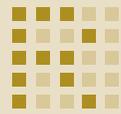


NOMURA
Residential Fund

NOMURA RESIDENTIAL FUND

第4期 ■ 資産運用報告
2008.6.1 ▶ 2008.11.30



NOMURA
Residential Fund



野村不動産レジデンシャル投資法人
〒160-0023 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
<http://www.nre-rf.co.jp/>

PROUD FLAT

PRIME URBAN

URBAN STAGE

FUND MANAGEMENT

COMPLIANCE

STRATEGY

ASSET MANAGEMENT

ACQUISITION

FINANCE

URBAN ■ BASIC ■ QUALITY

野村不動産レジデンシャル投資法人

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

3 運営管理 Asset Management

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

4 資金調達 Finance

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

5 法令遵守 Compliance

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

野村不動産レジデンシャル投資法人 執行役員
野村不動産投信株式会社 取締役



投資主の皆様へ

濱田 信幸



投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
本投資法人は平成20年11月に第4期決算を迎えましたので、ここに運用状況の概況と決算につきましてご報告申し上げます。
当期の取得活動におきましては、本投資法人の持つ多様なルートを活用し、「(仮称)プライムアーバン新百合ヶ丘」及び「アーバンステージ堤通雨宮」の2物件・21.7億円の取得を決定し、売買契約を締結いたしました。また、当期中、前期までに売買契約締結済みの物件を含めた3物件・56.0億円の取得を完了した結果、当期末の資産規模は、134物件・1,159.3億円となり、一層のポートフォリオ分散が図られることとなりました。
保有物件の運営管理におきましては、戦略的かつ積極的なリーシング活動を展開した結果、第4期中におけるポートフォリオ稼働率は概ね95%前後で安定的に推移し、当期末のポートフォリオ稼働率は94.4%と高い水準となりました。
資金調達におきましては、物件取得に際しての借入や期限の到来した短期借入金の借換えに際して、借入期間の長期化や金利の固定化等を図り、財務基盤のより一層の安定化に留意した財務戦略を推進いたしました。
上記の運用成果として、当期は、営業収益3,809百万円、経常利益1,369百万円、当期純利益1,368百万円を計上し、分配金は一口当たり14,144円となりました。
次期以降におきましても、引続き中長期を見据えた安定運用を心掛けてまいります。
投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

■ 決算ハイライト

第4期 (平成20年11月期)
1口当たり分配金

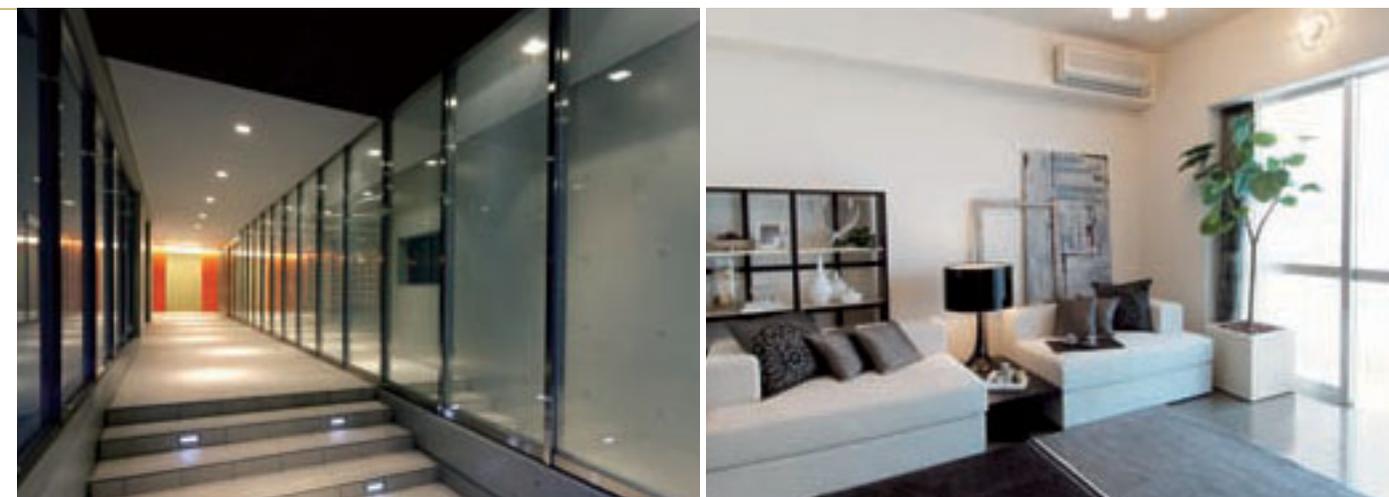
14,144 円

■ 決算サマリー

	第3期 (平成20年5月期)	第4期 (平成20年11月期)
営業収益	3,261 百万円	3,809 百万円
当期純利益	1,173 百万円	1,368 百万円
1口当たり分配金	12,127 円	14,144 円
総資産額	118,747 百万円	124,705 百万円
保有物件数	131 物件	134 物件

野村不動産レジデンシャル投資法人

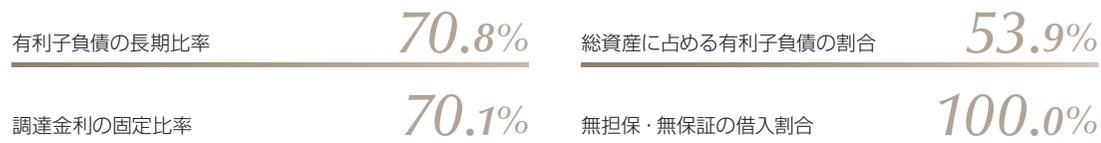
I. 投資法人の概要	5	VI. 注記表	53
II. 資産運用報告	27	VII. 金銭の分配に係る計算書	59
III. 貸借対照表	49	VIII. 会計監査人の監査報告書	60
IV. 損益計算書	51	IX. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	61
V. 投資主資本等変動計算書	52		



