
112	(仮称) プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	4.63
113	プライムアーバン白山	3.65
114	(仮称) プライムアーバン田園調布南	10.70
115	(仮称) プライムアーバン中野上高田	8.45
116	アーバンステージ行徳	6.54
117	(仮称) ブラウドフラット白金高輪	5.56
118	(仮称) ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	4.27
119	(仮称) プライムアーバン北大前	4.27
120	(仮称) プライムアーバン宮の沢	4.79
121	(仮称) プライムアーバン大通東	3.72
122	(仮称) プライムアーバン知事公館	0.96
123	(仮称) プライムアーバン円山	4.39
124	(仮称) プライムアーバン北24条	4.50
125	(仮称) プライムアーバン大通南	5.45
126	(仮称) プライムアーバン長町一丁目(注2)	1.75
127	(仮称) プライムアーバン八乙女中央(注2)	4.41
128	(仮称) プライムアーバン金山	13.60
129	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	1.16
130	ベネフィス博多東グランスイート	4.05
131	ベネフィス千早グランスイート	1.19
132	(仮称) プライムアーバン鶴舞	11.52
ポートフォリオPML		5.51

(注1) 当該物件は、A棟及びB棟の2棟の建物から構成されています。

(注2) 当該2物件は、平成20年2月1日に取得します。

G. 設計者・施工者・建築確認機関・調査機関

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産について、第三者専門機関より、構造計算の確認（構造計算における計算条件、計算結果及び図面との整合等）において、大要、「建築基準法に適合する耐震性能を有した構造計算であると判断される」という調査結果を得ています。

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	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
2	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
3	ブラウドフラット 学芸大学	株式会社フォルム建築計画 研究所	野村建設工業株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社日総建
4	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
5	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
6	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
7	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
8	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
9	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
10	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
11	ブライムアーバン 赤坂	株式会社奥津孝一設計 センター	三津和建設株式会社	港区	株式会社安井建築設計事務所
12	ブライムアーバン 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
13	ブライムアーバン 恵比寿南	株式会社イチケン	株式会社イチケン	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
14	ブライムアーバン 代々木	笠原建物株式会社	新日本建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
15	ブライムアーバン 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
16	ブライムアーバン 千代田富士見	有限会社メックス建築 研究所	生研建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社安井建築設計事務所
17	ブライムアーバン 飯田橋	株式会社ニテカー級建築士 事務所	株式会社N I P P O コーポレーション	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
18	ブライムアーバン 恵比寿	株式会社大杉喜彦建築総合 研究所	前田建設工業株式会社	目黒区	株式会社安井建築設計事務所
19	ブライムアーバン 中目黒	株式会社スタジオキューブ	内野建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
20	ブライムアーバン 学芸大学	株式会社リビング コーポレーション	株式会社三浦組	日本建築検査協会 株式会社	株式会社佐藤総合計画
21	ブライムアーバン 洗足	株式会社リビング コーポレーション	株式会社中山組	株式会社国際確認検査 センター	株式会社山下設計
22	ブライムアーバン 目黒リバーサイド	有限会社都市建築工房	株式会社田中建設	財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際 コンサルタント

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関
23	ブライムアーバン 西新宿Ⅰ	ケイワイコントラクター 株式会社	地崎工業株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社日総建
24	ブライムアーバン 西新宿Ⅱ	株式会社T. A. 設計 事務所	株式会社富士工	グッド・アイズ建築検査 機構	株式会社佐藤総合計画
25	ブライムアーバン 新宿内藤町	株式会社秀建築研究事務所	株式会社第一ヒューテック	ハウスプラス住宅保証 株式会社	株式会社山下設計
26	ブライムアーバン 西早稲田	株式会社建築集団フリー	群峰工業株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社NTT ファシリティーズ
27	ブライムアーバン 三軒茶屋	株式会社長谷川建築企画	東海興業株式会社	財団法人住宅金融普及 協会	株式会社安井建築設計事務所
28	ブライムアーバン 南島山	株式会社ンティー級建築士 事務所	北野建設株式会社	世田谷区	株式会社ハイ国際 コンサルタント
29	ブライムアーバン 島山ガレリア	有限会社都市建築工房	京王建設株式会社	財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセンター	株式会社NTT ファシリティーズ
30	ブライムアーバン 島山コート	有限会社都市建築工房	京王建設株式会社	財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
31	ブライムアーバン 品川西	株式会社三輪設計事務所	山田建設株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
32	ブライムアーバン 大崎	株式会社伊藤陸川設計室	住友建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
33	ブライムアーバン 大森	株式会社ティー・アイ・ エーデザインオフィスー級 建築士事務所	塩田建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社安井建築設計事務所
34	ブライムアーバン 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
35	ブライムアーバン 西荻窪	株式会社建築集団フリー	京王建設株式会社	杉並区	株式会社安井建築設計事務所
36	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
37	ブライムアーバン 門前仲町	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	株式会社東京建築検査 機構	株式会社安井建築設計事務所
38	ブライムアーバン 亀戸	株式会社汎総合都市研究所	株式会社ウラタ	日本ERI株式会社	株式会社安井建築設計事務所
39	ブライムアーバン 住吉	株式会社汎総合都市研究所	株式会社ウラタ	江東区	株式会社安井建築設計事務所
40	ブライムアーバン 錦糸公園	株式会社秀建築研究事務所	株式会社第一ヒューテック	ハウスプラス住宅保証 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
41	ブライムアーバン 錦糸町	株式会社日本デザインシス テムー級建築士事務所	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
42	ブライムアーバン 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ERI株式会社	株式会社安井建築設計事務所
43	ブライムアーバン 葛西	株式会社汎総合都市研究所	戸田建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社安井建築設計事務所
44	ブライムアーバン 葛西Ⅱ	株式会社ガイ・ ブランニング	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
45	ブライムアーバン 浦安	株式会社日本デザインシス テムー級建築士事務所	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
46	ブライムアーバン 行徳Ⅰ	大浦忠義建築計画事務所	株式会社地崎工業	市川市	株式会社安井建築設計事務所
47	ブライムアーバン 行徳Ⅱ	株式会社アルテ設計	木内建設株式会社	市川市	株式会社安井建築設計事務所
48	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

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関
49	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
50	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
51	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
52	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
53	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
54	アーバンステージ 新川	株式会社入江三宅設計事務所	三井建設株式会社	中央区	株式会社ハイ国際 コンサルタント
55	アーバンステージ 本郷壱岐坂	株式会社合田工務店	株式会社合田工務店	イーハウス建築センター 株式会社	株式会社NTT ファシリティーズ
56	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
57	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
58	アーバンステージ 新宿落合	株式会社日税不動産情報 センター	鹿島建設株式会社	新宿区	株式会社ハイ国際 コンサルタント
59	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
60	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
61	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
62	アーバンステージ 千歳烏山	株式会社安井建築設計 事務所	株式会社大林組	世田谷区	株式会社日総建
63	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
64	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
65	アーバンステージ 烏山	デク建築設計企画株式会社	山田建設株式会社	世田谷区	株式会社日総建
66	アーバンステージ 上北沢	ミサワホーム株式会社	ミサワホーム株式会社	世田谷区	一級建築士事務所構造企画 KDM
67	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
68	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
69	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
70	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
71	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
72	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
73	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
74	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

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関
75	アーバンステージ 江古田	株式会社TEAM VOS 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
76	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
77	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
78	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
79	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
80	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
81	アーバンステージ 武蔵小杉comodo	株式会社大林組	株式会社大林組	川崎市	株式会社ハイ国際 コンサルタント
82	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
83	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
84	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
85	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
86	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
87	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
88	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
89	アーバンステージ 行徳駅前	大浦忠義建築計画事務所	株式会社松村組	市川市	株式会社ハイ国際 コンサルタント
90	アーバンステージ 南行徳Ⅴ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社ハイ国際 コンサルタント
91	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
92	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
93	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
94	小金井アビタシオン	株式会社山下建築企画 研究室	戸田建設株式会社	東京都	株式会社ハイ国際 コンサルタント
95	武蔵野グリーンヒルズ	三旺建設一級建築士事務所	三旺建設工業株式会社	東京都	株式会社ハイ国際 コンサルタント
96	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
97	ブライムアーバン 山鼻	有限会社谷内建築研究所	久末弘信建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社日総建
98	ブライムアーバン 北14条	久末弘信建設株式会社	久末弘信建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社山下設計
99	ブライムアーバン 大通公園Ⅰ	株式会社シグマ小暮建築 設計事務所	日東みらい建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
100	ブライムアーバン 大通公園Ⅱ	株式会社シグマ小暮建築 設計事務所	日東みらい建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関
101	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
102	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
103	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
104	ベネフィス博多グ ランスイート	有限会社大塚建築計画設計 事務所	株式会社旭工務店	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリティーズ
105	ベネフィス薬院南	有限会社大塚建築計画設計 事務所	株式会社小串建設	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリティーズ
106	(仮称) ブラウド フラット渋谷桜丘	株式会社ファースト・コア	大旺建設株式会社	渋谷区	株式会社ハイ国際 コンサルタント
107	(仮称) ブラウド フラット新宿河田 町	株式会社S & D建築設計	株式会社加賀田組	株式会社都市居住評価 センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
108	(仮称) ブラウド フラット新大塚	株式会社ユナイテッド リバティアーキテクト	株式会社合田工務店	株式会社都市居住評価 センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
109	(仮称) ブラウド フラット門前仲町 Ⅱ	野村建設工業株式会社	野村建設工業株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
110	(仮称) ブラウド フラット横浜	株式会社横浜設計	株式会社浅沼組	株式会社都市居住評価 センター	株式会社安井建築設計事務所
111	(仮称) ブラウド フラット上大岡	株式会社松田平田設計	株式会社竹中工務店	株式会社都市居住評価 センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
112	(仮称) ブライム アーバン目黒大橋 ヒルズ	有限会社環境デザイン 研究室	東急建設株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
113	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
114	(仮称) ブライム アーバン田園調布 南	有限会社環境デザイン 研究室	株式会社合田工務店	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
115	(仮称) ブライム アーバン中野上高 田	株式会社ユナイテッド リバティアーキテクト	株式会社小川建設	富士建築コンサルティン グ株式会社	株式会社N T T ファシリティーズ
116	アーバンステージ 行徳	大浦忠義建築計画事務所	飛鳥建設株式会社	市川市	株式会社ハイ国際 コンサルタント
117	(仮称) ブラウド フラット白金高輪	株式会社フォルム建築計画 研究所	株式会社間組	株式会社都市居住評価 センター	株式会社N T T ファシリティーズ
118	(仮称) ブラウド フラット門前仲町 Ⅰ	株式会社ファースト・コア	野村建設工業株式会社	株式会社ビルディングナ ビゲーション確認評価 機構	株式会社ハイ国際 コンサルタント
119	(仮称) ブライム アーバン北大前	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
120	(仮称) ブライム アーバン宮の沢	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
121	(仮称) ブライム アーバン大通東	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
122	(仮称) ブライム アーバン知事公館	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
123	(仮称) ブライム アーバン円山	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
124	(仮称) ブライム アーバン北24条	株式会社類企画設計	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
125	(仮称) ブライム アーバン大通南	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	株式会社都市居住評価 センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
126	(仮称) ブライム アーバン長町一丁 目(注2)	株式会社現代建築工房	株式会社松村組	株式会社仙台台都市整備 センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関
127	(仮称) プライム アーバン八乙女中 央(注2)	株式会社半田建築研究所	株式会社小野良組	財団法人宮城県建築住宅 センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
128	(仮称) プライム アーバン金山	株式会社幹建築設計事務所	株式会社日東建設	財団法人愛知県建築住宅 センター	株式会社佐藤総合計画
129	ベネフィス香椎 ヴェルベーナ	有限会社大塚建築計画設計 事務所	日建建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社佐藤総合計画
130	ベネフィス博多東 グランスイート	有限会社大塚建築計画設計 事務所	株式会社オークス建設	日本E R I 株式会社	株式会社佐藤総合計画
131	ベネフィス千早グ ランスイート	有限会社大塚建築計画設計 事務所	株式会社旭工務店	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリティーズ
132	(仮称) プライム アーバン鶴舞	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント

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

(注2) 当該2物件は、平成20年2月1日に取得します。

H. 賃貸状況の概要

(イ) 賃貸状況の概要

取得済資産及び取得予定資産のうち、平成19年11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、取得済資産の一部及び取得予定資産の賃貸状況については、各資産の売主又は現所有者若しくは現受益者から提供を受けた情報や建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	267
全賃貸面積 (㎡) (A)	127, 107. 25
全賃貸可能面積 (㎡) (B)	134, 905. 70
全運用不動産稼働率 (%) (A) ÷ (B)	94. 2
全契約賃料合計 (千円)	454, 476
全敷金等合計 (千円)	936, 774

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19年11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19年11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、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。) を記載しています。

・「全賃貸可能面積」

平成19年11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。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。

- ・「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19年11月末日現在における稼働資産それぞれの平成19年11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19年11月分の「契約賃料合計」とは、個々の資産の賃貸が行われている部分（共用部分等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19年11月末日現在有効な賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を意味します。また、契約により平成19年11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19年11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19年11月末日現在において、個々の資産の賃貸が行われている部分に係るエンドテナントとの間の賃貸借契約に規定された敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額。また、賃貸借契約上、住宅等に係る敷金・保証金と駐車場に係る敷金・保証金が一体となっている場合には、当該駐車場に係る敷金・保証金を含みます。また、貸室の一部又は全部をマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金等に基づいています。）の合計額です。

(ロ) 稼働率等の推移

平成18年9月末日以降の以下の各時点において本投資法人が保有する運用不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成18年 9月末	平成18年 10月末	平成18年 11月末	平成18年 12月末	平成19年 1月末	平成19年 2月末
物件数	56	57	57	57	57	75
テナント数の合計	56	57	57	57	57	75
全賃貸可能面積(㎡)	58,044.78	58,979.17	58,979.17	58,979.17	58,979.17	85,200.60
全運用不動産稼働率(%)	95.9	93.0	92.8	92.6	92.4	90.7

	平成19年 3月末	平成19年 4月末	平成19年 5月末	平成19年 6月末	平成19年 7月末	平成19年 8月末
物件数	81	81	89	91	91	91
テナント数の合計	81	81	89	91	91	91
全賃貸可能面積(㎡)	92,426.09	92,426.09	103,788.82	108,294.94	108,294.94	108,294.94
全運用不動産稼働率(%)	94.0	94.4	95.4	96.2	96.4	96.9

	平成19年 9月末	平成19年 10月末	平成19年 11月末
物件数	97	97	97
テナント数の合計	97	97	97
全賃貸可能面積(㎡)	115,407.17	115,407.17	115,407.17
全運用不動産稼働率(%)	96.1	95.9	95.8

(ハ) 主要なテナント

取得済資産及び取得予定資産のうち稼働資産について、平成19年11月末日時点で特定のテナントに対する賃貸面積（複数の資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日現在におけるそれらの資産の全賃貸面積の10%以上を占める各テナントに対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
株式会社 東急コミュニティー	不動産業	3	プラウドフラット学芸大学	平成20年10月30日	934.39	49,080
		5	プラウドフラット隅田リバーサイド	平成20年5月31日	3,055.21	145,740
		6	プラウドフラット神楽坂	平成20年4月30日	1,793.43	92,928
		7	プラウドフラット早稲田	平成20年5月31日	1,428.02	68,592
		8	プラウドフラット三軒茶屋	平成20年4月30日	1,253.17	72,876
		9	プラウドフラット蒲田	平成20年4月30日	1,541.64	72,384
		10	プラウドフラット清澄白河	平成20年2月27日	1,209.56	59,274
		25	ブライムアーバン新宿内藤町	平成20年2月27日	537.72	28,620
		33	ブライムアーバン大森	平成20年9月27日	1,168.65	54,864
		36	ブライムアーバン大塚	平成20年2月21日	903.99	47,076
		50	アーバンステージ麻布十番	平成20年9月26日	1,158.26	61,632
		59	アーバンステージ芦花公園	平成20年9月26日	550.70	26,235
		67	アーバンステージ大井町	平成20年9月26日	658.46	36,824
		68	アーバンステージ大井町Ⅱ	平成20年9月27日	1,682.23	94,428
		69	アーバンステージ雪谷	平成20年9月27日	1,453.72	74,832
		71	アーバンステージ中野	平成20年9月26日	728.13	36,742
		72	アーバンステージ高井戸	平成20年9月26日	1,649.84	82,713
		73	アーバンステージ駒込	平成20年3月29日	990.18	32,832
		75	アーバンステージ江古田	平成20年9月26日	849.69	30,864
		76	アーバンステージ滝野川	平成20年9月26日	501.91	21,523
		78	アーバンステージ町屋	平成20年9月26日	421.27	18,126
		83	アーバンステージ天王町	平成20年9月26日	299.15	13,008
		91	アーバンステージ南浦和	平成20年9月26日	673.05	24,492
		合計		—	25,442.37	1,245,688

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 長谷工ライブネット	不動産業	1	プラウドフラット代々木上原	平成20年2月21日	1,151.34	61,140
		2	プラウドフラット初台	平成20年4月30日	958.98	51,588
		4	プラウドフラット目黒行人坂	平成20年4月30日	855.23	50,364
		24	プライムアーバン西新宿Ⅱ	平成20年2月27日	1,162.55	59,508
		37	プライムアーバン門前仲町	平成20年9月27日	3,074.62	139,644
		53	アーバンステージ勝どき	平成20年2月21日	4,187.42	168,324
		82	アーバンステージ鶴見寺谷	平成20年9月26日	933.30	40,836
		92	アーバンステージ与野本町	平成20年9月26日	1,372.74	59,622
		101	プライムアーバン葵	平成20年2月21日	1,540.92	46,524
		102	プライムアーバン江坂Ⅰ	平成20年2月29日	1,189.12	44,364
		103	プライムアーバン江坂Ⅱ	平成20年3月8日	1,392.00	52,536
		合計		—	17,818.22	774,450
株式会社ダイニチ	不動産業	38	プライムアーバン亀戸	平成20年9月27日	1,117.34	49,920
		39	プライムアーバン住吉	平成20年9月27日	813.52	36,960
		41	プライムアーバン錦糸町	平成20年9月27日	991.62	45,276
		42	プライムアーバン平井	平成20年9月27日	991.33	44,328
		43	プライムアーバン葛西	平成20年9月27日	764.75	36,480
		44	プライムアーバン葛西Ⅱ	平成20年2月21日	1,416.69	64,488
		45	プライムアーバン浦安	平成20年9月27日	1,243.84	55,524
		46	プライムアーバン行徳Ⅰ	平成20年9月26日	1,040.76	43,572
		47	プライムアーバン行徳Ⅱ	平成20年9月27日	1,244.00	54,288
		48	プライムアーバン行徳駅前	平成20年2月21日	736.19	32,592
		49	プライムアーバン西船橋	平成20年2月21日	1,196.54	53,712
		84	アーバンステージ浦安	平成20年9月26日	437.94	22,680
		85	アーバンステージ南行徳Ⅰ	平成20年9月26日	682.05	32,652
		86	アーバンステージ南行徳Ⅱ	平成20年9月26日	462.84	21,912
		87	アーバンステージ南行徳Ⅲ	平成20年9月26日	315.80	14,916
		88	アーバンステージ南行徳Ⅳ	平成20年9月26日	485.58	21,348
		合計		—	13,940.79	630,648

(注1) 上記各物件に関しては、平成19年11月末日現在、「テナント名」欄に記載のマスターリース会社がエンドテナントから敷金・保証金を受領し、当該金額をマスターリース契約上の敷金・保証金として本投資法人又は信託受託者に預託しています。

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

(注3) 「賃貸面積」とは、平成19年11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。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。

(注4) 「年間賃料収入」とは、平成19年11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、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約書上の賃料等に基づいています。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の合計が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。

(二) 利害関係人等への貸貸状況
該当事項はありません。

I. 担保の内容
該当事項はありません。

② 取得済資産及び取得予定資産の個別資産毎の概要

取得済資産及び取得予定資産のうち、平成19年5月期末以降本書の日付現在までの期間において取得した資産及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)所在地・用途等の記載について

- ・「所在地」（住居表示を除きます。）、「敷地面積」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。なお、平成19年11月末日現在において未竣工の資産については、特段の記載のない限り平成19年11月末日現在の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。
- ・「最寄駅」における徒歩による所要時間については、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。
- ・「建ぺい率」及び「容積率」については、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号）等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。
- ・「用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。なお、平成19年11月末日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。
- ・「賃貸可能戸数」については、平成19年11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。

〔取得済資産〕

物件名称	クラウドフラット隅田リバーサイド		物件番号	5
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	東京都中央区新川一丁目31番7号		
主な利用駅	東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅 徒歩9分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	529.03㎡
	建ぺい率	100%（注1）	容 積 率	660%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年2月27日	延床面積	3,812.44㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根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	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1）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。 （注2）本物件の容積率の限度は、指定容積率700%のところ、前面道路の幅員（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。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プラウドフラット早稲田		物件番号	7
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	東京都新宿区早稲田鶴巻町521番地 9 （注 1）		
主な利用駅	東京メトロ東西線「早稲田」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「早稲田」駅 徒歩 5 分			
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 1 月18日	延床面積	1, 542. 58㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根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	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）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 （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。				
＜特記事項＞				
該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン目黒リバーサイド		物件番号	22
特定資産の種類	不動産			
取得価格	464, 000千円		取得日	平成19年 9 月27日
所在地	地番	東京都目黒区下目黒二丁目219番1		
	住居表示	東京都目黒区下目黒二丁目10番16号		
主な利用駅	J R山手線、東急目黒線、東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線「目黒」駅、東急目黒線「不動前」駅			
最寄駅	東急目黒線「不動前」駅 徒歩 8 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	261. 98㎡（注 1）
	建ぺい率	60%	容積率	240%（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27日	延床面積	604. 41㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 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	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16. 03㎡（私道部分）及び約10. 21㎡（セットバック部分）を含みます。 （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（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	プライムアーバン西早稲田		物件番号	26
特定資産の種類	不動産			
取得価格	503,000千円		取得日	平成19年 9 月27日
所在地	地番	東京都新宿区西早稲田一丁目223番 7、同番 8		
	住居表示	東京都新宿区西早稲田一丁目13番11号		
主な利用駅	東京メトロ東西線、都電荒川線「早稲田」駅			
最寄駅	都電荒川線「早稲田」駅 徒歩 3 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	241.67㎡（注 1）
	建ぺい率	80%（注 2）	容積率	240%（注 3）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年12月27日	延床面積	656.72㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 4 階建		
	賃貸可能戸数	28戸（30㎡未満：28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	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27.38㎡を含みます。 （注 2）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、角地かつ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80%となっています。 （注 3）本物件の土地は準工業地域に属し、南西側約25mに位置する道路の境界線から30m以内の部分は本来400%、30mを超える部分は本来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×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	プライムアーバン南烏山		物件番号	28
特定資産の種類	不動産			
取得価格	840,000千円		取得日	平成19年 9 月28日
所在地	地番	東京都世田谷区南烏山五丁目592番30他 4 筆		
	住居表示	東京都世田谷区南烏山五丁目 7 番 4 号		
主な利用駅	京王線「千歳烏山」駅			
最寄駅	京王線「千歳烏山」駅 徒歩 3 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	685.69㎡
	建ぺい率	60%	容積率	161.4%（注）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年 1 月31日	延床面積	1,170.58㎡
	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：40戸、30㎡以上50㎡未満： 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	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（4.035m×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	プライムアーバン鳥山ガレリア		物件番号	29
特定資産の種類	不動産			
取得価格	645,000千円		取得日	平成19年 9 月28日
所在地	地番	東京都世田谷区南鳥山四丁目615番12、618番 4		
	住居表示	東京都世田谷区南鳥山四丁目10番24号		
主な利用駅	京王線「千歳鳥山」駅			
最寄駅	京王線「千歳鳥山」駅 徒歩 2 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	436.61㎡（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	平成19年 3 月15日	延床面積	994.54㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 4 階建		
	賃貸可能戸数	33戸（30㎡未満：33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 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4.11㎡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。				

物件名称	プライムアーバン鳥山コート		物件番号	30
特定資産の種類	不動産			
取得価格	413,000千円		取得日	平成19年9月28日
所在地	地番	東京都世田谷区南鳥山四丁目362番4、同番8、同番5、同番7		
	住居表示	東京都世田谷区南鳥山四丁目1番11号		
主な利用駅	京王線「千歳鳥山」駅、京王線「芦花公園」駅			
最寄駅	京王線「芦花公園」駅 徒歩7分			
土地	所有形態	所有権（一部共有）	敷地面積	①308.98㎡、②49.70㎡（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	平成19年3月26日	延床面積	634.19㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き3階建		
	賃貸可能戸数	23戸（30㎡未満：23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1）上記「敷地面積」欄記載の①は所有する土地（362番4、同番8）の面積、②は共有する土地（362番5、同番7：本投資法人の保有する持分の割合は48,286分の30,744）の面積となっています。①は建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約1.54㎡を含みます。②は建築基準法第42条第1項により道路として位置の指定を受けている部分約48.30㎡及び建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約1.40㎡です。 （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。				

物件名称	アーバンステージ新川		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	2,250,000千円		取得日	平成19年12月14日
所在地	地番	東京都中央区新川二丁目104番1他7筆		
	住居表示	東京都中央区新川二丁目16番10号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「茅場町」駅、東京メトロ日比谷線、ＪＲ京葉線「八丁堀」駅			
最寄駅	ＪＲ京葉線「八丁堀」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	503.81㎡（注1）
	建ぺい率	80%	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11年9月30日	延床面積	4,696.77㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	46戸（50㎡以上70㎡未満：37戸、70㎡以上：6戸、店舗・事務所：3戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット（注2）			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット（注3）		マスターリース種別	パス・スルー型（注4）

（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15.45㎡を含みます。

（注2）本物件の取得日から平成20年1月末日までは、売主が現在プロパティ・マネジメント業務を委託している株式会社ザイマックスアクシスに引き続き委託し、平成20年2月1日をもって、委託先を株式会社長谷工ライブネットへ変更します。

（注3）本物件の取得日から平成20年1月末日までは、売主が現在マスターリース契約を締結している株式会社ザイマックスアクシスに引き続き賃貸し、平成20年2月1日をもって、マスターリース会社を株式会社長谷工ライブネットへ変更します。

（注4）マスターリース種別については、「パス・スルー型」ですが、本物件は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく特定優良賃貸住宅（東京都の都民住宅）として認定されており、マスターリース会社には、エンドテナントからの入居者負担額と東京都からの補助金が支払われます。

<特記事項>

本物件は、建築当時の建築基準法等に準拠して設計、施工されておりますが、地区計画の変更により現行の容積率に関する規制には適合していません。

物件名称	アーバンステージ本郷屯岐坂		物件番号	55
特定資産の種類	不動産			
取得価格	647,000千円		取得日	平成19年12月12日
所在地	地番	東京都文京区本郷二丁目 3 番15		
	住居表示	東京都文京区本郷二丁目16番 3 号		
主な利用駅	東京メトロ丸ノ内線、都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅、ＪＲ中央線・総武線、都営地下鉄三田線「水道橋」駅			
最寄駅	都営地下鉄三田線「水道橋」駅 徒歩 5 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	144.29㎡
	建ぺい率	100%（注１）	容積率	500%・400%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年１月６日	延床面積	833.02㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	27戸（30㎡未満：27戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	バス・スルー型
（注１）建ぺい率について、本物件の土地のうち北側道路境界線から20m以内の部分は商業地域、20mを超える部分は近隣商業地域に属するため、本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。 （注２）容積率について、本物件の土地は、商業地域500%、近隣商業地域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。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ新宿落合		物件番号	58
特定資産の種類	不動産			
取得価格	635,000千円		取得日	平成19年12月12日
所在地	地番	東京都新宿区北新宿四丁目10番8他4筆		
	住居表示	東京都新宿区北新宿四丁目10番9号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「落合」駅、ＪＲ中央線・総武線、都営地下鉄大江戸線「東中野」駅			
最寄駅	ＪＲ中央線・総武線「東中野」駅 徒歩9分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	492.91㎡
	建ぺい率	70%（注1）	容積率	240%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成7年3月22日	延床面積	1,146.46㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	28戸（30㎡未満：8戸、30㎡以上50㎡未満：20戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	バス・スルー型
（注1）本物件の所在地が第一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。				
（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×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	アーバンステージ上北沢		物件番号	66
特定資産の種類	不動産			
取得価格	738, 000千円		取得日	平成19年12月12日
所在地	地番	東京都世田谷区上北沢五丁目1212番 1、同番 2		
	住居表示	東京都世田谷区上北沢五丁目21番22号		
主な利用駅	京王線「上北沢」駅、京王線「八幡山」駅			
最寄駅	京王線「八幡山」駅 徒歩 8 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	939. 52㎡
	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 5 月 1 日	延床面積	1, 612. 00㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建		
	賃貸可能戸数	29戸（30㎡未満： 1 戸、30㎡以上50㎡未満：13戸、50㎡以上70㎡未満：15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
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ武蔵小杉comodo		物件番号	81
特定資産の種類	不動産			
取得価格	2, 150, 000千円		取得日	平成19年 9月28日
所在地	地番	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番 1		
	住居表示	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番地 1（注 1）		
主な利用駅	東急東横線・目黒線、 J R南武線「武蔵小杉」駅、東急東横線・目黒線「新丸子」駅			
最寄駅	東急東横線・目黒線「新丸子」駅 徒歩 3 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1, 614. 32㎡
	建ぺい率	100%（注 2）	容積率	336%（注 3）
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・共同住宅
	竣工日	昭和62年 2月25日	延床面積	4, 233. 62㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建		
	賃貸可能戸数	56戸（30㎡以上50㎡未満： 6 戸、50㎡以上70㎡未満：36戸、70㎡以上：11戸、店舗・事務所： 3 戸）		
PM委託先	株式会社リオ			
マスターリース会社	株式会社リオ	マスターリース種別	パス・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）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（5. 60m×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	アーバンステージ行徳駅前		物件番号	89
特定資産の種類	不動産			
取得価格	561,000千円		取得日	平成19年12月 4 日
所在地	地番	千葉県市川市行徳駅前四丁目 6 番 5		
	住居表示	千葉県市川市行徳駅前四丁目 6 番14号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「行徳」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「行徳」駅 徒歩 7 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	505㎡
	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13年 3 月 1 日	延床面積	1,016.51㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建		
	賃貸可能戸数	46戸（30㎡未満：46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。				

物件名称	アーバンステージ南行徳Ⅴ		物件番号	90
特定資産の種類	不動産			
取得価格	293,000千円		取得日	平成19年12月 4 日
所在地	地番	千葉県市川市南行徳二丁目10番 2		
	住居表示	千葉県市川市南行徳二丁目12番 3 号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅 徒歩 8 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	433.02㎡
	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31日	延床面積	919.37㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建		
	賃貸可能戸数	38戸（30㎡未満：37戸、30㎡以上50㎡未満：1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。				

物件名称	小金井アビタシオン		物件番号	94
特定資産の種類	不動産			
取得価格	2,390,000千円		取得日	平成19年12月12日
所在地	地番	東京都小金井市中町二丁目2167番1他5筆		
	住居表示	東京都小金井市中町二丁目11番26号		
主な利用駅	ＪＲ中央線「武蔵小金井」駅、ＪＲ中央線「東小金井」駅			
最寄駅	ＪＲ中央線「武蔵小金井」駅 徒歩16分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	6,402.84㎡
	建ぺい率	70％・50％（注１）	容積率	200％・80％（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成３年２月２日	延床面積（注３）	①1,042.00㎡、②2,689.00㎡、③2,489.34㎡
	構造（注３）	①鉄筋コンクリート造陸屋根３階建 ②鉄筋コンクリート造陸屋根５階建 ③鉄筋コンクリート造陸屋根３階建		
	賃貸可能戸数	98戸（50㎡以上70㎡未満：92戸、70㎡以上：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	パス・スルー型
（注１）建ぺい率について、本物件の土地のうち南側道路境界線から20m以内の部分は第一種中高層住居専用地域60％、20mを超える部分は第一種低層住居専用地域40％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70％及び50％となり、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。 （注２）容積率について、本物件の土地は、第一種中高層住居専用地域200％、第一種低層住居専用地域80％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。 （注３）本物件は登記簿上3棟の建物から成っており、「延床面積」及び「構造」について、①は家屋番号2167番1、②は家屋番号2169番、③は家屋番号2172番1の2の建物を記載しています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	武蔵野グリーンヒルズ		物件番号	95
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1, 590, 000千円		取得日	平成19年12月14日
所在地	地番	東京都小金井市梶野町二丁目211番 1 他 6 筆		
	住居表示	A棟：東京都小金井市梶野町二丁目 1 番 2 号 B棟：東京都小金井市梶野町二丁目 1 番36号		
主な利用駅	J R 中央線「東小金井」駅、 J R 中央線「武蔵境」駅			
最寄駅	J R 中央線「東小金井」駅 徒歩13分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	2, 812. 25㎡（注 1）
	建ぺい率	A棟：70％・50％（注 2） B棟：40％	容積率	A棟：200％・80％（注 3） B棟：80％
建物	所有形態	所有権	用途	A棟：共同住宅・店舗 B棟：共同住宅
	竣工日	A棟：平成 5 年 3 月14日 B棟：平成 5 年 1 月16日	延床面積	A棟：2, 389. 01㎡ B棟：835. 39㎡
	構造	A棟：鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 B棟：鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建		
	賃貸可能戸数	A棟：40戸（30㎡以上50㎡未満：12戸、50㎡以上70㎡未満：24戸、70㎡以上： 1 戸、店舗・事務所： 3 戸） B棟：38戸（30㎡未満：38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 1）本物件は、A 棟及び B 棟の 2 棟の建物から構成されています。但し、一体の敷地として開発されているため、A 棟及び B 棟の各々の敷地面積の合計面積を記載しています。 （注 2）A 棟の敷地は、南側道路境界線から 20m までは第二種中高層住居専用地域 60％、20m を超える部分は第一種低層住居専用地域 40％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 70％、50％となり、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。 （注 3）A 棟の敷地は、第二種中高層住居専用地域 200％、第一種低層住居専用地域 80％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。				

〔取得予定資産〕

物件名称	(仮称) プラウドフラット渋谷桜丘		物件番号	106
特定資産の種類	不動産			
取得価格	800,000千円		取得日	平成20年 4月21日
所在地	地番	東京都渋谷区桜丘町91番 2		
	住居表示	(注1)		
主な利用駅	J R山手線・埼京線、東京メトロ銀座線・半蔵門線、東急東横線・田園都市線、京王井の頭線「渋谷」駅			
最寄駅	J R山手線・埼京線、東京メトロ銀座線・半蔵門線、東急東横線・田園都市線「渋谷」駅 徒歩 5 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	306.54㎡ (注2)
	建ぺい率	100% (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20年 2 月 (予定)	延床面積	820.03㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上 8 階建		
	賃貸可能戸数	30戸 (30㎡未満 : 30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14.45㎡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。 (注4) 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 (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	(仮称) プラウドフラット新宿河田町		物件番号	107
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1, 010, 000千円		取得日	平成20年 4月21日
所在地	地番	東京都新宿区河田町 7 番13他 2 筆		
	住居表示	東京都新宿区河田町 3 番29号		
主な利用駅	都営地下鉄大江戸線「若松河田」駅、都営地下鉄新宿線「曙橋」駅			
最寄駅	都営地下鉄大江戸線「若松河田」駅 徒歩 6 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	421.78㎡（注 1）
	建ぺい率	100%（注 2）	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	竣工日	平成19年11月30日	延床面積	1, 217. 90㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建		
	賃貸可能戸数	41戸（30㎡未満：34戸、30㎡以上50㎡未満：6 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
（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113㎡を含みます。				
（注 2）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、角地かつ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	(仮称) プラウドフラット新大塚		物件番号	108
特定資産の種類	不動産			
取得価格	695, 000千円		取得日	平成20年 4 月21日
所在地	地番	東京都豊島区南大塚三丁目12番10、同番11		
	住居表示	(注 1)		
主な利用駅	東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅、 J R 山手線「大塚」駅			
最寄駅	東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅、 J R 山手線「大塚」駅 徒歩 5 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	204. 75㎡
	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20年 4 月 (予定)	延床面積	999. 57㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上10階建		
	賃貸可能戸数	35戸 (30㎡未満：34戸、30㎡以上50㎡未満：1 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) 本物件の所在地が第一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。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	(仮称) プラウドフラット門前仲町Ⅱ		物件番号	109
特定資産の種類	不動産			
取得価格	650,000千円		取得日	平成20年 4 月21日
所在地	地番	東京都江東区古石場二丁目27番 6 他 4 筆		
	住居表示	(注 1)		
主な利用駅	東京メトロ東西線、都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「門前仲町」駅 徒歩 7 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	328.23㎡
	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20年 2 月 (予定)	延床面積	1,049.13㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上 8 階建		
	賃貸可能戸数	35戸 (30㎡未満：33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) 本物件の所在地が準工業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。				