■ 財務戦略・第4期の財務活動

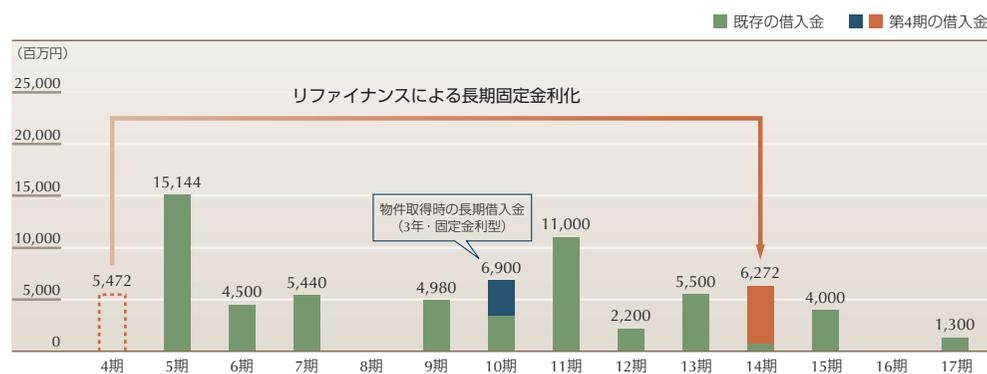
本投資法人は、金融環境の変化や将来的な金利上昇に備えるため、有利子負債の調達に際しては、「金利の固定化」「借入期間の長期化」による金利変動リスクのコントロールに加えて、「借入先金融機関の多様化」「返済期限の分散」「無担保・無保証による調達」等により、保守的な財務戦略を実践します。

■ 有利子負債の状況（安定した財務基盤）



■ 第4期の借入実績（借入金の長期固定化の推進）

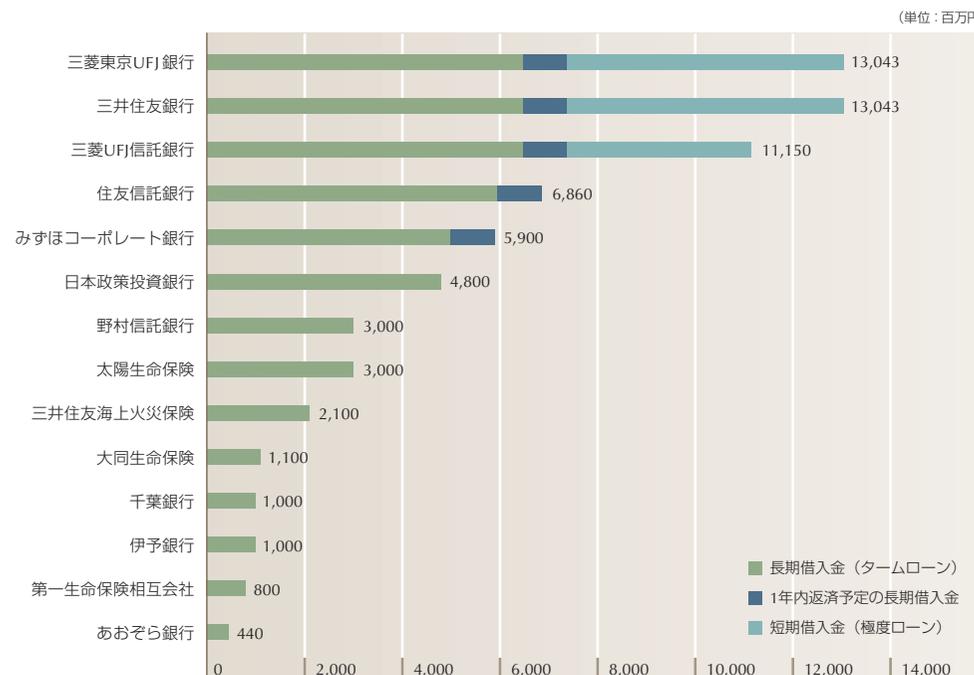
期中の借入金の調達においては、返済期限の到来した短期借入金のリファイナンスに際して、長期（5年）かつ固定金利型（金利スワップによる金利固定化を含む）の借入れを行いました。また、物件取得に際しては、長期（3年）かつ固定金利型の借入れを行い、保守的な財務戦略を実践いたしました。



■ 返済期限の分散状況（第4期末時点）



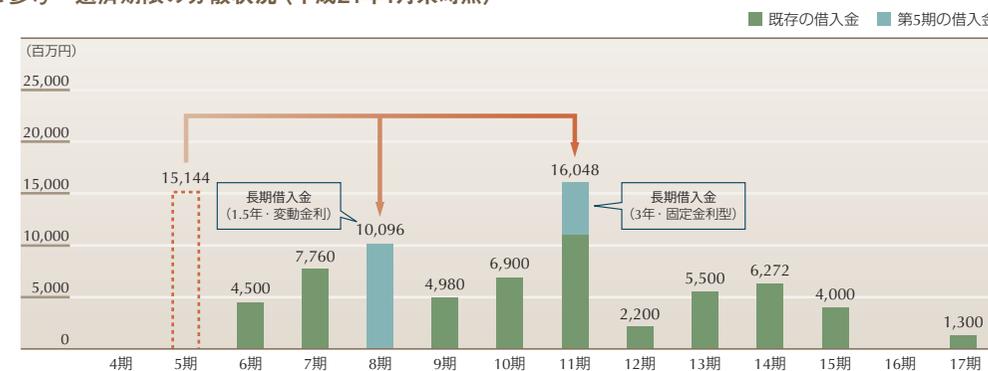
■ 借入先金融機関の状況（借入先金融機関の多様化）



■ 第4期末の格付けの状況

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

■ ご参考 返済期限の分散状況（平成21年1月末時点）



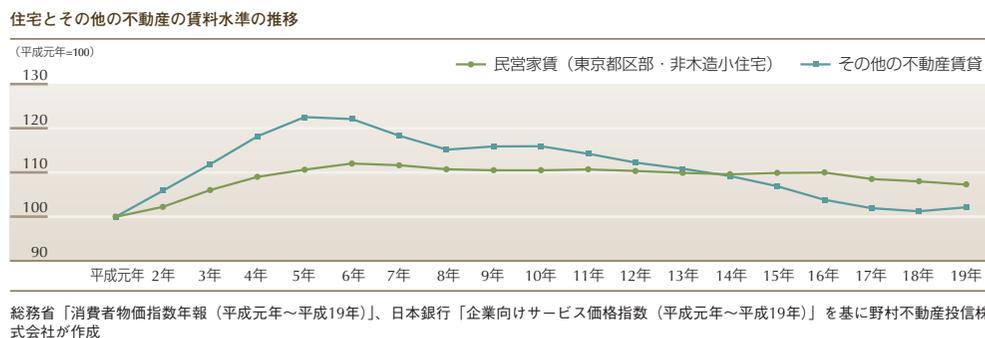
第4期末以降の平成20年12月（第5期）に、短期借入金15,144百万円のリファイナンスを実施いたしました。平成21年1月末時点における返済期限の分散状況は上図のとおりです。