物件名称	(仮称) プラウドフラット横浜		物件番号	110
特定資産の種類	不動産			
取得価格	2, 340, 000千円		取得日	平成20年 3月14日
所在地	地番	神奈川県横浜市神奈川区台町 8 番18		
	住居表示	(注 1)		
主な利用駅	J R 東海道線・横須賀線・京浜東北線・根岸線、東急東横線、横浜高速鉄道みなとみらい線、京急本線、相鉄本線、横浜市営地下鉄ブルーライン「横浜」駅			
最寄駅	J R 東海道線・横須賀線・京浜東北線・根岸線、東急東横線、横浜高速鉄道みなとみらい線、京急本線、相鉄本線、横浜市営地下鉄ブルーライン「横浜」駅 徒歩 7 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	833. 58㎡
	建ぺい率	100% (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20年 3 月 (予定)	延床面積	5, 161. 14㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地下 1 階付地上10階建		
	賃貸可能戸数	113戸 (30㎡未満：96戸、30㎡以上50㎡未満：16戸、50㎡以上70㎡未満： 1 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	(仮称) ブラウドフラット上大岡		物件番号	111
特定資産の種類	不動産			
取得価格	2, 770, 000千円		取得日	平成20年 3 月19日
所在地	地番	神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目667番9		
	住居表示	(注 1)		
主な利用駅	京急本線、横浜市営地下鉄ブルーライン「上大岡」駅、横浜市営地下鉄ブルーライン「港南中央」駅			
最寄駅	横浜市営地下鉄ブルーライン「港南中央」駅 徒歩 7 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	3, 645. 35㎡
	建ぺい率	70% (注 2)	容積率	200%・150% (注 3)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年 3 月 (予定)	延床面積	9, 242. 89㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地下1階付地上6階建		
	賃貸可能戸数	200戸 (30㎡未満：200戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		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) 建ぺい率について、本物件の所在地が第二種住居地域、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。 (注 3) 容積率について、本物件の土地のうち西側道路都市計画線から約25m以内の部分は第二種住居地域200%、25mを超える部分は第一種中高層住居専用地域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。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	(仮称) プライムアーバン目黒大橋ヒルズ		物件番号	112
特定資産の種類	不動産			
取得価格	3,580,000千円		取得日	平成20年 3月21日
所在地	地番	東京都目黒区大橋二丁目627番 3 他 2 筆		
	住居表示	(注 1)		
主な利用駅	東急田園都市線「池尻大橋」駅			
最寄駅	東急田園都市線「池尻大橋」駅 徒歩 6 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,056.48㎡
	建ぺい率	70% (注 2)	容積率	308%・300% (注 3)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年 3 月 (予定)	延床面積	3,964.54㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上10階建		
	賃貸可能戸数	99戸 (30㎡未満：78戸、30㎡以上50㎡未満：12戸、50㎡以上70㎡未満：8戸、70㎡以上：1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) 本物件の所在地が第二種住居地域、第一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。				
(注 3) 本物件の土地のうち東側約25mに位置する道路の境界線から30m以内の部分は第二種住居地域308% (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 (7.7m×40%) が優先されています。)、30m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。				
＜特記事項＞				
該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン白山		物件番号	113
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	都営地下鉄三田線「白山」駅、東京メトロ南北線「東大前」駅			
最寄駅	都営地下鉄三田線「白山」駅 徒歩 5 分			
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	(仮称) プライムアーバン田園調布南		物件番号	114
特定資産の種類	不動産			
取得価格	900,000千円		取得日	平成20年3月21日
所在地	地番	東京都大田区田園調布南12番5		
	住居表示	(注)		
主な利用駅	東急東横線・目黒線「多摩川」駅、東急多摩川線「沼部」駅			
最寄駅	東急多摩川線「沼部」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	581.65㎡
	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20年3月(予定)	延床面積	1,535.45㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上5階建		
	賃貸可能戸数	44戸(30㎡未満:39戸、30㎡以上50㎡未満:5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＞ 本物件の建築に関し、近隣住民と建築主（本物件の売主）との間で工事迷惑料等に関する協議がなされています。本書の日付現在、本投資法人は、上記に伴う対応等について売主と協議中であり、本投資法人は、かかる協議が整った後に本物件を取得する予定です。				

物件名称	(仮称) プライムアーバン中野上高田		物件番号	115
特定資産の種類	不動産			
取得価格	640,000千円		取得日	平成20年3月11日
所在地	地番	東京都中野区上高田四丁目43番10他4筆		
	住居表示	(注1)		
主な利用駅	西武新宿線「新井薬師前」駅			
最寄駅	西武新宿線「新井薬師前」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	593.14㎡(注2)
	建ぺい率	70%(注3)	容積率	150%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年3月(予定)	延床面積	1,092.35㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上3階建		
	賃貸可能戸数	33戸(30㎡未満:25戸、30㎡以上50㎡未満:8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0.09㎡を含みます。なお、この部分については、本投資法人による本物件の取得前に、売主にて分筆の上、中野区に提供される予定です。				
(注3) 本物件の所在地が第一種低層住居専用地域に属するため本来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。				

物件名称	アーバンステージ行徳		物件番号	116
特定資産の種類	不動産			
取得価格	948,000千円		取得日	平成20年2月29日（注）
所在地	地番	千葉県市川市福栄一丁目2番3、同番16		
	住居表示	千葉県市川市福栄一丁目2番8号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「行徳」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「行徳」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	923.90㎡
	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13年6月30日	延床面積	1,925.16㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	77戸（30㎡未満：77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）本物件の取得日は平成20年2月29日を予定していますが、本投資法人と売主との間で別途合意した場合には、当該日以前に取得することがあります。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	(仮称) プラウドフラット白金高輪		物件番号	117
特定資産の種類	不動産			
取得価格	3, 510, 000千円		取得日	平成20年 9 月 5 日
所在地	地番	東京都港区三田五丁目47番 1 他 5 筆		
	住居表示	(注 1)		
主な利用駅	東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線「白金高輪」駅			
最寄駅	東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線「白金高輪」駅 徒歩 5 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	619. 58㎡ (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・日用品の販売を主たる目的とする店舗
	竣工日	平成20年 8 月 (予定)	延床面積	3, 787. 36㎡
	構造	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	106戸 (30㎡未満：92戸、30㎡以上50㎡未満： 4 戸、50㎡以上70㎡未満： 9 戸、店舗・事務所： 1 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) 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. 22㎡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、港区に提供される予定です。 (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	(仮称) プラウドフラット門前仲町 I		物件番号	118
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1, 130, 000千円		取得日	平成20年 8 月 5 日
所在地	地番	東京都江東区富岡二丁目 3 番 1		
	住居表示	(注 1)		
主な利用駅	東京メトロ東西線、都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「門前仲町」駅 徒歩 5 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	323. 75㎡
	建ぺい率	100% (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20年 7 月 (予定)	延床面積	1, 609. 70㎡
	構造	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	
(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) 本物件の所在地が近隣商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地かつ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	(仮称) プライムアーバン北大前		物件番号	119
特定資産の種類	不動産			
取得価格	600, 000千円		取得日	平成20年 2 月 27 日
所在地	地番	北海道札幌市東区北十一条東一丁目 9 番24		
	住居表示	(注)		
主な利用駅	札幌市営地下鉄東豊線「北13条東」駅、札幌市営地下鉄南北線「北12条」駅、 J R 学園都市線・千歳線・函館本線「札幌」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄東豊線「北13条東」駅 徒歩 4 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	642. 64㎡
	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20年 2 月 (予定)	延床面積	2, 408. 06㎡
	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： 9 戸、 30㎡以上50㎡未満： 51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	(仮称) プライムアーバン宮の沢		物件番号	120
特定資産の種類	不動産			
取得価格	576, 200千円		取得日	平成20年 2 月27日
所在地	地番	北海道札幌市西区発寒六条九丁目628番15		
	住居表示	(注)		
主な利用駅	札幌市営地下鉄東西線「宮の沢」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄東西線「宮の沢」駅 徒歩 2 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1, 441. 85㎡
	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20年 2 月 (予定)	延床面積	2, 484. 88㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上11階建		
	賃貸可能戸数	54戸 (30㎡以上50㎡未満：54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	(仮称) プライムアーバン大通東		物件番号	121
特定資産の種類	不動産			
取得価格	424, 000千円		取得日	平成20年 2 月27日
所在地	地番	北海道札幌市中央区大通東七丁目12番63		
	住居表示	(注)		
主な利用駅	札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅 徒歩 5 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	529. 93㎡
	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20年 2 月 (予定)	延床面積	1, 895. 72㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上10階建		
	賃貸可能戸数	36戸 (30㎡以上50㎡未満：36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	(仮称) プライムアーバン知事公館		物件番号	122
特定資産の種類	不動産			
取得価格	337,900千円		取得日	平成20年2月27日
所在地	地番	北海道札幌市中央区北四条西十七丁目1番12		
	住居表示	(注1)		
主な利用駅	札幌市営地下鉄東西線「西18丁目」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄東西線「西18丁目」駅 徒歩9分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	269.14㎡
	建ぺい率	90% (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20年2月 (予定)	延床面積	1,498.56㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上8階建		
	賃貸可能戸数	42戸 (30㎡未満: 42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、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	(仮称) プライムアーバン円山		物件番号	123
特定資産の種類	不動産			
取得価格	283, 200千円		取得日	平成20年 2 月27日
所在地	地番	北海道札幌市中央区北四条西二十二丁目 8 番 1		
	住居表示	(注)		
主な利用駅	札幌市営地下鉄東西線「西18丁目」駅、札幌市営地下鉄東西線「円山公園」駅、札幌市営地下鉄東西線「西28丁目」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄東西線「西28丁目」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	481. 41㎡
	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20年 2 月 (予定)	延床面積	1, 181. 18㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上10階建		
	賃貸可能戸数	27戸 (30㎡以上50㎡未満：27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	(仮称) プライムアーバン北24条		物件番号	124
特定資産の種類	不動産			
取得価格	503,700千円		取得日	平成20年2月29日
所在地	地番	北海道札幌市東区北二十三条東一丁目304番60		
	住居表示	(注1)		
主な利用駅	札幌市営地下鉄南北線「北24条」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄南北線「北24条」駅 徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	928.54㎡
	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20年2月 (予定)	延床面積	2,255.67㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上10階建		
	賃貸可能戸数	36戸 (30㎡以上50㎡未満: 36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) 本物件の所在地が準工業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。				

物件名称	(仮称) プライムアーバン大通南		物件番号	125
特定資産の種類	不動産			
取得価格	731,600千円		取得日	平成20年3月31日
所在地	地番	北海道札幌市中央区南四条西十三丁目1325番11		
	住居表示	(注1)		
主な利用駅	札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅、札幌市電「西線6条」駅、札幌市電「西15丁目」駅			
最寄駅	札幌市電「西線6条」駅 徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	852.79㎡
	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20年3月(予定)	延床面積	2,814.32㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上15階建		
	賃貸可能戸数	58戸(30㎡以上50㎡未満:43戸、50㎡以上70㎡未満:15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2)
(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) マスターリース種別については、「パス・スルー型」を予定していますが、本物件取得日からエンドテナントとの賃貸借が開始されるまでの一定期間については、一定の区画について、売主が賃借する予定です。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	(仮称) プライムアーバン長町一丁目		物件番号	126
特定資産の種類	不動産（注１）			
取得価格	1, 110, 000千円		取得日	平成20年２月１日
所在地	地番	宮城県仙台市太白区長町一丁目127番 6		
	住居表示	宮城県仙台市太白区長町一丁目 2 番30号		
主な利用駅	仙台市地下鉄南北線「長町一丁目」駅			
最寄駅	仙台市地下鉄南北線「長町一丁目」駅 徒歩 3 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1, 075. 14㎡（注 2）
	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 1 月	延床面積	4, 092. 85㎡
	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㎡以上50㎡未満：12戸、50㎡以上70㎡未満：48戸）		
PM委託先	株式会社REI			
マスターリース会社	株式会社REI		マスターリース種別	パス・スルー型（注 3）
（注 1）本物件の土地については、本書の日付現在信託されていますが、本投資法人は不動産として土地を取得します。 （注 2）本物件の前面道路は、都市計画道路（名称「3・2・51元寺小路郡山線」）として計画決定がなされており、幅員36mの計画です。当該都市計画道路部分は、昭和29年12月10日道路区域に決定されており、当該部分に建築物を建築することはできません。なお、当該都市計画道路に該当する部分の面積は168. 19㎡です。 （注 3）マスターリース種別については、「パス・スルー型」を予定していますが、取得後 6 ヶ月間については当該住戸について「賃料保証型」のマスターリースとする旨を、マスターリース先と合意しています。				
＜特記事項＞				
該当事項はありません。				

物件名称	(仮称) プライムアーバン八乙女中央		物件番号	127
特定資産の種類	不動産（注１）			
取得価格	428,000千円		取得日	平成20年２月１日
所在地	地番	宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目311番２、同番９		
	住居表示	宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目８番70号		
主な利用駅	仙台市地下鉄南北線「八乙女」駅			
最寄駅	仙台市地下鉄南北線「八乙女」駅 徒歩４分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	894.53㎡
	建ぺい率	60%	容積率	163.6%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年１月	延床面積	1,687.51㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上８階建		
	賃貸可能戸数	43戸（30㎡以上50㎡未満：41戸、50㎡以上70㎡未満：２戸）		
PM委託先	株式会社REI			
マスターリース会社	株式会社REI		マスターリース種別	バス・スルー型（注３）
（注１）本物件の土地については、本書の日付現在信託されていますが、本投資法人は不動産として土地を取得します。 （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（4.09m×40%）が優先されています。 （注３）マスターリース種別については、「バス・スルー型」を予定していますが、取得後６ヶ月間については「賃料保証型」のマスターリースとする旨を、マスターリース先と合意しています。				
＜特記事項＞				
該当事項はありません。				

物件名称	(仮称) プライムアーバン金山		物件番号	128
特定資産の種類	不動産			
取得価格	632,000千円		取得日	平成20年2月29日
所在地	地番	愛知県名古屋市中区正木四丁目219番		
	住居表示	愛知県名古屋市中区正木四丁目2番37号		
主な利用駅	ＪＲ東海道本線・中央本線、名古屋鉄道名古屋本線、名古屋市営地下鉄名城線・名港線「金山」駅			
最寄駅	ＪＲ東海道本線・中央本線、名古屋鉄道名古屋本線、名古屋市営地下鉄名城線・名港線「金山」駅 徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	378.28㎡
	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	1,919.11㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上11階建		
	賃貸可能戸数	58戸（30㎡未満：58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	ベネフィス香椎ヴェルベーナ		物件番号	129
特定資産の種類	不動産			
取得価格	396,000千円		取得日	平成20年3月5日
所在地	地番	福岡県福岡市東区香椎駅前二丁目734番64		
	住居表示	福岡県福岡市東区香椎駅前二丁目3番7号		
主な利用駅	ＪＲ鹿児島本線・香椎線「香椎」駅、西鉄貝塚線「西鉄香椎」駅			
最寄駅	西鉄貝塚線「西鉄香椎」駅 徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	369.88㎡
	建ぺい率	80%	容積率	354%（注1）
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	1,508.00㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上11階建		
	賃貸可能戸数	39戸（30㎡未満：18戸、30㎡以上50㎡未満：21戸）		
PM委託先	三和エステート株式会社			
マスターリース会社	三和エステート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型（注2）
（注1）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（5.90m×60%）が優先されています。 （注2）マスターリース種別については、「パス・スルー型」を予定していますが、各住戸についてエンドテナントとの賃貸借が開始されるまでは、当該住戸について「賃料保証型」のマスターリースとする旨を、マスターリース先と合意しています。				
＜特記事項＞				
該当事項はありません。				

物件名称	ベネフィス博多東グランスウィート		物件番号	130
特定資産の種類	不動産			
取得価格	693,000千円		取得日	平成20年3月19日
所在地	地番	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目274番1		
	住居表示	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目4番23号		
主な利用駅	ＪＲ鹿児島本線・篠栗線「吉塚」駅			
最寄駅	ＪＲ鹿児島本線・篠栗線「吉塚」駅 徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	490.51㎡
	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3月（予定）	延床面積	2,479.82㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上11階建		
	賃貸可能戸数	65戸（30㎡未満：50戸、30㎡以上50㎡未満：15戸）		
PM委託先	三和エステート株式会社			
マスターリース会社	三和エステート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型（注）
（注）マスターリース種別については、「パス・スルー型」を予定していますが、各住戸についてエンドテナントとの賃貸借が開始されるまでは、当該住戸について「賃料保証型」のマスターリースとする旨を、マスターリース先と合意しています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	ベネフィス千早グランスウィート		物件番号	131
特定資産の種類	不動産			
取得価格	545,000千円		取得日	平成20年3月28日
所在地	地番	福岡県福岡市東区千早四丁目2番157、同番158（注1）		
	住居表示	福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号		
主な利用駅	ＪＲ鹿児島本線「千早」駅、西鉄貝塚線「西鉄千早」駅			
最寄駅	ＪＲ鹿児島本線「千早」駅、西鉄貝塚線「西鉄千早」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,072.85㎡（注1）
	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20年3月（予定）	延床面積	2,297.92㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上8階建		
	賃貸可能戸数	48戸（30㎡未満：11戸、30㎡以上50㎡未満：33戸、70㎡以上：3戸、店舗・事務所：1戸）		
PM委託先	三和エステート株式会社			
マスターリース会社	三和エステート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型（注2）
（注1）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1,010.33㎡となっています。 （注2）マスターリース種別については、「パス・スルー型」を予定していますが、各住戸についてエンドテナントとの賃貸借が開始されるまでは、当該住戸について「賃料保証型」のマスターリースとする旨を、マスターリース先と合意しています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	(仮称) プライムアーバン鶴舞		物件番号	132
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1, 189, 096千円		取得日	平成21年 3 月 5 日
所在地	地番	愛知県名古屋市中区千代田五丁目819番、820番		
	住居表示	(注 1)		
主な利用駅	ＪＲ中央本線、名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅			
最寄駅	ＪＲ中央本線「鶴舞」駅 徒歩 5 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	553. 10㎡
	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20年 7 月 (予定)	延床面積	3, 215. 63㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上14階建		
	賃貸可能戸数	104戸 (30㎡未満 : 104戸)		
PM委託先	エスピーエーマネジメント株式会社			
マスターリース会社	エスピーエーマネジメント株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型 (注 2)
(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) マスターリース種別については、「パス・スルー型」を予定していますが、本物件取得日から 1 年間については、本物件取得前の平成21年 2 月末時点において、本投資法人が「パス・スルー型」又は「賃料保証型」のいずれかを選択した上で、取得予定日にマスターリース契約を締結する予定です。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

(ご参考) 第2期末において保有する資産の賃貸借の概況及び損益状況

以下では、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 / 第5 投資法人の経理状況」に記載の「重要な会計方針」に則して、第2期における各運用不動産の損益状況を記載しています。なお、NOIとはネット・オペレーティング・インカムを意味し、賃貸事業収入から賃貸事業費用（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。

これらの数値は、将来における各数値を表示し、又は保証するものではありません。

なお、金額は千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。

第2期（自：平成19年6月1日 至：平成19年11月30日）

(単位：千円)

物件名称	プラウドフラット 代々木上原	プラウドフラット 初台	プラウドフラット 学芸大学	プラウドフラット 目黒行人坂	プラウドフラット 隅田リバーサイド
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	30,114	23,227	24,113	25,068	70,670
その他賃貸事業収益	1,079	5	1,487	17	2,547
①不動産賃貸事業収益合計	31,194	23,232	25,601	25,085	73,218
外注委託費	2,271	3,111	2,117	1,857	6,983
公租公課	—	—	861	—	—
水道光熱費	292	191	369	306	726
保険料	71	55	62	56	172
修繕費	209	0	—	—	8
仲介手数料等	—	2,669	131	—	2,150
信託報酬	500	—	—	—	—
その他費用	79	103	73	67	431
②不動産賃貸事業費用合計	3,424	6,133	3,616	2,288	10,471
③NOI（①－②）	27,769	17,098	21,984	22,797	62,746
④減価償却費	4,726	4,022	3,736	4,056	10,990
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	23,043	13,076	18,247	18,740	51,755

第2期（自：平成19年6月1日 至：平成19年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プラウドフラット 神楽坂	プラウドフラット 早稲田	プラウドフラット 三軒茶屋	プラウドフラット 蒲田	プラウドフラット 清澄白河
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	46,464	33,478	36,324	36,192	29,637
その他賃貸事業収益	5	576	1,131	104	215
①不動産賃貸事業収益合計	46,469	34,055	37,455	36,296	29,852
外注委託費	3,445	3,620	3,494	2,879	2,995
公租公課	—	—	—	—	—
水道光熱費	453	305	497	364	415
保険料	106	86	86	97	73
修繕費	—	—	23	—	49
仲介手数料等	—	323	1,236	—	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	204	113	24	96	231
②不動産賃貸事業費用合計	4,210	4,448	5,362	3,437	3,765
③NOI（①－②）	42,258	29,606	32,093	32,859	26,087
④減価償却費	7,300	5,862	6,007	6,481	4,187
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	34,957	23,744	26,086	26,377	21,900

物件名称	プライムアーバン 赤坂	プライムアーバン 田町	プライムアーバン 恵比寿南	プライムアーバン 代々木	プライムアーバン 番町
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	25,381	29,281	26,131	11,336	32,899
その他賃貸事業収益	478	1,952	953	1,621	2,632
①不動産賃貸事業収益合計	25,859	31,233	27,084	12,957	35,531
外注委託費	2,661	2,773	3,580	1,960	3,367
公租公課	1,186	—	1,012	529	1,553
水道光熱費	305	370	249	141	277
保険料	79	72	55	40	85
修繕費	537	123	405	281	356
仲介手数料等	305	280	959	331	509
信託報酬	658	622	562	500	750
その他費用	321	251	52	33	319
②不動産賃貸事業費用合計	6,056	4,494	6,879	3,818	7,218
③NOI（①－②）	19,802	26,739	20,205	9,138	28,312
④減価償却費	4,296	4,889	3,231	2,102	5,034
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	15,506	21,850	16,973	7,036	23,278

第2期（自：平成19年6月1日 至：平成19年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 千代田富士見	プライムアーバン 飯田橋	プライムアーバン 恵比寿	プライムアーバン 中目黒	プライムアーバン 学芸大学
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	20,587	57,910	34,095	38,449	26,134
その他賃貸事業収益	1,244	4,176	2,231	1,432	—
①不動産賃貸事業収益合計	21,831	62,086	36,327	39,881	26,134
外注委託費	2,036	4,682	4,953	2,273	1,927
公租公課	1,166	—	1,558	1,108	—
水道光熱費	194	589	400	179	117
保険料	53	143	82	79	50
修繕費	110	216	706	119	194
仲介手数料等	197	—	2,743	—	644
信託報酬	500	500	789	877	550
その他費用	45	23	279	349	28
②不動産賃貸事業費用合計	4,303	6,156	11,514	4,987	3,513
③NOI（①－②）	17,528	55,930	24,812	34,894	22,621
④減価償却費	3,102	8,757	4,096	4,795	3,123
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	14,425	47,173	20,716	30,098	19,498

物件名称	プライムアーバン 洗足	プライムアーバン 目黒リバーサイド	プライムアーバン 西新宿Ⅰ	プライムアーバン 西新宿Ⅱ	プライムアーバン 新宿内藤町
第2期中の営業日数	183	65	183	183	183
賃貸事業収益	16,048	4,966	37,279	25,911	13,991
その他賃貸事業収益	184	—	416	196	14
①不動産賃貸事業収益合計	16,232	4,966	37,696	26,107	14,005
外注委託費	807	544	2,884	4,001	1,799
公租公課	—	—	—	—	—
水道光熱費	65	40	336	322	170
保険料	32	11	79	78	37
修繕費	27	—	71	26	43
仲介手数料等	—	—	—	3,546	936
信託報酬	600	—	600	600	600
その他費用	29	9	399	255	—
②不動産賃貸事業費用合計	1,563	606	4,371	8,830	3,587
③NOI（①－②）	14,669	4,360	33,324	17,277	10,418
④減価償却費	2,516	1,411	4,371	7,335	2,426
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	12,152	2,948	28,952	9,941	7,991

第2期（自：平成19年6月1日 至：平成19年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 西早稲田	プライムアーバン 三軒茶屋	プライムアーバン 南島山	プライムアーバン 島山ガレリア	プライムアーバン 島山コート
第2期中の営業日数	65	183	64	64	64
賃貸事業収益	5,472	23,146	43	6,914	4,594
その他賃貸事業収益	—	1,678	1,299	8	1,652
①不動産賃貸事業収益合計	5,472	24,825	1,342	6,922	6,246
外注委託費	600	2,044	661	794	590
公租公課	—	—	—	—	—
水道光熱費	60	283	50	60	38
保険料	11	60	22	17	10
修繕費	8	103	8	9	12
仲介手数料等	—	—	1,150	—	—
信託報酬	—	500	—	—	—
その他費用	28	350	393	37	27
②不動産賃貸事業費用合計	708	3,342	2,286	918	678
③NOI（①－②）	4,763	21,482	△943	6,003	5,567
④減価償却費	1,792	4,024	883	2,188	1,361
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	2,970	17,458	△1,827	3,814	4,206

物件名称	プライムアーバン 品川西	プライムアーバン 大崎	プライムアーバン 大森	プライムアーバン 北千束	プライムアーバン 西荻窪
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	24,393	53,741	27,631	19,656	13,166
その他賃貸事業収益	—	3,052	1,138	337	476
①不動産賃貸事業収益合計	24,393	56,793	28,769	19,993	13,643
外注委託費	3,514	4,781	2,824	1,921	1,416
公租公課	898	1,508	907	855	584
水道光熱費	197	507	316	324	167
保険料	69	131	68	58	33
修繕費	521	267	134	217	102
仲介手数料等	—	—	—	—	—
信託報酬	500	1,000	540	500	500
その他費用	177	376	757	13	12
②不動産賃貸事業費用合計	5,878	8,571	5,549	3,891	2,816
③NOI（①－②）	18,514	48,222	23,220	16,101	10,826
④減価償却費	3,818	8,374	4,026	2,976	2,211
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	14,696	39,848	19,194	13,124	8,615

第2期（自：平成19年6月1日 至：平成19年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 大塚	プライムアーバン 門前仲町	プライムアーバン 亀戸	プライムアーバン 住吉	プライムアーバン 錦糸公園
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	24,103	69,865	24,960	18,480	40,848
その他賃貸事業収益	391	5,548	222	964	1,642
①不動産賃貸事業収益合計	24,495	75,414	25,182	19,444	42,491
外注委託費	1,771	5,883	2,051	1,632	3,672
公租公課	—	2,104	682	982	1,248
水道光熱費	197	810	281	216	597
保険料	62	194	66	51	121
修繕費	68	713	—	10	416
仲介手数料等	—	—	—	—	—
信託報酬	600	1,000	500	500	732
その他費用	590	412	18	68	50
②不動産賃貸事業費用合計	3,289	11,119	3,599	3,461	6,839
③NOI（①－②）	21,205	64,294	21,582	15,982	35,651
④減価償却費	4,332	10,760	3,832	2,809	7,214
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	16,872	53,534	17,750	13,173	28,437

物件名称	プライムアーバン 錦糸町	プライムアーバン 平井	プライムアーバン 葛西	プライムアーバン 葛西Ⅱ	プライムアーバン 浦安
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	22,638	23,157	19,326	32,646	28,131
その他賃貸事業収益	950	332	366	158	466
①不動産賃貸事業収益合計	23,588	23,490	19,692	32,805	28,597
外注委託費	2,007	1,927	1,777	2,452	2,282
公租公課	645	1,348	621	—	1,207
水道光熱費	231	252	238	286	488
保険料	62	65	57	81	75
修繕費	—	24	401	153	156
仲介手数料等	—	139	15	—	—
信託報酬	500	500	500	500	500
その他費用	134	226	179	244	18
②不動産賃貸事業費用合計	3,580	4,483	3,790	3,718	4,730
③NOI（①－②）	20,007	19,006	15,902	29,087	23,867
④減価償却費	3,856	4,035	3,367	4,978	6,321
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	16,150	14,971	12,534	24,108	17,546

第2期（自：平成19年6月1日 至：平成19年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 行徳Ⅰ	プライムアーバン 行徳Ⅱ	プライムアーバン 行徳駅前	プライムアーバン 西船橋	アーバンステージ 麻布十番
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	22,496	27,144	16,413	26,834	29,957
その他賃貸事業収益	99	300	158	335	2,074
①不動産賃貸事業収益合計	22,596	27,444	16,571	27,170	32,031
外注委託費	2,189	2,331	1,546	2,153	3,934
公租公課	1,095	1,163	—	—	1,630
水道光熱費	212	253	199	213	273
保険料	65	72	44	72	86
修繕費	205	107	5	80	1,326
仲介手数料等	121	—	69	138	583
信託報酬	500	500	600	500	634
その他費用	35	18	—	199	244
②不動産賃貸事業費用合計	4,426	4,447	2,465	3,357	8,711
③NOⅠ（①－②）	18,170	22,997	14,105	23,812	23,319
④減価償却費	5,394	6,899	3,743	7,590	4,202
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	12,775	16,098	10,362	16,222	19,117

物件名称	アーバンステージ 幡ヶ谷	アーバンステージ 都立大学	アーバンステージ 勝どき	アーバンステージ 中落合	アーバンステージ 落合
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	16,644	17,380	86,466	22,461	13,200
その他賃貸事業収益	6	1,380	7,728	3,114	5
①不動産賃貸事業収益合計	16,650	18,760	94,195	25,576	13,205
外注委託費	1,971	2,206	7,977	2,141	1,642
公租公課	655	799	—	1,199	350
水道光熱費	254	134	640	444	129
保険料	45	53	266	74	31
修繕費	73	1,516	4,897	8	5,329
仲介手数料等	—	202	402	559	—
信託報酬	500	500	500	500	500
その他費用	△30	23	436	120	—
②不動産賃貸事業費用合計	3,470	5,436	15,120	5,047	7,984
③NOⅠ（①－②）	13,179	13,324	79,074	20,528	5,221
④減価償却費	2,441	2,082	8,971	2,818	1,517
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,738	11,241	70,103	17,709	3,704

第2期（自：平成19年6月1日 至：平成19年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 芦花公園	アーバンステージ 上馬	アーバンステージ 三軒茶屋	アーバンステージ 千歳烏山	アーバンステージ 三軒茶屋Ⅱ
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	13,214	32,506	24,420	23,345	15,894
その他賃貸事業収益	193	3,295	2,796	1,380	3,477
①不動産賃貸事業収益合計	13,407	35,801	27,217	24,726	19,371
外注委託費	1,485	3,111	2,429	2,847	2,505
公租公課	420	1,416	946	1,332	903
水道光熱費	113	391	304	417	257
保険料	36	113	72	88	66
修繕費	1,017	1,341	1,900	1,575	1,350
仲介手数料等	—	—	—	873	331
信託報酬	500	500	500	500	500
その他費用	82	338	137	500	30
②不動産賃貸事業費用合計	3,656	7,213	6,291	8,135	5,945
③NOI（①－②）	9,751	28,588	20,925	16,590	13,425
④減価償却費	1,594	4,462	3,770	2,975	2,751
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,156	24,125	17,155	13,615	10,674

物件名称	アーバンステージ 駒沢	アーバンステージ 烏山	アーバンステージ 大井町	アーバンステージ 大井町Ⅱ	アーバンステージ 雪谷
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	14,150	11,712	19,933	46,608	37,340
その他賃貸事業収益	840	642	837	2,613	924
①不動産賃貸事業収益合計	14,990	12,354	20,770	49,221	38,264
外注委託費	1,709	1,510	2,400	7,408	3,287
公租公課	485	496	611	1,793	1,148
水道光熱費	93	126	136	2,109	412
保険料	40	38	55	132	111
修繕費	330	452	366	2,954	995
仲介手数料等	—	—	—	472	235
信託報酬	500	500	500	795	705
その他費用	111	16	79	611	241
②不動産賃貸事業費用合計	3,271	3,140	4,149	16,276	7,137
③NOI（①－②）	11,719	9,213	16,621	32,944	31,126
④減価償却費	1,948	2,465	2,528	5,769	5,272
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	9,771	6,747	14,092	27,175	25,854

第2期（自：平成19年6月1日 至：平成19年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 池上	アーバンステージ 中野	アーバンステージ 高井戸	アーバンステージ 駒込	アーバンステージ 向島
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	46,647	19,512	41,648	16,366	21,303
その他賃貸事業収益	4,937	346	685	975	257
①不動産賃貸事業収益合計	51,585	19,858	42,334	17,341	21,560
外注委託費	3,984	2,111	4,538	1,906	2,687
公租公課	—	609	1,369	—	922
水道光熱費	260	110	457	379	330
保険料	168	59	127	59	84
修繕費	2,473	933	2,767	1,137	1,081
仲介手数料等	655	109	377	—	—
信託報酬	700	500	680	500	500
その他費用	264	4	329	—	50
②不動産賃貸事業費用合計	8,507	4,437	10,647	3,982	5,657
③NOI（①－②）	43,077	15,421	31,687	13,358	15,902
④減価償却費	10,099	2,892	5,594	1,746	2,814
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	32,977	12,529	26,092	11,612	13,088

物件名称	アーバンステージ 江古田	アーバンステージ 滝野川	アーバンステージ 浅草	アーバンステージ 町屋	アーバンステージ 小金井
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	15,700	11,090	14,481	9,143	10,437
その他賃貸事業収益	607	172	1,224	60	543
①不動産賃貸事業収益合計	16,307	11,262	15,706	9,203	10,980
外注委託費	1,767	1,270	2,072	1,457	1,651
公租公課	618	434	750	315	623
水道光熱費	119	112	244	121	243
保険料	52	39	56	33	47
修繕費	441	123	7,350	797	15,315
仲介手数料等	32	65	214	283	212
信託報酬	500	500	500	500	500
その他費用	115	71	59	—	—
②不動産賃貸事業費用合計	3,646	2,617	11,247	3,508	18,592
③NOI（①－②）	12,661	8,645	4,458	5,695	△7,612
④減価償却費	1,477	1,244	1,398	1,036	2,200
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,183	7,401	3,060	4,658	△9,813

第2期（自：平成19年6月1日 至：平成19年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 日野	アーバンステージ 武蔵小杉comodo	アーバンステージ 鶴見寺谷	アーバンステージ 天王町	アーバンステージ 浦安
第2期中の営業日数	183	64	183	183	183
賃貸事業収益	15,627	22,241	19,924	6,609	11,340
その他賃貸事業収益	1,156	1,878	1,885	244	257
①不動産賃貸事業収益合計	16,783	24,120	21,810	6,853	11,597
外注委託費	1,897	1,554	2,732	1,067	1,076
公租公課	775	—	1,061	360	384
水道光熱費	262	316	231	271	101
保険料	69	60	94	25	35
修繕費	570	—	979	198	218
仲介手数料等	—	79	—	1	—
信託報酬	500	—	500	500	500
その他費用	114	117	—	65	15
②不動産賃貸事業費用合計	4,189	2,128	5,599	2,489	2,331
③NO I（①－②）	12,594	21,992	16,210	4,363	9,265
④減価償却費	3,978	4,850	4,272	1,534	2,467
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,615	17,141	11,937	2,829	6,798

物件名称	アーバンステージ 南行徳Ⅰ	アーバンステージ 南行徳Ⅱ	アーバンステージ 南行徳Ⅲ	アーバンステージ 南行徳Ⅳ	アーバンステージ 南浦和
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	16,326	12,464	10,076	10,575	12,153
その他賃貸事業収益	1,115	707	806	665	1,804
①不動産賃貸事業収益合計	17,441	13,172	10,882	11,241	13,957
外注委託費	2,121	1,730	1,468	1,474	1,852
公租公課	881	661	547	611	658
水道光熱費	371	319	251	228	1,333
保険料	64	55	49	51	44
修繕費	494	2,258	3,211	982	9,532
仲介手数料等	—	—	—	—	33
信託報酬	500	500	500	500	500
その他費用	82	34	79	19	140
②不動産賃貸事業費用合計	4,515	5,559	6,107	3,868	14,095
③NO I（①－②）	12,926	7,613	4,775	7,373	△137
④減価償却費	4,032	2,837	2,744	3,070	1,692
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,893	4,776	2,030	4,302	△1,829