■ 居住用施設への投資

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

■ 賃貸住宅投資の特性（相対的にリスクの低い投資）

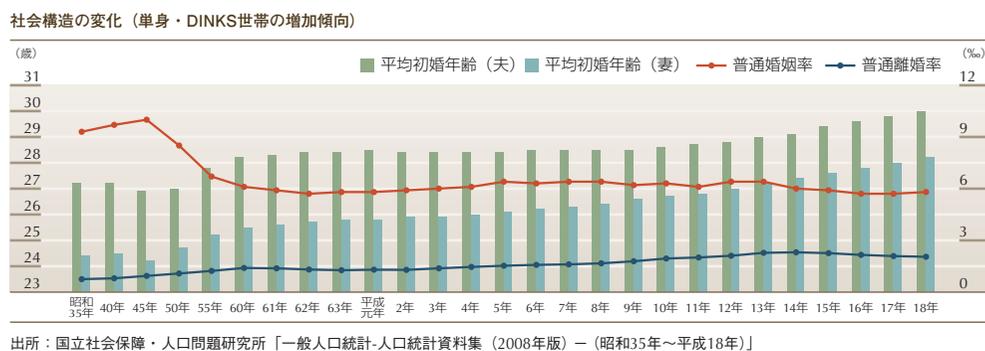
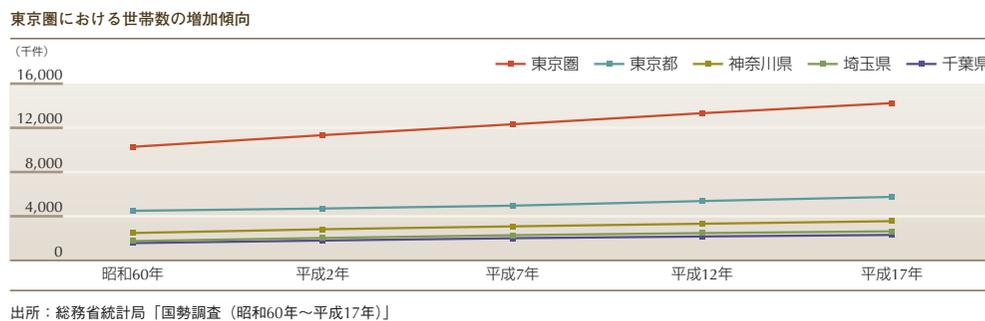
賃貸住宅投資は、一般的に他の用途の不動産に比べ、賃料の変動が小さく、テナントが分散し、1物件当たりの規模が小さいため、リスク分散を図りやすく相対的にリスクが低い投資であると考えられます。



■ 賃貸市場の現状と見通し（東京圏の世帯数の増加と単身・DINKS世帯の増加）

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

また、初婚年齢、離婚率の上昇及び婚姻率の低下等の社会構造の変化等を背景として、単身・DINKS世帯は増加傾向にあると考えています。



■ 主軸となる投資戦略

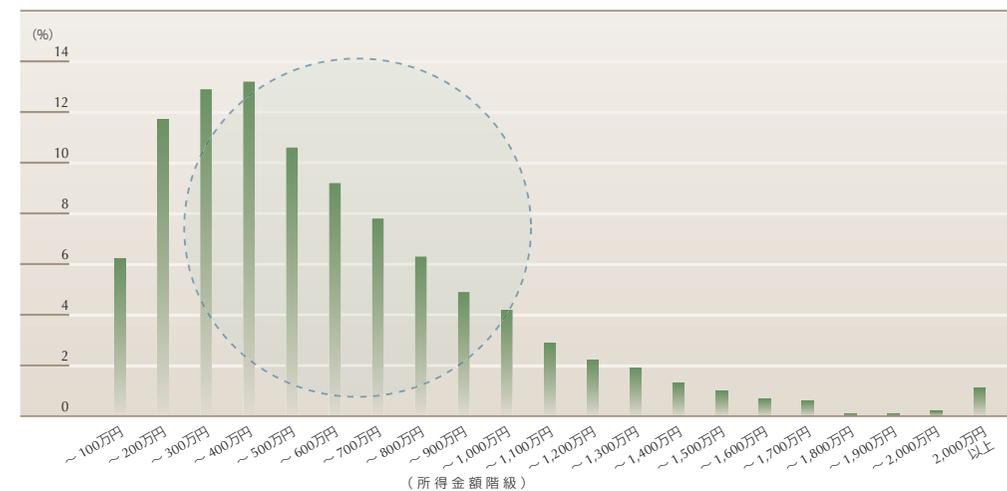
■ 「賃貸需要の厚いテナント層」をターゲットとした物件選定

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

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

	本投資法人がターゲットの中心とするテナント層		その他のテナント層
対象	一般企業の20～30代や学生等を中心とするミドルクラス	外資系企業等の アッパーミドルクラス	家賃補助制度のある企業、 経営者、外資系マネジメント クラス等のアッパークラス等
特徴	一定の通勤・通学利便性と 賃料を重視	立地、間取り、仕様設備を重視	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）は安定。 景気動向の影響を受けにくい。	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。	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

所得金額階級別世帯数の相対度数分布



出典：厚生労働省「平成19年国民生活基礎調査の概況」
上図の点線で囲まれた部分は、本投資法人のターゲットの中心となるテナント層のイメージを示すものです。これ以外のテナント層をターゲットとする物件に関しても、マーケット特性や立地特性等の観点から、安定した需要が見込めると判断した場合には投資を検討します。

■ 賃貸需要を重視した物件選定・投資判断

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

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

加えて、新築物件の取得に際しては、早期の高稼働を実現するため、物件規模にも留意します。

物件規模	短期間でリースアップが可能な戸数（概ね100戸程度までを目安※）
------	----------------------------------

※長期の固定賃料が確保された物件等を除く

■ 多様なソーシング・ルートの活用によるポートフォリオの拡大

上記の戦略に基づき、優良な資産へ投資し、ポートフォリオの規模の拡大を図るため、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します。