第2期（自：平成19年6月1日 至：平成19年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 与野本町	コスモグラシア 四谷外苑東	プラウドフラット 五橋	プライムアーバン 山鼻	プライムアーバン 北14条
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	29,550	49,590	24,582	11,683	12,767
その他賃貸事業収益	578	2,493	1,646	1,559	676
①不動産賃貸事業収益合計	30,129	52,083	26,228	13,242	13,443
外注委託費	3,393	4,098	2,583	1,572	1,426
公租公課	1,828	861	—	—	—
水道光熱費	598	499	343	—	—
保険料	105	119	81	45	45
修繕費	427	49	111	359	—
仲介手数料等	—	—	177	1,450	—
信託報酬	600	1,000	—	400	600
その他費用	—	488	555	126	—
②不動産賃貸事業費用合計	6,954	7,115	3,854	3,953	2,072
③NOI（①－②）	23,175	44,968	22,374	9,289	11,370
④減価償却費	3,711	7,018	5,011	2,442	3,032
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	19,463	37,950	17,362	6,846	8,337

物件名称	プライムアーバン 大通公園Ⅰ	プライムアーバン 大通公園Ⅱ	プライムアーバン 葵	プライムアーバン 江坂Ⅰ	プライムアーバン 江坂Ⅱ
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	17,557	11,700	23,367	22,040	26,268
その他賃貸事業収益	435	—	2,172	752	396
①不動産賃貸事業収益合計	17,993	11,700	25,539	22,792	26,664
外注委託費	—	—	2,288	1,481	1,536
公租公課	—	—	—	—	—
水道光熱費	385	239	268	270	241
保険料	59	38	83	65	74
修繕費	—	—	203	241	40
仲介手数料等	—	—	79	131	—
信託報酬	600	600	600	600	600
その他費用	—	—	138	—	—
②不動産賃貸事業費用合計	1,044	878	3,660	2,789	2,491
③NOI（①－②）	16,948	10,821	21,878	20,002	24,173
④減価償却費	4,404	2,545	6,073	4,529	5,185
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	12,544	8,276	15,804	15,473	18,988

第2期（自：平成19年6月1日 至：平成19年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	ベネフィス博多 グランスイート	ベネフィス薬院南
第2期中の営業日数	183	183
賃貸事業収益	29,983	12,829
その他賃貸事業収益	2,756	909
①不動産賃貸事業収益合計	32,740	13,739
外注委託費	3,543	1,531
公租公課	—	—
水道光熱費	463	218
保険料	93	43
修繕費	296	—
仲介手数料等	—	—
信託報酬	—	—
その他費用	386	238
②不動産賃貸事業費用合計	4,783	2,031
③NOI（①－②）	27,956	11,707
④減価償却費	7,117	3,314
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	20,838	8,392

(4) 資金調達の状況

本書の日付現在における本投資法人の有利子負債の状況は以下のとおりです。

<有利子負債の状況>

(借入金等明細表)

	区分	残高 (千円)	平均 利率 (%) (注 1)	返済期限	使途	摘要
	借入先					
短期 借入金 (注 2)	株式会社三菱東京UFJ 銀行	450,000	1.06583	平成20年 2月19日	(注 3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	450,000				
	株式会社三菱東京UFJ 銀行	2,350,000	1.07250	平成20年 2月19日		
	株式会社三井住友銀行	2,350,000				
	株式会社三菱東京UFJ 銀行	2,000,000	1.07250	平成20年 2月19日		
	株式会社三井住友銀行	2,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ 銀行	500,000	1.08500	平成20年 2月26日		
	株式会社三井住友銀行	500,000				
	株式会社三菱東京UFJ 銀行	1,120,000	1.13667	平成20年 9月29日		
	株式会社三井住友銀行	1,120,000				
	三菱UFJ 信託銀行株式会社	1,120,000				
小計		13,960,000				
長期 借入金 (注 2)	株式会社三菱東京UFJ 銀行	900,000	1.17000	平成21年 8月27日	(注 3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	900,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	900,000				
	三菱UFJ 信託銀行株式会社	900,000				
	住友信託銀行株式会社	900,000				
	株式会社三菱東京UFJ 銀行	1,200,000	1.46045	平成22年 2月27日		
	株式会社三井住友銀行	1,200,000				
	三菱UFJ 信託銀行株式会社	200,000				
	住友信託銀行株式会社	700,000				
	野村信託銀行株式会社	700,000				
	株式会社千葉銀行	1,000,000				
	株式会社あおぞら銀行	440,000	1.14667	平成22年 2月27日		
	株式会社三菱東京UFJ 銀行	500,000	1.84464	平成23年 9月30日		
	株式会社三井住友銀行	500,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	500,000				
	三菱UFJ 信託銀行株式会社	500,000				
	住友信託銀行株式会社	500,000				
野村信託銀行株式会社	1,000,000					

	区分	当期末 残高 (千円)	平均 利率 (%) (注 1)	返済期限	使途	摘要
	借入先					
長期 借入金 (注 2)	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,800,000	1.79300	平成24年 2月27日	(注 3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	1,800,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	2,500,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,800,000				
	住友信託銀行株式会社	1,800,000				
	野村信託銀行株式会社	300,000				
	株式会社伊予銀行	1,000,000				
	大同生命保険株式会社	1,100,000	1.81375	平成24年 8月27日		
	三井住友海上火災保険株式会社	1,100,000				
	第一生命保険相互会社	800,000	1.99875	平成25年 9月30日		
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,000,000	2.14360	平成26年 2月27日		
	野村信託銀行株式会社	1,000,000				
	太陽生命保険株式会社	2,000,000	2.13625	平成26年 2月27日		
	日本政策投資銀行	1,300,000	2.23500	平成27年 2月27日		
小計		32,740,000				
合計		46,700,000				

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

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

(注 2) 短期又は長期の区分については、本書の日付を基準としています。

(注 3) 資金使途は、不動産関連資産の購入資金です。

(注 4) 長期借入金（１年以内に返済のものを除く。）の本書の日付以後５年以内における１年毎の返済予定額は以下のとおりです。

	１年超２年以内 (千円)	２年超３年以内 (千円)	３年超４年以内 (千円)	４年超５年以内 (千円)
長期借入金	4,500,000	5,440,000	3,500,000	13,200,000

(注) 上記の他、平成20年1月31日に株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行及び株式会社三井住友銀行からの借入（返済期限：平成20年2月19日）により16億円の資金調達を行います。

2 投資リスク

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

(1) 本投資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、不動産を主たる信託財産とする信託の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

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

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

本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資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。

また、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。

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、今後、追加発行がなされる場合、投資口1口当たりの純資産額が減少することがあり、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

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

G. 総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク

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

H. 投資法人の資金調達に係るリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針」及び前記「1 事業の状況 / (2) 今後の運用方針」記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定していますが、将来的に短期投資法人債の発行を行う可能性もあります。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・経済的状况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、投資法人債若しくは短期投資法人債の発行又は投資口の追加発行の方法によることがあります。投資口の追加発行

により資金調達を行う場合、投資口の発行時期及び価格はその時々々の市場価格により左右され、場合により、投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。また、投資法人債又は短期投資法人債の発行を行う場合、一般に、様々な財務制限条項や誓約事項が規定されることがあります。かかる財務制限条項等に抵触する場合、投資法人は投資法人債又は短期投資法人債についての期限の利益を失うことがあります。

I. 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

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

② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

A. 業務委託に係るリスク

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

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

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

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

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

(イ) 資産運用会社の運用能力に係るリスク

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

投資法人は、一般的には運用能力の不足する資産運用会社を解任することができませんが、他方、投資法人は、投信法上、資産の運用に係る業務を資産運用会社に委託しなければならないため、解任するまでに後任の資産運用会社の選定が必要になります。かかる選定に時間を要することがあり、その期間中は、能力不足と判断された資産運用会社による運用資産の運用が続くことになります。また、後任の資産運用会社が適切な運用能力を有することが保証されているわけでもありません。それらの場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 資産運用会社の行為に係るリスク

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

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

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

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

C. 投資法人の登録取消リスク

投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けますが、一定の事由が発生した場合、かかる登録を取り消される可能性があります。登録が取り消されると、本投資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

金融商品取引法上、投資法人に係る関係者その他の内部者に対しては、有価証券に係る未公表の重要な事実が存在した場合に罰則をもって有価証券の有償での取引を規制するとの、いわゆるインサイダー取引規制（金融商品取引法第166条）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、これら社内規程は金融商品取引法におけるインサイダー規制と異なり罰則の適用はなく、法令と同程度の実効性が保証されるものではありません。したがって、本投資法人、資産運用会社その他の内部者がインサイダー取引類似の取引を行うことがないとの保証はなく、かかる取引がなされた場合には、投資家の本投資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、第2期末現在投資口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株式会社¹の100%子会社です。さらに、資産運用会社の役員や従業員の出向元でもあります。

また、本投資法人は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針」及び前記「1 事業の状況」記載の投資方針のとおり、野村不動産グループとの業務の協調関係に基づき、不動産売却情報等を野村不動産グループから得ることのできることを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株式会社²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ます。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適切と考えられる体制を整備していますが、これらの体制及び対策にもかかわらず、野村不動産グループが本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生することがあります。

③ 不動産に係るリスク

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

A. 不動産の流動性に係るリスク

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

また、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、投資採算の観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リングレポート（建物状況評価報告書）、地震リスク評価報告書等を取得しています。建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書等には、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞取りを行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用及び再調達価格の算出並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果が記載されており、本投資法人では、これらの専門業者からの報告書等をもとに取得対象資産の欠陥及び瑕疵の有無、耐震性能評価の確認を行っています。また、取得対象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、本書の日付現在保有する資産については、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。

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

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得ます。このような場合、上記と同じく、投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

D. 土地の境界等に係るリスク

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

E. 収入及び支出に係るリスク

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

また、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大する可能性があります。

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

F. PM会社に係るリスク

一般に、建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理状況等の良否は、建物を管理するPM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、投資法人においても、管理の良否及びその結果としての収益性の確保について、PM会社の業務遂行能力に大きく依拠することになります。投資法人が、PM会社を選定するに当たって、その候補業者の資質・経験・ノウハウを慎重に考慮し、十分な能力を持つ業者を資産運用会社に選定させる場合でも、選任に係る調査は完全であるとは限らず、選定されたPM会社における人的・財産的基盤が優良である保証はありません。また、仮に選任時点では優良であってもそれが将来にわたって維持されるとの保証もありません。PM会社の業務遂行能力に大きな変化があった場合やPM会社が交替する場合等、当該不動産の管理状況が悪化し、投資法人が損失を被るおそれがあります。

G. 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

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

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

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起った場合、本投資法人の保有する不動産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は、本書の日付現在保有する資産について、地震保険を付保しておらず、また、付保する予定もないため、地震によりこれらの資産に損害が生じた場合には保険に

よりこれをカバーすることはできません。また、将来、地震保険を付保したとしても対人的被害の賠償については、保険でカバーされないこともあります。

H. 建築基準法等の規制に係るリスク

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

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

法規制の変化によりかつて法令に適合していながら後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建ぺい率・容積率・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

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

I. 共有物件に係るリスク

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

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

共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権であり、敷金返還債務は不可分債務であると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、又は一定の手續の履踐義務等が課されている場合があります。この場合には、投資法人の知らない間に他の区分所有者が変動するリスクは減少しますが、投資法人が専有部分を処分する際に制約を受けることになります。

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

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利（所有権の共有持分等）を「敷地利用権」といいますが、区分所有法は、原則として、専有部分と敷地利用権を分離して処分することを禁止し（区分所有法第22条）、不動産登記法は「敷地権の登記」の制度を用意しています。しかし、敷地につき、敷地権の登記がなされていない場合には、専有部分と敷地利用権を分離して処分されたときに、その処分の無効を善意の第三者に主張することができません。また、区分所有建物の敷地が数筆の土地であり、各区分所有者が、これらの土地の一部について、単独で敷地利用権を有している場合（いわゆる分有形式）には、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが可能とされています。分離処分がなされると、区分所有物件を巡る権利関係が複雑になるため、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

K. 借地権に係るリスク

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

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

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

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、投資法人が希望する時期及

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又は近隣等との間で紛争等が生じる可能性、g) 竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られない可能性、h) その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止される可能性等の固有のリスクがあります。これらの結果、開発中の物件からの収益が投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を投資法人が被る可能性があり、そのため投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

M. 有害物質に係るリスク

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

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

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

また、環境関連法令につき、将来不動産に関して規制が強化され、不動産の所有者に大

気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務が課され又は過失がなくても責任を問われることとなる可能性があります。

N. 不動産の所有者責任に係るリスク

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

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

O. 不動産の偏在に係るリスク

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

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

P. テナント集中に係るリスク

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

Q. 転貸に係るリスク

（イ）転借人に係るリスク

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

(ロ) 敷金等の返還義務に係るリスク

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

R. マスターリースに係るリスク

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

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

S. 売主の倒産等の影響に係るリスク

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

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

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

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

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

④ 不動産信託受益権に係るリスク

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

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

A. 信託受益者として負うリスク

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

B. 不動産信託受益権の流動性に係るリスク

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

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

C. 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク

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

D. 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

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

⑤ 税制に係るリスク

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

A. 導管性要件に係るリスク

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

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらし、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、参照有価証券報告書の「第一部 / ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い / ② 投資法人の税務 / A. 利益配当等の損金算入」をご参照ください。但し、当該参照箇所記載の「適格機関投資家」は、「金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（金融商品取引業者その他の財務省令で定めるものに限りします。）」を意味するものとします。

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。

(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、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構」記載の本投資法人の運用体制のとおりに、レジデンス運用本部投資委員会規程を定めて本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っているほか、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めます。
- C. 資産運用会社は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構」記載の運用体制（コンプライアンス体制）のとおりに、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを定めて、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会による投信法の定める利害関係人等との取引及び利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等と本投資法人との取引等についての利益相反の有無の確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めます。
- D. 資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

3 その他

以下は、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (1) 名称、資本金の額及び事業の内容 / ④ 沿革」に記載された会社の沿革に関する記述に記載された全文を記載しております。なお、参照有価証券報告書提出日以後本書の日付現在までに、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

④ 沿革

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

平成15年1月24日 会社設立

平成15年2月28日 宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事(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)

平成19年9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録（関東財務局長（金商）第374号）

(注) 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。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

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

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人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続に従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。名義書換手続の取扱場所、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
代理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
手数料	なし (三菱UFJ信託銀行株式会社に対して直接名義書換手続 きを行う場合には、手数料はかかりません。なお、金融商 品取引業者等を通じて名義書換手続を行う場合、当該金融 商品取引業者等に対する手数料が別途必要となることがあ 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2【その他】

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

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

3. 新投資口発行及び投資口売出席出目論見書の表紙裏に以下のとおり記載を行います。

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

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

PROUD FLAT

PRIME URBAN

URBAN STAGE

FUND MANAGEMENT

COMPLIANCE

STRATEGY

ASSET MANAGEMENT

ACQUISITION

FINANCE

本募集日簿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16,261,599,000円（見込額）の募集（一般募集）及び投資口841,413,000円（見込額）の売却し（オーバーアロットメントによる売却）につきましては、本投資法人は金融商品取引法（昭和23年法律第25号）第5条により有価証券届出書を平成20年1月21日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売却価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、売却価格及び引受人の手数料等）は、以下同じです。訂正された場合は、発行価格等及び発行価額等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における千取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上乗、オーバーアロットメントによる売却の売却数及びオーバーアロットメントによる売却の売却価額の総額等）は、以下同じです。訂正された場合は、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正事項の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（URL: <http://www.nre-rf.co.jp/cta/press.html>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、日簿見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価額等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、日簿見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

基本理念

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

1. 投資戦略 Strategy

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

2. 物件取得 Acquisition

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

3. 運営管理 Asset Management

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

4. 資金調達 Finance

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

5. 法令遵守 Compliance

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

野村不動産レジデンシャル投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

【金融商品の販売等に関する法律に基く重要事項】

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。

主軸となる投資戦略

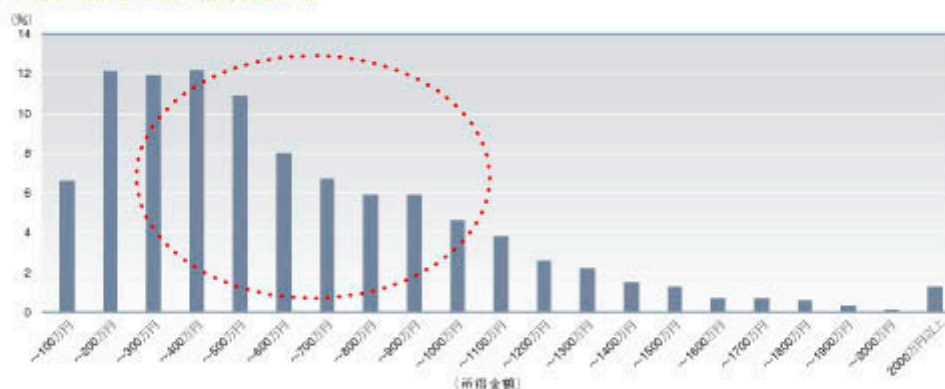
「賃貸需要の厚いテナント層」をターゲットとした物件選定

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プーミドルクラス	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プークラス等
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、仕繕設備を重視 年収(可処分所得)は比較的安定、景気動向の影響も比較的受けにくい	都心高級立地、物件グレード、付加価値サービス等を重視 年収(可処分所得)は景気動向に左右されやすい
異動	入社・転勤、入学・卒業の多い3月に解約・契約が集中する等、季節要因の影響が大きい	季節要因の影響は、ミドルクラスと比較して少ない	需要層が限られており、空室期間が長期化する傾向にある
賃料	(概ね)10万円未満/月	(概ね)10万円～15万円/月	(概ね)15万円超/月

所得金額別世帯数の相対度数分布



出典「厚生労働省「平成17年国民生活基礎調査の結果」

上図の右側で囲まれた部分は、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關しても、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。

賃貸需要の厚みを重視した物件選定・投資判断

本投資法人は、物件選定・投資判断に際し、賃貸需要の厚みの裏付けとして、主に「賃料水準」×「沿線」×「通勤・通学時間」を中心的な要素として位置付けています。

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

成長を支える高いソーシング力

多様なソーシング・ルートの活用

本投資法人は、物件のブランド（物件特性に応じた統一名称）毎に有する強固なソーシング・ルートを最大限に活用することにより、優良な資産への投資を通じてポートフォリオの規模の拡大を図ります。

また、ポートフォリオの規模の拡大に際しては、賃料水準・投資地域・築年数・物件タイプ等のバランスに配慮することにより、中長期の安定した収益の確保を図ります。

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

〔注〕上記3ブランド以外の物件については、「プライムアーバン」及び「アーバンステージ」に準じた取得戦略を実践します。また、上記築年数は、本投資法人の取得時点における当該物件の築年数をいいます。

上場日以降のソーシング実績（売買契約締結ベース）

(億円)

	ブラウドフラット		プライムアーバン		アーバンステージ		その他	
	物件名	価格	物件名	価格	物件名	価格	物件名	価格
第1期 (上場日以降) 13物件 93.3億円	ブラウドフラット横浜*	23.4	プライムアーバン宮の沢*	5.7			ベネフィス博多グランスウィート	8.3
			プライムアーバン円山*	2.8			ベネフィス東院南	3.5
第2期 21物件 213.6億円			プライムアーバン金山*	6.3				
			プライムアーバン池袋	5.3				
			プライムアーバン北太田*	6.0				
			プライムアーバン大連東*	4.2				
			プライムアーバン知事公館*	3.3				
			プライムアーバン北24条*	5.0				
			プライムアーバン大連南*	7.3				
			プライムアーバン鶴舞*	11.8				
	1物件	23.4	10物件	58.1	—	—	2物件	11.8
	ブラウドフラット渋谷桜丘*	8.0	プライムアーバン田園調布南*	9.0	アーバンステージ武蔵小杉comodo	21.5	ベネフィス菅生ヴェルベナ	3.9
第3期 (上場日以降) 9物件 125.5億円	ブラウドフラット菅原河田町*	10.1	プライムアーバン日東大橋ヒルズ*	35.8	アーバンステージ行徳駅前	5.6	ベネフィス博多グランスウィート	6.9
	ブラウドフラット菅大塚*	6.9	プライムアーバン日東リバーサイド	4.6	アーバンステージ南行徳V	2.9	ベネフィス平塚グランスウィート	5.4
	ブラウドフラット門前仲町1*	6.5	プライムアーバン西早稲田	5.0	アーバンステージ行徳	9.4		
	ブラウドフラット白金高輪*	35.1	プライムアーバン中野上高田	6.4				
	ブラウドフラット門前仲町1*	11.3	プライムアーバン南島山	8.4				
			プライムアーバン島山ガレリア	6.4				
			プライムアーバン島山コート	4.1				
	6物件	77.9	8物件	79.8	4物件	39.5	3物件	16.3
	ブラウドフラット上大岡*	27.7	プライムアーバン長町一丁目*	11.1	アーバンステージ本郷寺町坂	6.4	小金井アビタシオン	23.9
			プライムアーバン八乙女中央*	4.2	アーバンステージ新宮落合	6.3	武蔵野グリーンヒルズ	15.9
合計 43物件 432.5億円					アーバンステージ上北沢	7.3		
					アーバンステージ新川	22.5		
	1物件	27.7	2物件	15.3	4物件	42.7	2物件	39.8
	8物件	129.0	20物件	153.3	8物件	82.2	7物件	67.9

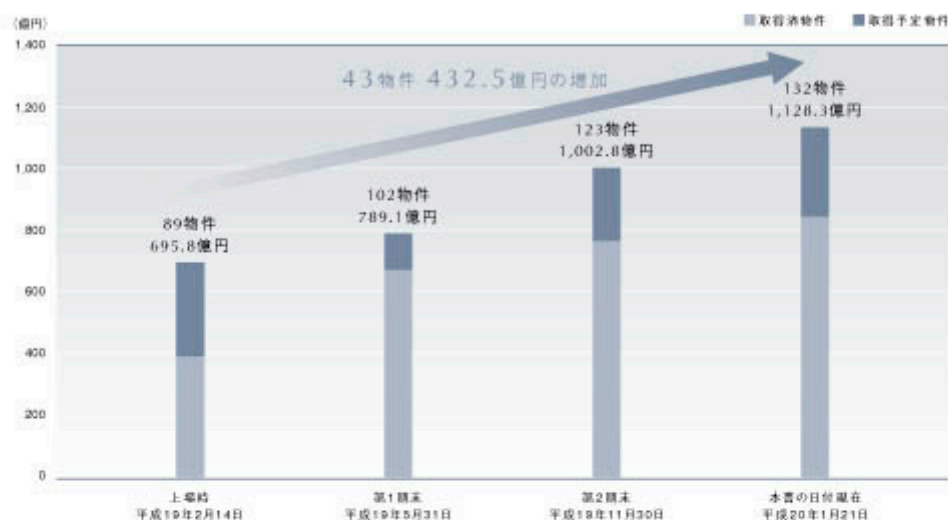
〔注〕上記は上場日以降本書の日付現在までに取得に係る売買契約を締結した物件一覧であり、金額は取得（予定）価格です（百万円未満を切り捨て）。

〔注〕*印の物件名等は、仮称です。

運用開始以降の成長実績

資産規模の着実な拡大

本投資法人は、前記の投資戦略・取得戦略を実践することにより、運用開始以降、着実に資産規模を拡大しています。
本書の日付現在、取得予定資産を含む資産規模は、132物件、1,128.3億円（取得（予定）価格の合計）となっています。

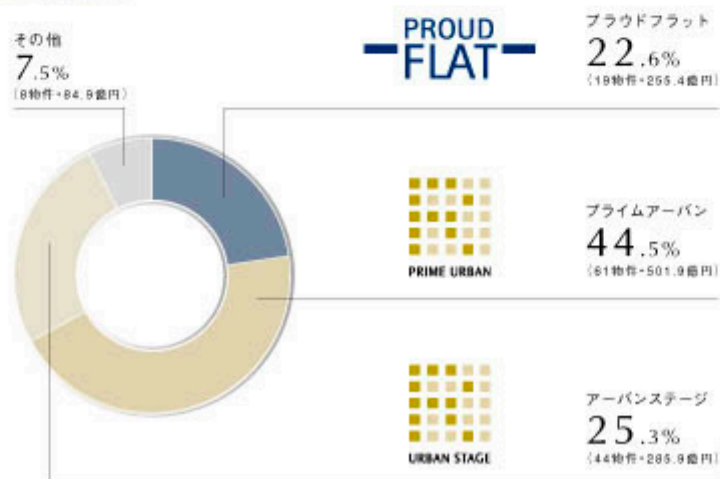


（注）上図は、各物件の取得（予定）価格（千万円未満切り捨て）に基づき記載しています。

ブランド別の投資比率

資産規模の拡大に際しては、多様なソーシング・ルートの活用により、いずれのブランドにおいても着実に取得実績を積み重ねています。

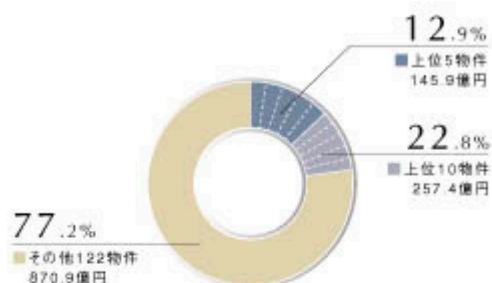
ポートフォリオのブランド別構成比



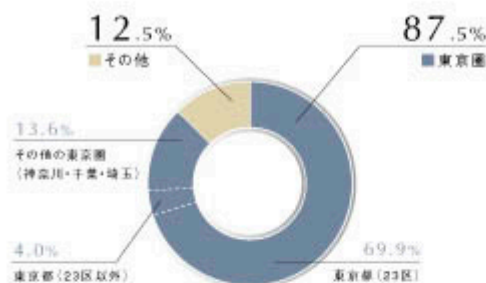
（注）上図は、本書の日付現在における取得予定資産を含むポートフォリオについて、各ブランドの取得（予定）価格の合計が取得（予定）価格総額に占める割合を記載しています。

ポートフォリオの状況 (本書の日付現在)

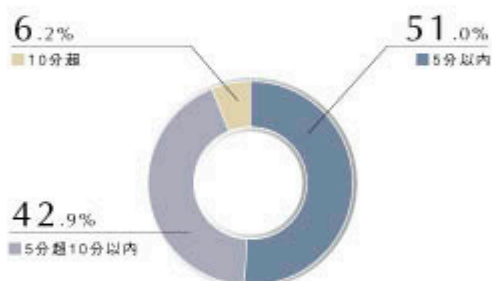
物件毎の分散状況



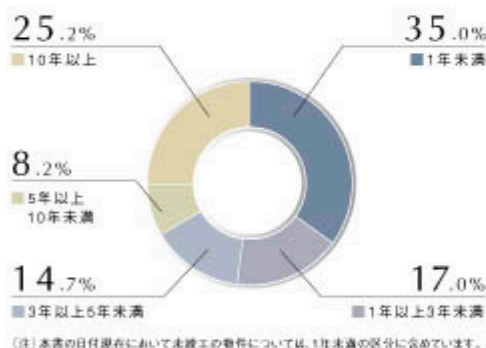
投資エリア



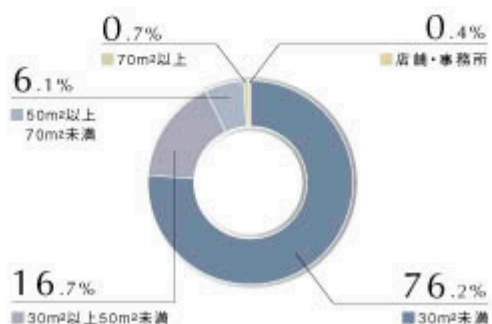
最寄駅からの徒歩分数



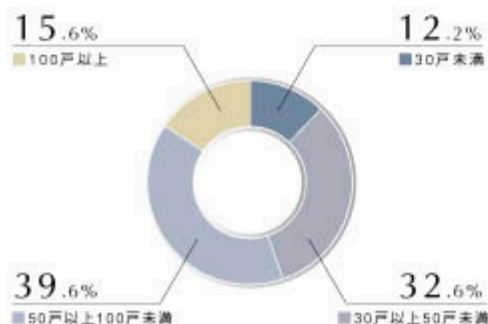
築年数



1住戸当たりの面積



1物件当たりの戸数



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

ポートフォリオマップ

取得済資産

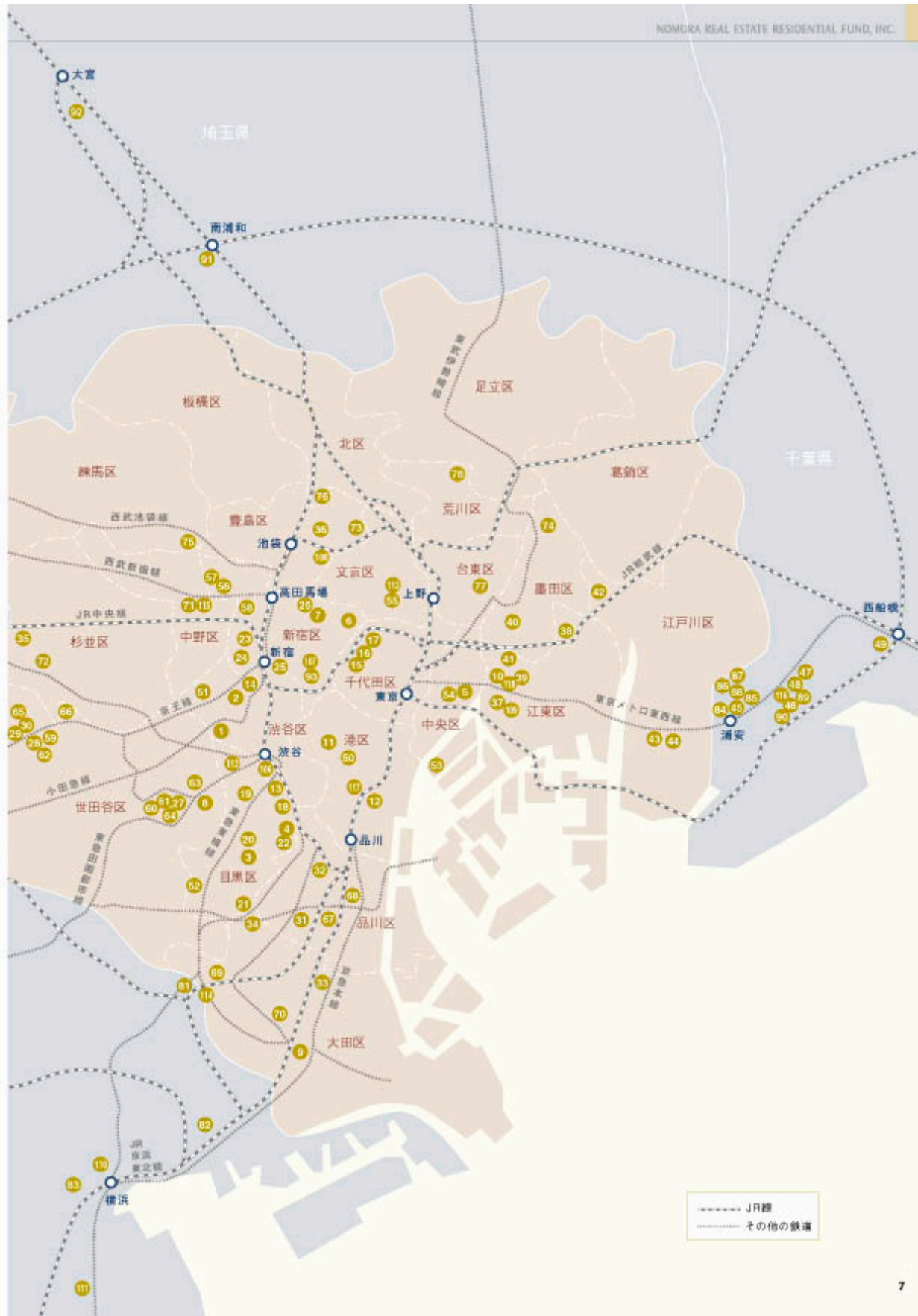
- | | |
|---------------------|-----------------------|
| 1 プラウドフラット代々木上南 | 40 プライムアーバン西船橋 |
| 2 プラウドフラット初台 | 50 アーバンステージ麻布十番 |
| 3 プラウドフラット学芸大学 | 51 アーバンステージ雑ヶ谷 |
| 4 プラウドフラット日暮行人坂 | 52 アーバンステージ都立大学 |
| 5 プラウドフラット鷹田リバーサイド | 53 アーバンステージ野々木 |
| 6 プラウドフラット神楽坂 | 54 アーバンステージ新川 |
| 7 プラウドフラット早稲田 | 55 アーバンステージ本郷老舗坂 |
| 8 プラウドフラット三軒茶屋 | 56 アーバンステージ中落合 |
| 9 プラウドフラット蒲田 | 57 アーバンステージ落合 |
| 10 プラウドフラット清澄白河 | 58 アーバンステージ新宿落合 |
| 11 プライムアーバン赤坂 | 59 アーバンステージ西花公園 |
| 12 プライムアーバン田町 | 60 アーバンステージ上馬 |
| 13 プライムアーバン恵比寿南 | 61 アーバンステージ三軒茶屋 |
| 14 プライムアーバン代々木 | 62 アーバンステージ千歳烏山 |
| 15 プライムアーバン香町 | 63 アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ |
| 16 プライムアーバン千代田富士見 | 64 アーバンステージ駒沢 |
| 17 プライムアーバン飯田橋 | 65 アーバンステージ烏山 |
| 18 プライムアーバン恵比寿 | 66 アーバンステージ上北沢 |
| 19 プライムアーバン中目黒 | 67 アーバンステージ大井町 |
| 20 プライムアーバン学芸大学 | 68 アーバンステージ大井町Ⅱ |
| 21 プライムアーバン浅草 | 69 アーバンステージ雪谷 |
| 22 プライムアーバン日暮リバーサイド | 70 アーバンステージ池上 |
| 23 プライムアーバン西新宿Ⅰ | 71 アーバンステージ中野 |
| 24 プライムアーバン西新宿Ⅱ | 72 アーバンステージ高井戸 |
| 25 プライムアーバン新宿内藤町 | 73 アーバンステージ駒込 |
| 26 プライムアーバン西早稲田 | 74 アーバンステージ向島 |
| 27 プライムアーバン三軒茶屋 | 75 アーバンステージ江古田 |
| 28 プライムアーバン南烏山 | 76 アーバンステージ雑野川 |
| 29 プライムアーバン烏山ガレリア | 77 アーバンステージ浅草 |
| 30 プライムアーバン烏山コート | 78 アーバンステージ町屋 |
| 31 プライムアーバン品川西 | 79 アーバンステージ小金井 |
| 32 プライムアーバン大崎 | 80 アーバンステージ日野 |
| 33 プライムアーバン大森 | 81 アーバンステージ武蔵小杉comodo |
| 34 プライムアーバン北千束 | 82 アーバンステージ鶴見寺谷 |
| 35 プライムアーバン西葛西 | 83 アーバンステージ天王町 |
| 36 プライムアーバン大塚 | 84 アーバンステージ津安 |
| 37 プライムアーバン門前仲町 | 85 アーバンステージ南行徳Ⅰ |
| 38 プライムアーバン亀戸 | 86 アーバンステージ南行徳Ⅱ |
| 39 プライムアーバン住吉 | 87 アーバンステージ南行徳Ⅲ |
| 40 プライムアーバン鶴糸公園 | 88 アーバンステージ南行徳Ⅳ |
| 41 プライムアーバン鶴糸町 | 89 アーバンステージ行徳駅前 |
| 42 プライムアーバン平井 | 90 アーバンステージ南行徳Ⅴ |
| 43 プライムアーバン葛西 | 91 アーバンステージ南蒲和 |
| 44 プライムアーバン葛西Ⅱ | 92 アーバンステージ与野本町 |
| 45 プライムアーバン蒲安 | 93 コスモグリア田谷外苑東 |
| 46 プライムアーバン行徳Ⅰ | 94 小金井アビタシオン |
| 47 プライムアーバン行徳Ⅱ | 95 武蔵野グリーンヒルズ |
| 48 プライムアーバン行徳駅前 | |

取得予定資産

- | | |
|--------------------------|------------------------|
| 96 (仮称) プラウドフラット渋谷桜丘 | 101 プライムアーバン白山 |
| 97 (仮称) プラウドフラット新堀河田町 | 102 (仮称) プライムアーバン田園調布南 |
| 98 (仮称) プラウドフラット新大塚 | 103 (仮称) プライムアーバン中野上高田 |
| 99 (仮称) プラウドフラット門前仲町Ⅱ | 104 アーバンステージ行徳 |
| 100 (仮称) プラウドフラット横沢 | 105 (仮称) プラウドフラット白金高輪 |
| 101 (仮称) プラウドフラット上大岡 | 106 (仮称) プラウドフラット門前仲町Ⅰ |
| 102 (仮称) プライムアーバン日暮大橋ヒルズ | |