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	<p>クラウドフラット</p> <p>PROUD FLAT</p> <p>野村不動産の企画・開発物件 ＜築年数 概ね1年以内＞</p>	<p>プライムアーバン</p> <p>PRIME URBAN</p> <p>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＞</p>	<p>アーバンステージ</p> <p>URBAN STAGE</p> <p>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＞</p>
取得戦略	<p>野村不動産との戦略的協調</p> <p>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「クラウドフラット」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。</p>	<p>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</p> <p>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2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。</p>	

(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。

■ 第4期の取得活動の実績

■ 上場以降の着実かつバランスのとれた優良物件の取得

第4期においては、本投資法人の持つ多様なソーシング・ルートを活用し、下記の2物件・21.7億円（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。



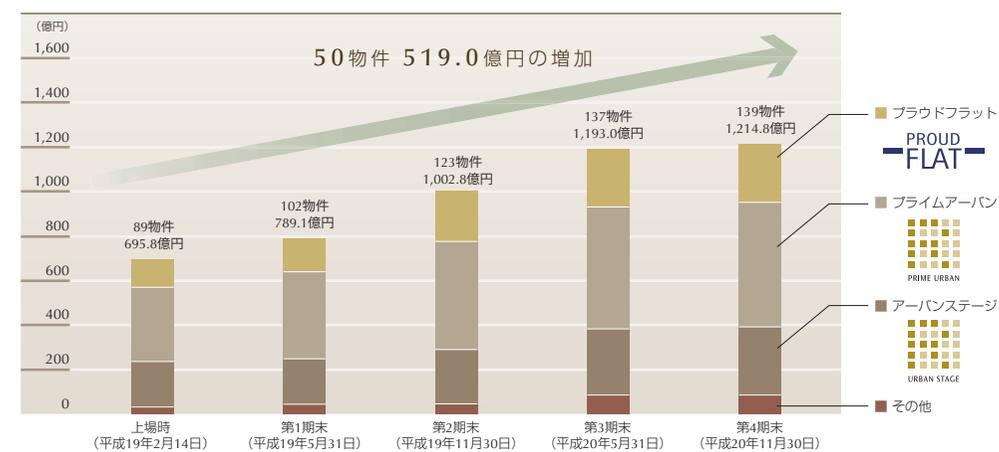
(仮称) プライムアーバン新百合ヶ丘 アーバンステージ堤通雨宮

第4期において売買契約を締結した物件

(単位：千円)

物件名	所在地	取得価格
(仮称) プライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	1,210,000
アーバンステージ堤通雨宮	仙台市青葉区	969,000
合計		2,179,000

上記の結果、第4期末（平成20年11月末）における取得予定資産を含めた資産規模は、139物件・1,214.8億円（取得（予定）価格の合計）となり、1,200億円を超える規模に成長し、ポートフォリオの分散が一層図られました。



	上場時 (平成19年2月14日)			第1期末 (平成19年5月31日)			第2期末 (平成19年11月30日)			第3期末 (平成20年5月31日)			第4期末 (平成20年11月30日)		
	(物件数)	(億円)	(%)	(物件数)	(億円)	(%)	(物件数)	(億円)	(%)	(物件数)	(億円)	(%)	(物件数)	(億円)	(%)
クラウドフラット	11	126.4	18.2	12	149.8	19.0	18	227.8	22.7	20	262.7	22.0	20	262.7	21.6
プライムアーバン	37	332.9	47.9	47	391.1	49.6	59	486.6	48.5	64	547.8	45.9	65	559.9	46.1
アーバンステージ	36	203.7	29.3	36	203.7	25.8	40	243.2	24.3	45	297.4	24.9	46	307.1	25.3
その他	5	32.6	4.7	7	44.4	5.6	6	45.1	4.5	8	84.9	7.1	8	84.9	7.0
合計	89	695.8	100.0	102	789.1	100.0	123	1,002.8	100.0	137	1,193.0	100.0	139	1,214.8	100.0

■ 第4期の運営実績

■ 戦略的なリーシングによる高稼働率の維持

保有不動産の運営管理に際しては、物件毎の特性（立地エリア、住戸タイプ、ターゲット・テナント等）に照らして「最適と判断されるプロパティ・マネジメント会社（PM会社）」を選定します。

その上で、資産運用会社とPM会社が連携して「一体的な運営管理」を実践することにより、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。

第4期のリーシング活動においても、テナント層の動向等を踏まえた計画的且つ積極的なリーシング活動を展開した結果、既稼働物件における高稼働率の維持に加え、当期中にポートフォリオに組入れた新築物件についても早期のリースアップを図り、ポートフォリオ全体の稼働率は概ね95%前後で安定的に推移しました。

ポートフォリオ全体稼働率



■ パフォーマンスの向上のためのリニューアル

保有不動産の運営状況やテナント・ニーズ等を踏まえ、物件毎に適切なリニューアルを実施することにより、競争力の維持・向上を通じて、パフォーマンスの最大化を図ります。

第4期における大規模修繕・リニューアル実施例

アーバンステージ大井町Ⅱ (東京都品川区)

〈主な工事内容〉

- 外壁タイルの張り替え (一部分を除く)
- エントランスのリニューアル
- 専有部バルコニー防水

▲リニューアル前

▲リニューアル後

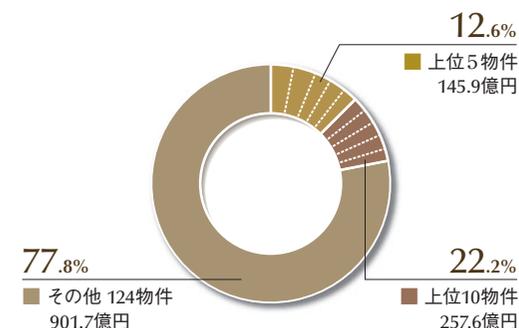
アーバンステージ中落合 (東京都新宿区)

〈主な工事内容〉

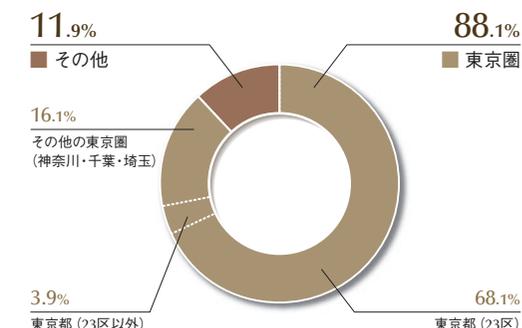
- エントランスのリニューアル
- 共用廊下のリニューアル

■ ポートフォリオの状況 (第4期末の保有資産)