東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）





ポートフォリオマップ

札幌

取得済資産

- ⑤7 プライムアーバン山鼻
- ⑤8 プライムアーバン北14条
- ⑤9 プライムアーバン大通公園I
- ⑤1 プライムアーバン大通公園II

取得予定資産

- ⑤11 (仮称) プライムアーバン北大新
- ⑤12 (仮称) プライムアーバン宮の沢
- ⑤13 (仮称) プライムアーバン大通東
- ⑤14 (仮称) プライムアーバン知事公館
- ⑤15 (仮称) プライムアーバン円山
- ⑤16 (仮称) プライムアーバン北24条
- ⑤17 (仮称) プライムアーバン大通南

仙台

取得済資産

- ⑤6 プラウドフラット五橋

取得予定資産

- ⑤5 (仮称) プライムアーバン長町一丁目
- ⑤7 (仮称) プライムアーバン八乙女中央

名古屋

取得済資産

- ⑤11 プライムアーバン葵

取得予定資産

- ⑤2 (仮称) プライムアーバン金山
- ⑤2 (仮称) プライムアーバン鶴舞

大阪

取得済資産

- ⑤10 プライムアーバン江坂I
- ⑤10 プライムアーバン江坂II

福岡

取得済資産

- ⑤4 ベネフィス博多グランスイート
- ⑤5 ベネフィス薬院南

取得予定資産

- ⑤7 ベネフィス香椎ヴェルベナ
- ⑤7 ベネフィス博多東グランスイート
- ⑤11 ベネフィス千早グランスイート



ポートフォリオ物件一覧

地域	物件 番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得(予定)価格 (千円)	投資比率 (%)
東京圏	取得済資産						
	1	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	1.0
	2	ブラウドフラット渋谷	東京都渋谷区	858.98	31	895,000	0.8
	3	ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	934.39	41	812,000	0.7
	4	ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	855.23	40	882,000	0.8
	5	ブラウドフラット隣田リバーサイド	東京都中央区	3,055.21	110	2,280,000	2.0
	6	ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,793.43	70	1,540,000	1.4
	7	ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,450.91	60	1,110,000	1.0
	8	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	1.2
	9	ブラウドフラット溝田	東京都大田区	1,541.64	67	1,140,000	1.0
	10	ブラウドフラット溝田白河	東京都東区	1,209.56	55	900,000	0.8
	11	プライムアーバン赤坂	東京都港区	1,052.05	25	955,000	0.8
	12	プライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	0.8
	13	プライムアーバン恵比寿南	東京都渋谷区	881.89	21	947,000	0.8
	14	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区	439.56	19	408,000	0.4
	15	プライムアーバン蒲町	東京都千代田区	1,277.04	52	1,170,000	1.0
	16	プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	793.87	32	707,000	0.6
	17	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	1.8
	18	プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,444.40	28	1,200,000	1.1
	19	プライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,302.42	49	1,320,000	1.2
	20	プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	1,008.39	32	886,000	0.8
	21	プライムアーバン池尻	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.5
	22	プライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区	453.77	24	454,000	0.4
	23	プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,459.86	60	1,280,000	1.1
	24	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	0.9
	25	プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	578.18	14	512,000	0.5
	26	プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区	507.11	28	503,000	0.4
	27	プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	874.15	33	835,000	0.7
	28	プライムアーバン南鳥山	東京都世田谷区	1,049.73	41	840,000	0.7
	29	プライムアーバン鳥山カレリア	東京都世田谷区	835.00	33	645,000	0.6
	30	プライムアーバン鳥山コート	東京都世田谷区	576.20	23	413,000	0.4
	31	プライムアーバン品川西	東京都品川区	861.26	46	624,000	0.6
	32	プライムアーバン大崎	東京都品川区	2,106.16	99	1,700,000	1.5
	33	プライムアーバン大森	東京都大田区	1,190.70	54	824,000	0.7
	34	プライムアーバン北千束	東京都大田区	834.90	48	576,000	0.5
	35	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	543.09	24	435,000	0.4
	36	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.98	46	794,000	0.7
	37	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区	3,127.94	117	2,200,000	1.9
	38	プライムアーバン亀戸	東京都江東区	1,117.34	52	705,000	0.6
	39	プライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.5
	40	プライムアーバン緑水公園	東京都墨田区	1,886.50	77	1,180,000	1.0
	41	プライムアーバン緑水町	東京都墨田区	991.62	49	688,000	0.6
	42	プライムアーバン平井	東京都江戸川区	1,095.91	53	700,000	0.6
	43	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	905.81	45	637,000	0.6
	44	プライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区	1,437.84	68	858,000	0.8
	45	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	0.7
	46	プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	1,151.36	52	635,000	0.6
	47	プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市	1,244.00	58	741,000	0.7
	48	プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	778.19	37	476,000	0.4
	49	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	1,237.80	60	772,000	0.7
	50	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	1,222.13	40	991,000	0.9
	51	アーバンステージ曙ヶ谷	東京都渋谷区	650.60	38	452,000	0.4
	52	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区	895.61	16	524,000	0.5
	53	アーバンステージ麹町	東京都中央区	4,481.82	144	2,280,000	2.0
	54	アーバンステージ新川	東京都中央区	3,600.61	46	2,250,000	2.0
	55	アーバンステージ本郷表坂坂	東京都文京区	682.58	27	647,000	0.6
	56	アーバンステージ中落合	東京都新宿区	1,237.58	18	655,000	0.6
	57	アーバンステージ落合	東京都新宿区	517.53	32	324,000	0.3
	58	アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区	1,053.38	28	635,000	0.6
	59	アーバンステージ荻花公園	東京都世田谷区	567.20	34	382,000	0.3
	60	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区	1,739.86	37	900,000	0.8
	61	アーバンステージ三軒茶屋	東京都世田谷区	1,018.72	47	755,000	0.7
	62	アーバンステージ千歳鳥山	東京都世田谷区	1,774.01	27	730,000	0.6
	63	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	810.98	17	539,000	0.5
	64	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	572.41	26	395,000	0.4
	65	アーバンステージ鳥山	東京都世田谷区	507.52	28	344,000	0.3
	66	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区	1,384.45	29	738,000	0.7
	67	アーバンステージ大井町	東京都品川区	722.70	45	530,000	0.5
	68	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区	1,719.82	92	1,100,000	1.0
	69	アーバンステージ雪谷	東京都大田区	1,536.59	94	970,000	0.8
	70	アーバンステージ池上	東京都大田区	2,456.48	95	1,460,000	1.3
	71	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.4

地域	物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得(予定)価格 (千円)	投資比率 (%)
取得済資産							
東京圏	72	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区	1,746.20	107	1,080,000	1.0
	73	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	890.18	19	412,000	0.4
	74	アーバンステージ向島	東京都墨田区	1,108.91	55	487,000	0.4
	75	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	872.49	35	385,000	0.3
	76	アーバンステージ滝野川	東京都北区	554.39	29	287,000	0.3
	77	アーバンステージ浅草	東京都台東区	876.70	22	350,000	0.3
	78	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	455.19	26	210,000	0.2
	79	アーバンステージ小金井	東京都小金井市	682.43	27	229,000	0.2
	80	アーバンステージ日野	東京都日野市	994.88	54	319,000	0.3
	81	アーバンステージ武蔵小杉comodo	川崎市中西区	3,690.37	56	2,150,000	1.8
	82	アーバンステージ鶴見寄谷	横浜市鶴見区	952.06	50	457,000	0.4
	83	アーバンステージ天王町	横浜市保土ヶ谷区	332.48	20	136,000	0.1
	84	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.2
	85	アーバンステージ南行徳Ⅰ	千葉県市川市	682.05	41	357,000	0.3
	86	アーバンステージ南行徳Ⅱ	千葉県市川市	611.61	37	285,000	0.3
	87	アーバンステージ南行徳Ⅲ	千葉県市川市	543.84	33	263,000	0.2
	88	アーバンステージ南行徳Ⅳ	千葉県市川市	535.08	32	256,000	0.2
	89	アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市	927.33	46	561,000	0.5
	90	アーバンステージ南行徳Ⅴ	千葉県市川市	862.68	38	293,000	0.3
	91	アーバンステージ南浦和	さいたま市南区	694.05	32	274,000	0.2
その他	92	アーバンステージ与野本町	さいたま市中央区	1,372.74	70	519,000	0.5
	93	コスモグランド四谷外苑東	東京都新宿区	1,759.61	51	1,700,000	1.5
	94	小金井アビタシオン	東京都小金井市	5,999.80	96	2,390,000	2.1
	95	武蔵野グリーンヒルズ	東京都小金井市	2,970.50	78	1,590,000	1.4
	96	ブラウドフラット五橋	仙台市青葉区	1,061.56	60	682,000	0.6
	97	ブライトアーバン山鼻	札幌市中央区	1,518.58	33	377,000	0.3
	98	ブライトアーバン北14条	札幌市東区	1,155.60	36	336,000	0.3
	99	ブライトアーバン大通公園Ⅰ	札幌市中央区	1,850.20	53	530,000	0.5
	100	ブライトアーバン大通公園Ⅱ	札幌市中央区	1,148.72	36	322,000	0.3
	101	ブライトアーバン藤	名古屋市中区	1,571.04	46	724,000	0.6
東京圏	102	ブライトアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	1,189.12	48	672,000	0.6
	103	ブライトアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市	1,392.00	57	790,000	0.7
	104	ベネフィス博多グランドスイート	福岡市博多区	2,178.23	67	830,000	0.7
	105	ベネフィス藤原南	福岡市中央区	897.84	34	351,000	0.3
取得済資産 小計(105物件)				132,668.51	4,934	84,594,000	74.9
取得予定資産							
東京圏	106	(仮称)ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	838.70	30	800,000	0.7
	107	(仮称)ブラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区	1,102.20	41	1,010,000	0.9
	108	(仮称)ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区	752.09	35	695,000	0.6
	109	(仮称)ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区	830.55	35	650,000	0.6
	110	(仮称)ブラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	3,118.12	113	2,340,000	2.1
	111	(仮称)ブラウドフラット上大岡	横浜市港南区	4,872.17	200	2,770,000	2.5
	112	(仮称)ブライトアーバン目黒太橋ヒルズ	東京都目黒区	2,555.74	99	3,580,000	3.2
	113	ブライトアーバン白山	東京都文京区	1,069.82	42	893,000	0.8
	114	(仮称)ブライトアーバン田園調布南	東京都大田区	1,100.17	44	900,000	0.8
	115	(仮称)ブライトアーバン中野上高田	東京都中野区	818.75	33	640,000	0.6
その他	116	アーバンステージ行徳	千葉県市川市	2,237.19	77	948,000	0.8
	117	(仮称)ブラウドフラット白金高輪	東京都港区	2,950.11	106	3,510,000	3.1
	118	(仮称)ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	1,191.08	55	1,130,000	1.0
	119	(仮称)ブライトアーバン北大前	札幌市東区	1,851.39	60	600,000	0.5
	120	(仮称)ブライトアーバン富の沢	札幌市西区	2,114.53	54	575,200	0.5
	121	(仮称)ブライトアーバン大通東	札幌市中央区	1,484.36	36	424,000	0.4
	122	(仮称)ブライトアーバン知事公館	札幌市中央区	1,007.30	42	337,900	0.3
	123	(仮称)ブライトアーバン円山	札幌市中央区	911.07	27	283,200	0.3
	124	(仮称)ブライトアーバン北24条	札幌市東区	1,773.90	36	503,700	0.4
	125	(仮称)ブライトアーバン大通南	札幌市中央区	2,439.90	58	731,600	0.6
その他	126	(仮称)ブライトアーバン長町一丁目	仙台市太白区	3,411.24	60	1,110,000	1.0
	127	(仮称)ブライトアーバンハ乙女中央	仙台市泉区	1,380.21	43	428,000	0.4
	128	(仮称)ブライトアーバン金山	名古屋市東区	1,391.02	58	632,000	0.6
	129	ベネフィス書庫ヴェルバーナ	福岡市東区	1,231.79	39	396,000	0.4
	130	ベネフィス博多東グランドスイート	福岡市博多区	1,856.92	65	693,000	0.6
	131	ベネフィス千早グランドスイート	福岡市東区	1,736.87	48	545,000	0.5
	132	(仮称)ブライトアーバン鶴舞	名古屋市東区	2,502.11	104	1,189,096	1.1
取得予定資産 小計(27物件)				48,741.30	1,640	28,315,696	25.1
取得済資産・取得予定資産 合計(132物件)				181,409.81	6,574	112,839,696	100.0

(注) 地域別に記載の「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「その他」とは、二大都市圏(東京都を除く)及び政令指定都市を以てする全国主要都市をいいます。
(注) 上述の計数については、本文中の「第2章 投資情報」第2 投資情報の補足情報「事業の状況」(3) 取得済資産及び取得予定資産の概要)をご参照ください。

C O N C E P T

PROUD FLAT

(プラウドフラット)

野村不動産グループの住宅関連ノウハウを結集した都市型賃貸マンション



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

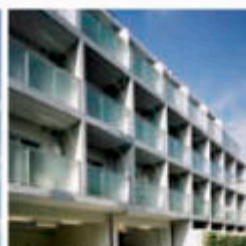


プラウドフラット蕨田リバーサイド
 取組日/平成19年6月 総戸数/110戸
 土佐利根駅/「茅場町」駅(東京メトロ東西線・日比谷線)

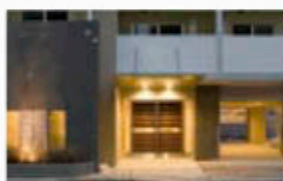
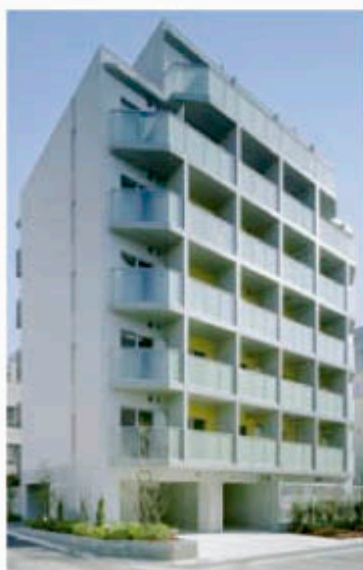
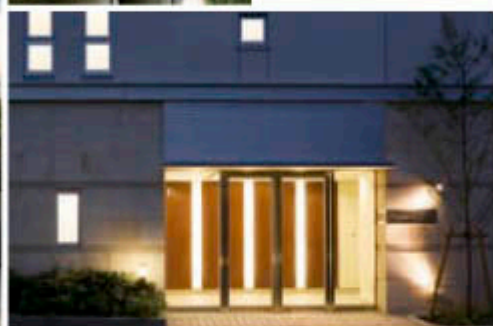
プラウドフラット

PROUD FLAT

13



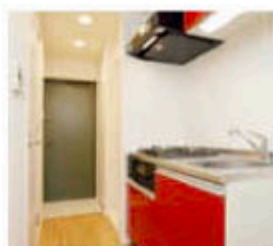
ブラウドフラット学芸大学
 取得日/平成18年10月 総戸数/41戸
 主な利用駅/「学芸大学」駅(東急東横線)



ブラウドフラット神奈川
 取得日/平成19年3月 総戸数/70戸
 主な利用駅/「神奈川」駅(東急外環線)
 「牛込神奈川」駅(東横線)

ブラウドフラット目黒行人坂
 取得日/平成19年3月 総戸数/40戸
 主な利用駅/「目黒」駅(山手線、有楽町線、東横線)
 東京メトロ有楽町線





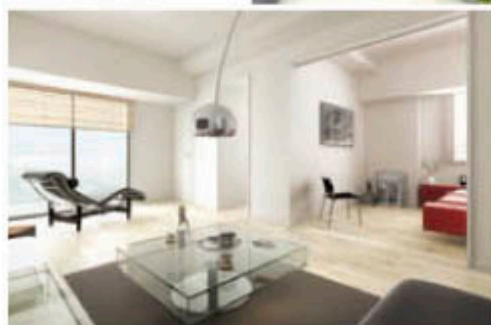
ブラウドフラット清瀬白河
 取得日／平成19年2月 総戸数／55戸
 主な利用駅／「清瀬白河」駅(東京メトロ有楽町線、
 都営大江戸線)



〈仮称〉ブラウドフラット白金高輪^(注)
 取得日／平成20年9月(予定) 総戸数／106戸
 主な利用駅／「白金高輪」駅(東京メトロ有楽町線、都営三田線)



〈仮称〉ブラウドフラット横浜^(注)
 取得日／平成20年3月(予定) 総戸数／113戸
 主な利用駅／「横浜」駅(JR東海道線・横須賀
 線・京浜東北線・根岸線、東急
 東横線、京急本線横)



PROUD FLAT

PROUD FLAT

(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。

15

C O N C E P T

PRIME URBAN

(プライムアーバン)