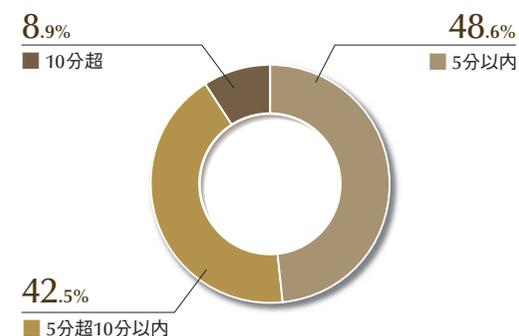
■ 物件毎の分散



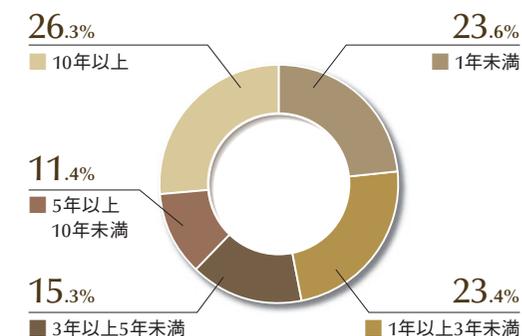
■ 投資エリア



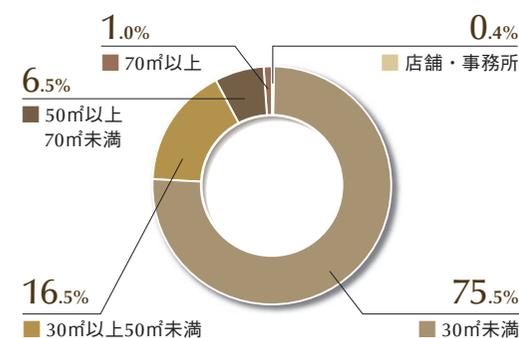
■ 最寄駅からの徒歩分數



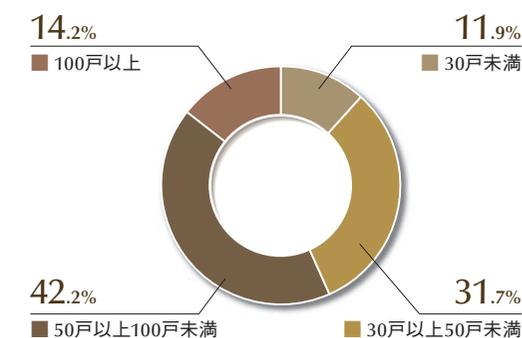
■ 築年數



■ 1住戸当たりの面積



■ 1物件当たりの戸數



(注)「1住戸当たりの面積」は、第4期末の保有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価格に基づき、比率を算出しています。

■ ポートフォリオ物件一覧 (第4期末の保有資産)

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)	取得価格 (千円)	投資比率 (%)
東京圏	1	クラウドフラット白金高輪	東京都港区	2,950.11	106	3,510,000	3.0
	2	クラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,151.34	44	1,100,000	0.9
	3	クラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	0.7
	4	クラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	638.70	30	800,000	0.7
	5	クラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	934.39	41	812,000	0.7
	6	クラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	855.23	40	882,000	0.8
	7	クラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	3,055.21	110	2,260,000	1.9
	8	クラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,793.43	70	1,540,000	1.3
	9	クラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,450.91	60	1,110,000	1.0
	10	クラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区	1,102.20	41	1,010,000	0.9
	11	クラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,277.82	48	1,350,000	1.2
	12	クラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,541.64	67	1,140,000	1.0
	13	クラウドフラット新大塚	東京都豊島区	752.09	35	695,000	0.6
	14	クラウドフラット清澄白河	東京都江東区	1,209.56	55	900,000	0.8
	15	クラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	830.55	35	650,000	0.6
	16	クラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区	1,191.08	55	1,130,000	1.0
	17	クラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	3,118.12	113	2,340,000	2.0
	18	クラウドフラット上大岡	横浜市港南区	4,872.17	200	2,770,000	2.4
	19	プライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	0.8
	20	プライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	0.8
	21	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
	22	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区	439.56	19	408,000	0.4
	23	プライムアーバン番町	東京都千代田区	1,277.04	52	1,170,000	1.0
	24	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
	25	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
	26	プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,444.40	29	1,200,000	1.0
	27	プライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,302.42	49	1,320,000	1.1
	28	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
	29	プライムアーバン洗足	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.5
	30	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	464,000	0.4
	31	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	2,955.74	99	3,580,000	3.1
	32	プライムアーバン白山	東京都文京区	1,069.82	42	893,000	0.8
	33	プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,459.86	60	1,290,000	1.1
	34	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
	35	プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	578.18	14	512,000	0.4
	36	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
	37	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
	38	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
	39	プライムアーバン鳥山ガレリア	東京都世田谷区	835.05	33	645,000	0.6
	40	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
	41	プライムアーバン品川西	東京都品川区	961.25	46	624,000	0.5
	42	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
	43	プライムアーバン大森	東京都大田区	1,190.70	54	824,000	0.7
	44	プライムアーバン北千束	東京都大田区	834.90	46	576,000	0.5
	45	プライムアーバン田園調布南	東京都大田区	1,100.17	44	900,000	0.8
	46	プライムアーバン中野上高田	東京都中野区	818.75	33	640,000	0.6
	47	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	543.09	24	435,000	0.4
	48	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.99	46	794,000	0.7
	49	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
	50	プライムアーバン亀戸	東京都江東区	1,117.34	52	705,000	0.6
	51	プライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.5
	52	プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,886.50	77	1,180,000	1.0
	53	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	991.62	49	668,000	0.6
	54	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
	55	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	905.81	45	637,000	0.5
	56	プライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区	1,437.84	68	958,000	0.8
	57	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	0.7
	58	プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	1,151.36	52	635,000	0.5
	59	プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市	1,244.00	58	741,000	0.6
	60	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
	61	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
	62	プライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,477.11	98	2,170,000	1.9
	63	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
	64	アーバンステージ縮ヶ谷	東京都渋谷区	650.60	38	452,000	0.4
	65	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区	996.81	16	524,000	0.5
	66	アーバンステージ勝どき	東京都中央区	4,481.82	144	2,290,000	2.0
	67	アーバンステージ新川	東京都中央区	3,600.61	46	2,250,000	1.9
	68	アーバンステージ本郷吉坂	東京都文京区	662.58	27	647,000	0.6
	69	アーバンステージ中落合	東京都新宿区	1,237.98	18	655,000	0.6
	70	アーバンステージ落合	東京都新宿区	517.53	32	324,000	0.3
	71	アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区	1,053.39	28	635,000	0.5

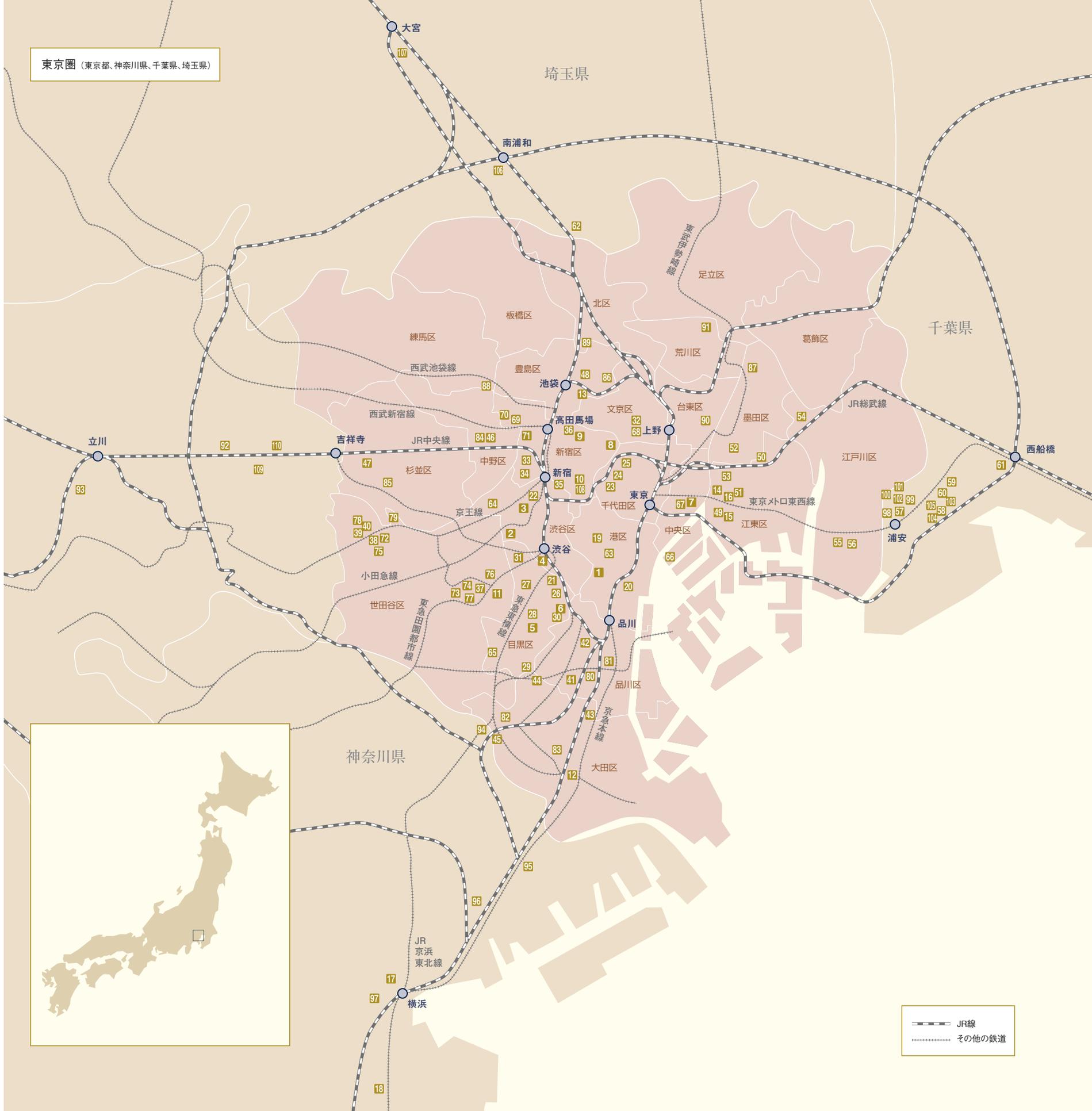
地域	物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (千円)	投資比率 (%)	
東京圏	72	アーバンステージ芦花公園	東京都世田谷区	567.20	34	362,000	0.3	
	73	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区	1,739.86	37	900,000	0.8	
	74	アーバンステージ三軒茶屋	東京都世田谷区	1,018.72	47	755,000	0.7	
	75	アーバンステージ千歳鳥山	東京都世田谷区	1,774.01	27	730,000	0.6	
	76	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	810.98	17	539,000	0.5	
	77	アーバンステージ駒込	東京都世田谷区	572.41	26	396,000	0.3	
	78	アーバンステージ鳥山	東京都世田谷区	507.52	28	344,000	0.3	
	79	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区	1,384.45	29	738,000	0.6	
	80	アーバンステージ大井町	東京都品川区	722.70	45	530,000	0.5	
	81	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	0.9	
	82	アーバンステージ雪谷	東京都大田区	1,536.59	94	970,000	0.8	
	83	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	
	84	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.4	
	85	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区	1,746.20	107	1,080,000	0.9	
	86	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	990.18	19	412,000	0.4	
	87	アーバンステージ向島	東京都墨田区	1,108.91	55	487,000	0.4	
	88	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	872.49	35	385,000	0.3	
	89	アーバンステージ滝野川	東京都北区	554.39	29	287,000	0.2	
	90	アーバンステージ浅草	東京都台東区	876.70	22	350,000	0.3	
	91	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	455.19	26	210,000	0.2	
	92	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	
	93	アーバンステージ日野	東京都日野市	994.68	54	319,000	0.3	
	94	アーバンステージ武蔵小杉comodo	川崎市中原区	3,690.37	56	2,150,000	1.9	
	95	アーバンステージ川崎	川崎市川崎区	1,706.46	80	1,150,000	1.0	
	96	アーバンステージ鶴見寺谷	横浜市鶴見区	952.06	50	457,000	0.4	
	97	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	
	98	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.2	
	99	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	
	100	アーバンステージ南行徳Ⅱ	千葉県市川市	611.61	37	285,000	0.2	
	101	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	
	102	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	
	103	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	
	104	アーバンステージ南行徳Ⅴ	千葉県市川市	662.68	38	293,000	0.3	
	105	アーバンステージ行徳	千葉県市川市	1,766.47	77	948,000	0.8	
	106	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	
	107	アーバンステージ与野本町	さいたま市中央区	1,372.74	70	519,000	0.4	
	108	コスモグラフィア四谷外苑東	東京都新宿区	1,759.11	51	1,700,000	1.5	
	109	小金井アビタシオン ^(注1)	東京都小金井市	5,999.80	98	2,390,000	2.1	
	110	武蔵野グリーンヒルズ ^(注2)	東京都小金井市	2,970.50	78	1,590,000	1.4	
	小計 (110物件)				145,256.66	5,552	102,096,000	88.1
	その他	111	クラウドフラット五橋	仙台市青葉区	1,861.56	60	682,000	0.6
		112	プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	1,518.58	33	377,000	0.3
		113	プライムアーバン北14条	札幌市東区	1,155.60	36	336,000	0.3
		114	プライムアーバン大通公園Ⅰ	札幌市中央区	1,850.20	53	530,000	0.5
		115	プライムアーバン大通公園Ⅱ	札幌市中央区	1,148.72	36	322,000	0.3
		116	プライムアーバン北11条	札幌市東区	1,851.39	60	600,000	0.5
		117	プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	2,114.53	54	576,200	0.5
		118	プライムアーバン大通東	札幌市中央区	1,494.36	36	424,000	0.4
		119	プライムアーバン知事公館	札幌市中央区	1,007.30	42	337,900	0.3
		120	プライムアーバン円山	札幌市中央区	911.07	27	283,200	0.2
		121	プライムアーバン北24条	札幌市東区	1,773.90	36	503,700	0.4
		122	プライムアーバン札幌医大前	札幌市中央区	2,439.90	58	731,600	0.6
		123	プライムアーバン長町一丁目	仙台市太白区	3,411.24	60	1,110,000	1.0
		124	プライムアーバンハ乙女中央	仙台市泉区	1,380.21	43	428,000	0.4
	125	プライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	0.6	
	126	プライムアーバン金山	名古屋市中区	1,391.02	58	632,000	0.5	
	127	プライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	1,189.12	48	672,000	0.6	
	128	プライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市	1,392.00	57	790,000	0.7	
	129	アーバンステージ堤通雨宮	仙台市青葉区	4,251.91	65	969,000	0.8	
	130	ベネフィス博多グランスウィート	福岡市博多区	2,176.23	67	830,000	0.7	
	131	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	897.84	34	351,000	0.3	
	132	ベネフィス香椎ヴェルベナ	福岡市東区	1,222.34	39	396,000	0.3	
	133	ベネフィス博多東グランスウィート	福岡市博多区	1,854.13	65	693,000	0.6	
	134	ベネフィス千早グランスウィート	福岡市東区	1,740.70	48	545,000	0.5	
	小計 (24物件)				41,604.89	1,161	13,843,600	11.9
	合計 (134物件)				186,861.55	6,713	115,939,600	100.0