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



PRIME URBAN

URBAN
立地

交通利便性や生活利便性を備えた「立地環境」



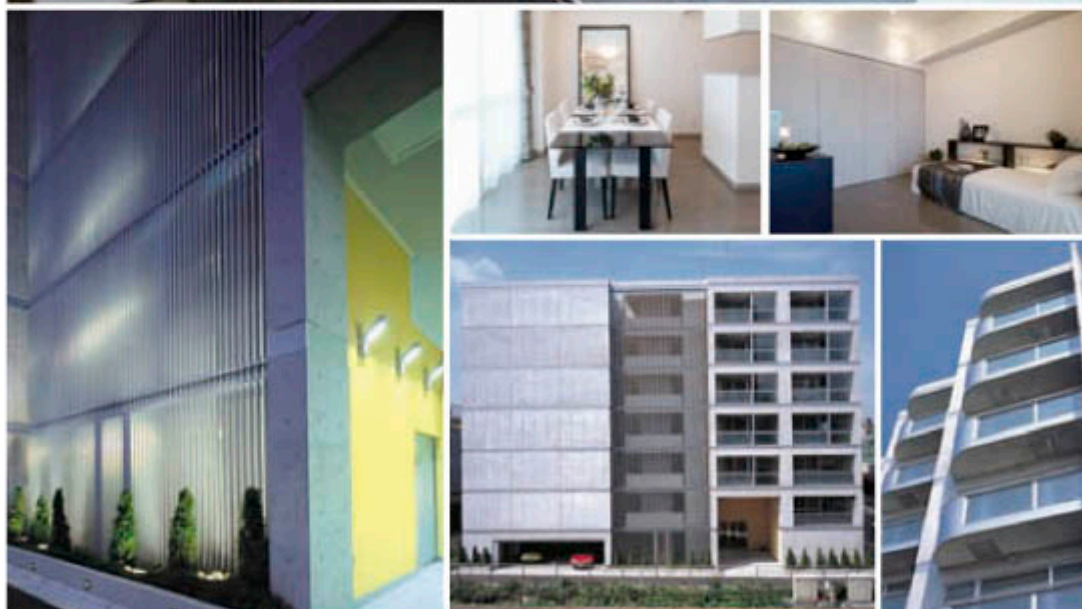
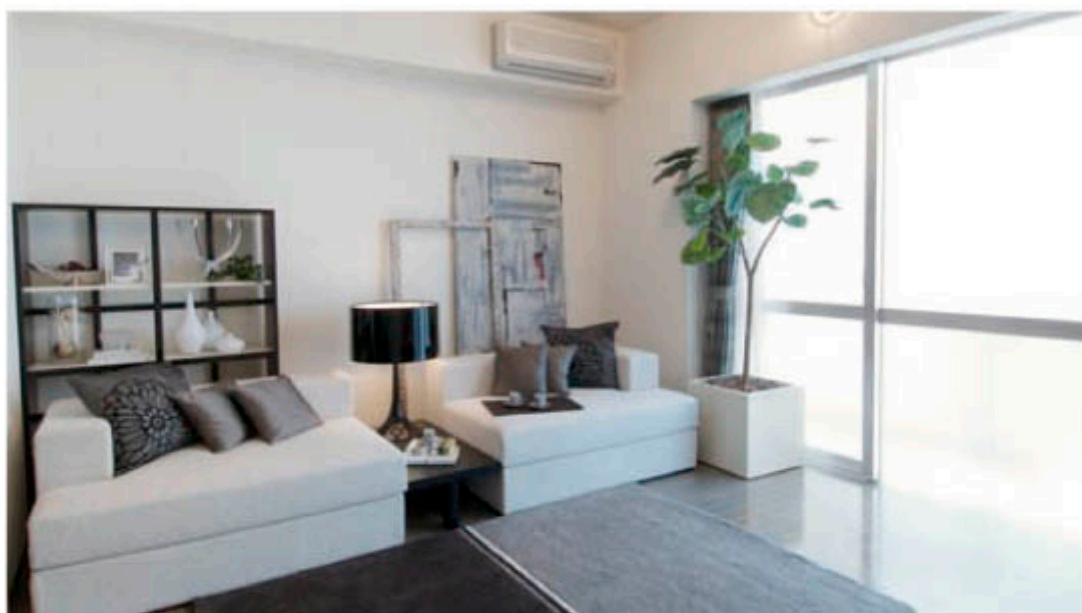
BASIC
基本性能

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



QUALITY
品質

長期的な耐久性に優れた「構造体」と、設計・施工における
適正な「品質管理」

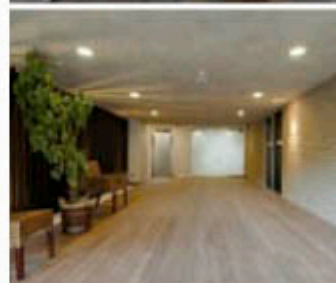
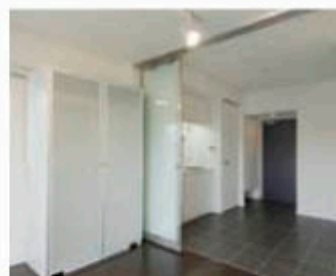
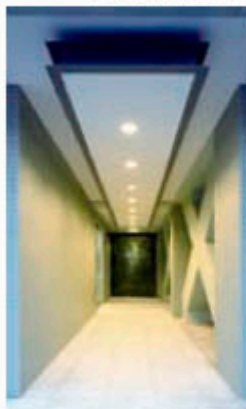


プライムアーバン恵比寿
 築期日/平成18年9月 総戸数/29戸
 土々利根駅/「恵比寿」駅(JR山手線・有楽線、東京メトロ日比谷線)

プライムアーバン

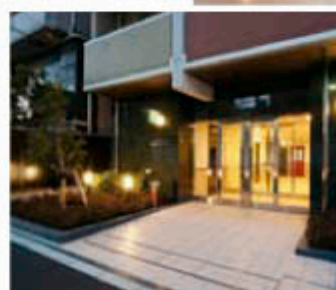
PRIME URBAN

ブライムアーバン恵比寿南
 取付日/平成18年9月 総戸数/21戸
 主な利用駅/「恵比寿」駅(JR山手線・
 埼京線、東京メトロ日比谷線)



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

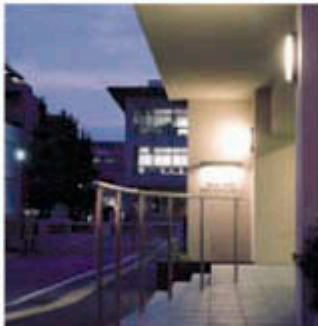
ブライムアーバン鶴ヶ公園
 取付日/平成18年9月
 総戸数/77戸
 主な利用駅/「鶴ヶ町」駅
 (JR武蔵線、東京
 メトロ有楽町線)



プライムアーバン三軒茶屋
 取得日/平成19年2月 総戸数/33戸
 主な利用駅/「三軒茶屋」駅(東京都港区・世田谷区)



プライムアーバン西新第1
 取得日/平成18年2月 総戸数/60戸
 主な利用駅/「新習」駅(JR山手線・中央線、東武東上線・内環線)



〈仮称〉プライムアーバン日暮大橋ビルズ(仮)
 取得日/平成20年3月(予定) 総戸数/90戸
 主な利用駅/「日暮大橋」駅(東京都港区)



プライムアーバン

PRIME URBAN

[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。

19

PM会社との一体的な運営管理

物件毎に最適なPM会社との一体的な運営管理

本投資法人は、物件毎の立地エリア、タイプ、戸数等の検証、ターゲット・テナントの設定、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等を行った上で、これらを踏まえた運用戦略を実践するにあたって「最適と判断されるPM会社」を選定します。

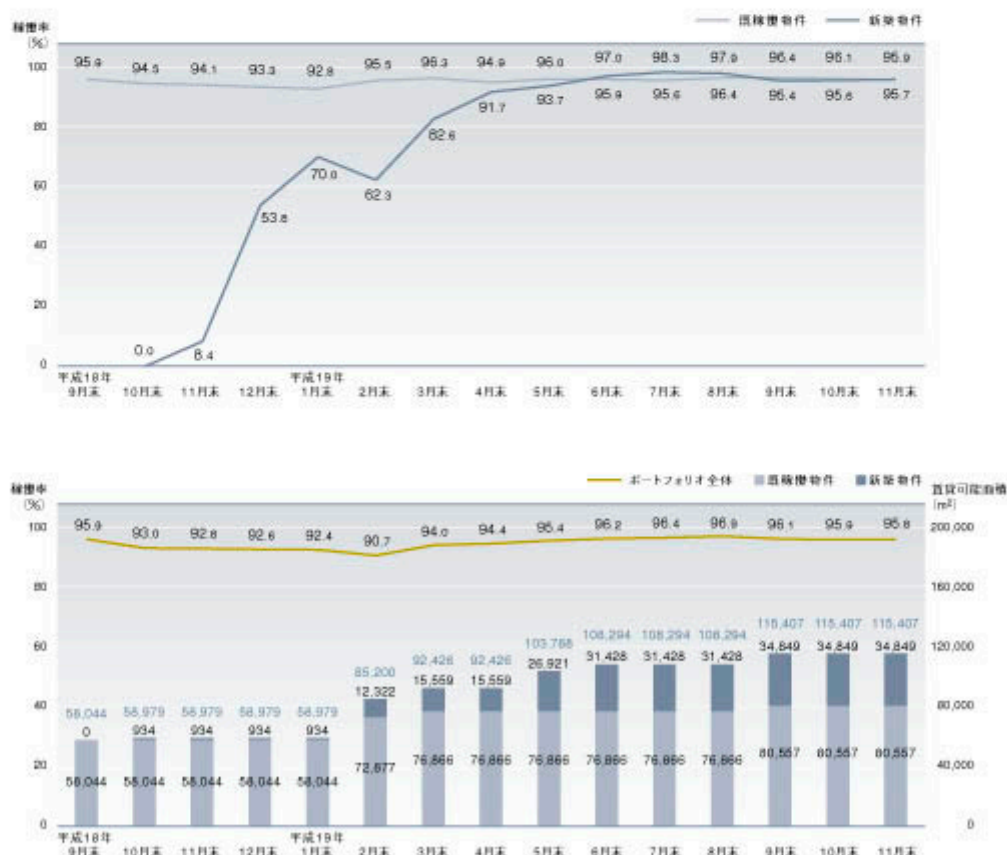
PM会社の選定後は、資産運用会社とPM会社が連携して「一体的な運営管理」を実践することにより、パフォーマンスの最大化及び効率的な運営管理の実現を図ります。

物件特性に応じた戦略的リーシング

本投資法人では、物件毎の特性、ターゲットとするテナント層の動向等を踏まえた計画的かつ積極的なリーシング活動を展開します。上記のリーシング戦略により、テナントの入退去が集中する年度末において、テナント退去後スムーズにテナントを確保し、高稼働を維持してきました。

また、新築物件については、竣工前の初期の段階からPM会社と連携し、効果的な広告ツールの作成、リーシング・エージェントの活用等の戦略的なリーシング活動を展開することにより、早期のリースアップを実現しています。

稼働率・賃貸可能面積の推移（既稼働物件、新築物件及びポートフォリオ全体）

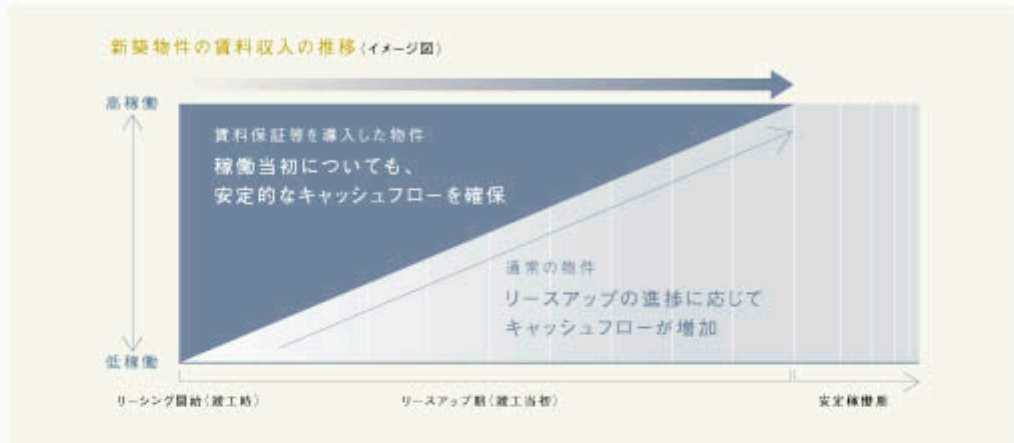


(注) 上記の稼働率は、各時点における本投資法人が保有する運用不動産について、「既稼働物件」、「新築物件」又は「ポートフォリオ全体」の賃貸可能面積に占める各々の賃貸面積の割合を記載しています。「既稼働物件」とは、本投資法人の取得時点において築1年以上の物件をいい、「新築物件」とは、本投資法人の取得時点において築1年未満の物件をいいます。

安定的キャッシュフローの確保に向けたPM会社等との取組み（新築物件）

新築物件の取得に際し、当該物件の竣工時期・戸数・市場規模等を考慮の上、最適と判断される場合には、竣工後の一定期間についてPM会社等による賃料保証等の手法を採用します。

これにより、竣工直後から安定稼働に至るまでの時期について、安定的なキャッシュフローを確保した上で、一体的な運営管理を通じて、更なる収益の最大化を図ります。



賃料保証等の手法を採用する物件（取得予定資産）

物件名	所在地	賃貸可能戸数	竣工予定月	取得予定日
（仮称）ブライムアーバン大通南	札幌市中央区	58戸	平成20年3月	平成20年3月31日
（仮称）ブライムアーバン長町一丁目	仙台市太白区	60戸	平成20年1月	平成20年2月 1日
（仮称）ブライムアーバン八乙女中央	仙台市泉区	43戸	平成20年1月	平成20年2月 1日
（仮称）ブライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	104戸	平成20年7月	平成21年3月 5日
ベネフィス香椎ヴェルベーナ	福岡市東区	39戸	平成20年2月	平成20年3月 5日
ベネフィス博多東グランスイート	福岡市博多区	65戸	平成20年3月	平成20年3月19日
ベネフィス千早グランスイート	福岡市東区	48戸	平成20年3月	平成20年3月28日



（仮称）ブライムアーバン大通南



（仮称）ブライムアーバン長町一丁目



（仮称）ブライムアーバン鶴舞



ベネフィス香椎ヴェルベーナ

（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。

保守的な財務戦略

有利子負債の調達に際しては、「保守的なLTV水準」「金利の固定化・借入期間の長期化による金利変動リスクの適切なコントロール」「無担保・無保証による調達」等により、総合的に財務の安定性を確保します。

保守的な有利子負債比率（LTV）

LTV（総資産に占める有利子負債の割合）

45.9%

（第2期（平成19年11月期）末現在）

〔注〕LTVの算出に用いている第2期末の総資産は、金融商品取引法第193条の2の規定に基づく会計監査人の監査が未了の懸念です。

有利子負債の長期比率・調達金利の固定比率

有利子負債の長期比率

88.2%

（第2期（平成19年11月期）末現在）

調達金利の固定比率

74.9%

（第2期（平成19年11月期）末現在）

〔注〕調達金利の固定比率は、金利スワップ取引による固定化を含みます。

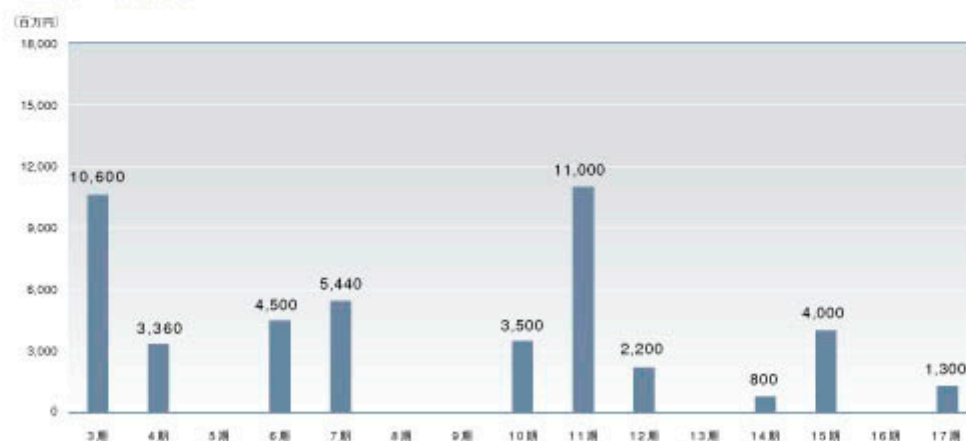
平均残存借入期間

長期借入金の平均残存借入期間

3.8年

（本書の日付現在）

返済期限の分散状況



〔注〕第3期（平成20年5月期）に返済期限を迎える借入金106億円については、その全額を本書による本投資証券の発行による調達資金により返済する予定です。

借入先金融機関の状況

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

格付けの状況

格付会社	格付け内容	備 考
株式会社日本格付研究所	長期優先債務：AA	格付けの見直し：安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け：A1	格付けの見直し：安定的
スタンダード・アンド・プアーズ	長期会社格付け：A+ 短期会社格付け：A-1	アウトルック：安定的

決算ハイライト

	第1期（平成19年5月期）
運用日数	302日
営業収益	2,304百万円
経常利益	553百万円
当期純利益	551百万円
1口当たり分配金	8,102円

〔注〕第1期の実質的な運用日数は247日です。

第2期（平成19年11月期）の決算（金融商品取引法第193条の2の規定に基づく会計監査人の監査は未了）は以下のとおりです。

・運用日数	183日
・営業収益	2,484百万円
・経常利益	954百万円
・当期純利益	953百万円
・1口当たり分配金	14,005円

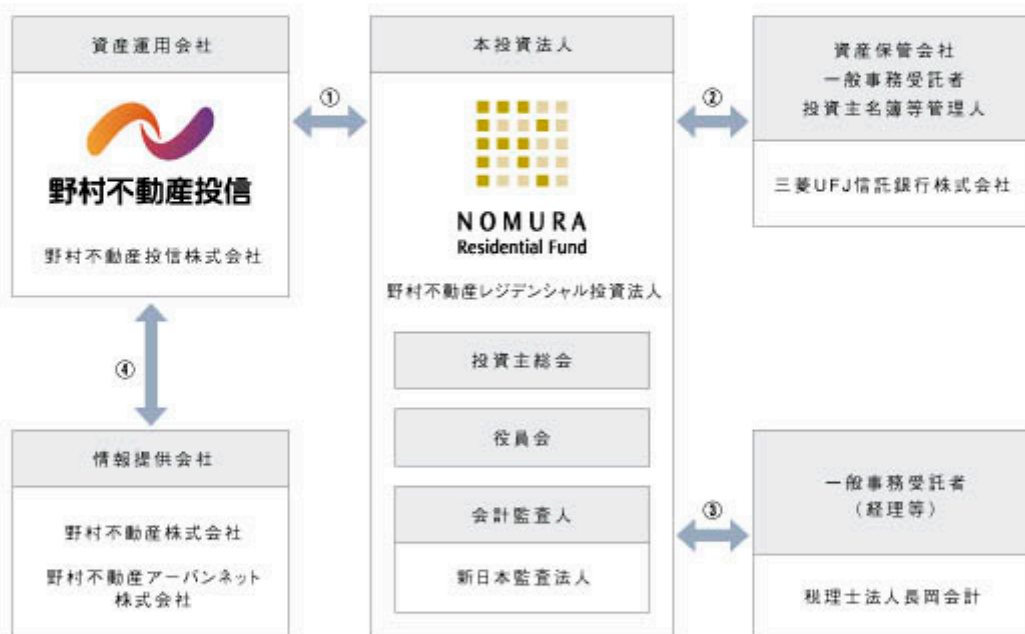
投資法人の概況

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

(注) 投資信託及び投資法人に関する法律

基本的な仕組み



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 情報提供協定書