(注1) 当該物件は平成20年12月5日付で「小金井アビタシオン」から「アーバンステージ武蔵小金井」に名称を変更しました。
(注2) 当該物件は平成20年12月5日付で「武蔵野グリーンヒルズ」から「アーバンステージ武蔵野ヒルズ」に名称を変更しました。

■ ポートフォリオマップ (第4期末の保有資産)

■ 東京圏

- | | | | |
|----|------------------|-----|--------------------|
| 1 | クラウドフラット白金高輪 | 56 | プライムアーバン葛西II |
| 2 | クラウドフラット代々木上原 | 57 | プライムアーバン浦安 |
| 3 | クラウドフラット初台 | 58 | プライムアーバン行徳I |
| 4 | クラウドフラット渋谷桜丘 | 59 | プライムアーバン行徳II |
| 5 | クラウドフラット学芸大学 | 60 | プライムアーバン行徳駅前 |
| 6 | クラウドフラット目黒行人坂 | 61 | プライムアーバン西船橋 |
| 7 | クラウドフラット隅田リバーサイド | 62 | プライムアーバン川口 |
| 8 | クラウドフラット神楽坂 | 63 | アーバンステージ麻布十番 |
| 9 | クラウドフラット早稲田 | 64 | アーバンステージ幡ヶ谷 |
| 10 | クラウドフラット新宿河田町 | 65 | アーバンステージ都立大学 |
| 11 | クラウドフラット三軒茶屋 | 66 | アーバンステージ勝どき |
| 12 | クラウドフラット蒲田 | 67 | アーバンステージ新川 |
| 13 | クラウドフラット新大塚 | 68 | アーバンステージ本郷寺岐坂 |
| 14 | クラウドフラット清澄白河 | 69 | アーバンステージ中落合 |
| 15 | クラウドフラット門前仲町II | 70 | アーバンステージ落合 |
| 16 | クラウドフラット門前仲町I | 71 | アーバンステージ新宿落合 |
| 17 | クラウドフラット横浜 | 72 | アーバンステージ芦花公園 |
| 18 | クラウドフラット上大岡 | 73 | アーバンステージ上馬 |
| 19 | プライムアーバン赤坂 | 74 | アーバンステージ三軒茶屋 |
| 20 | プライムアーバン田町 | 75 | アーバンステージ千歳烏山 |
| 21 | プライムアーバン恵比寿南 | 76 | アーバンステージ三軒茶屋II |
| 22 | プライムアーバン代々木 | 77 | アーバンステージ駒沢 |
| 23 | プライムアーバン番町 | 78 | アーバンステージ烏山 |
| 24 | プライムアーバン千代田富士見 | 79 | アーバンステージ上北沢 |
| 25 | プライムアーバン飯田橋 | 80 | アーバンステージ大井町 |
| 26 | プライムアーバン恵比寿 | 81 | アーバンステージ大井町II |
| 27 | プライムアーバン中目黒 | 82 | アーバンステージ雪谷 |
| 28 | プライムアーバン学芸大学 | 83 | アーバンステージ池上 |
| 29 | プライムアーバン洗足 | 84 | アーバンステージ中野 |
| 30 | プライムアーバン目黒リバーサイド | 85 | アーバンステージ高井戸 |
| 31 | プライムアーバン目黒大橋ヒルズ | 86 | アーバンステージ駒込 |
| 32 | プライムアーバン白山 | 87 | アーバンステージ向島 |
| 33 | プライムアーバン西新宿I | 88 | アーバンステージ江古田 |
| 34 | プライムアーバン西新宿II | 89 | アーバンステージ滝野川 |
| 35 | プライムアーバン新宿内藤町 | 90 | アーバンステージ浅草 |
| 36 | プライムアーバン西早稲田 | 91 | アーバンステージ町屋 |
| 37 | プライムアーバン三軒茶屋 | 92 | アーバンステージ小金井 |
| 38 | プライムアーバン南烏山 | 93 | アーバンステージ日野 |
| 39 | プライムアーバン鳥山ガレリア | 94 | アーバンステージ武蔵小杉comodo |
| 40 | プライムアーバン鳥山コート | 95 | アーバンステージ川崎 |
| 41 | プライムアーバン品川西 | 96 | アーバンステージ鶴見寺谷 |
| 42 | プライムアーバン大崎 | 97 | アーバンステージ天王町 |
| 43 | プライムアーバン大森 | 98 | アーバンステージ浦安 |
| 44 | プライムアーバン北千束 | 99 | アーバンステージ南行徳I |
| 45 | プライムアーバン田園調布南 | 100 | アーバンステージ南行徳II |
| 46 | プライムアーバン中野上高田 | 101 | アーバンステージ南行徳III |
| 47 | プライムアーバン西荻窪 | 102 | アーバンステージ南行徳IV |
| 48 | プライムアーバン大塚 | 103 | アーバンステージ行徳駅前 |
| 49 | プライムアーバン門前仲町 | 104 | アーバンステージ南行徳V |
| 50 | プライムアーバン亀戸 | 105 | アーバンステージ行徳 |
| 51 | プライムアーバン住吉 | 106 | アーバンステージ南浦和 |
| 52 | プライムアーバン錦糸公園 | 107 | アーバンステージ与野本町 |
| 53 | プライムアーバン錦糸町 | 108 | コスモグラフィア四谷外苑東 |
| 54 | プライムアーバン平井 | 109 | 小金井アビタシオン |
| 55 | プライムアーバン葛西 | 110 | 武蔵野グリーンヒルズ |



—●— JR線
 - - - - - その他の鉄道

Concept

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

URBAN

立地

野村不動産グループの
開発分譲事業における
情報網・ノウハウの活用による
都市型賃貸住宅に適した立地選定

PROUD FLAT

BASIC

基本性能

賃貸住宅に求められる
空間設計と
建物基本性能の実現

QUALITY

品質

野村不動産独自の
「集合住宅設計基準（賃貸住宅編）」
「品質管理検査要綱」等による
クオリティ・コントロールと
適切な運営・管理

野村不動産グループは、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。

 野村不動産グループ



プラウドフラット横浜
取得日/平成20年3月 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、京急本線他)

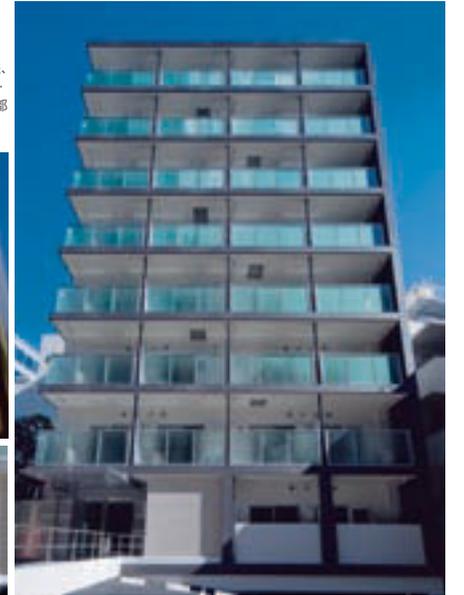


プラウドフラット学芸大学
 取得日/平成18年10月 総戸数/41戸
 主な利用駅/「学芸大学」駅(東急東横線)



プラウドフラット目黒行人坂
 取得日/平成19年5月 総戸数/40戸
 主な利用駅/「目黒」駅(JR山手線、東急目黒線、東京メトロ南北線他)

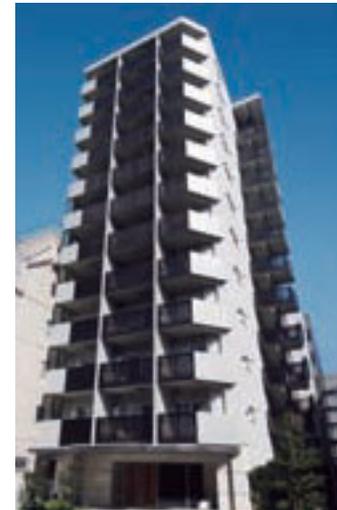
プラウドフラット渋谷桜丘
 取得日/平成20年4月 総戸数/30戸
 主な利用駅/「渋谷」駅(JR山手線・埼京線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線、東急東横線・田園都市線、京王井の頭線)



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

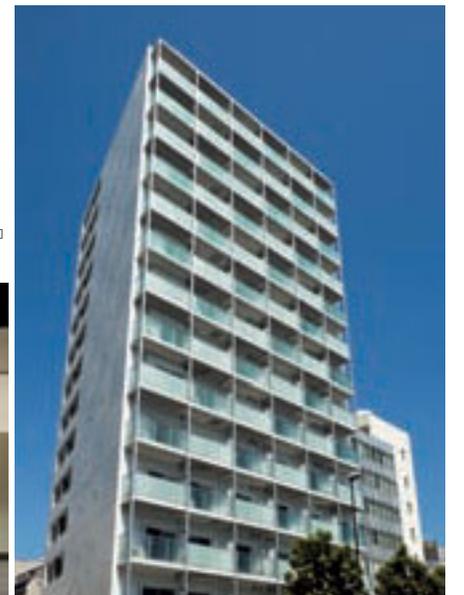


プラウドフラット門前仲町 I 【第4期取得物件】
 取得日/平成20年8月 総戸数/55戸
 主な利用駅/「門前仲町」駅(東京メトロ東西線、都営大江戸線)



プラウドフラット上大岡
 取得日/平成20年3月 総戸数/200戸
 主な利用駅/「上大岡」駅(京急本線、横浜市営地下鉄ブルーライン)

プラウドフラット白金高輪
 【第4期取得物件】
 取得日/平成20年9月 総戸数/106戸
 主な利用駅/「白金高輪」駅(東京メトロ南北線、都営三田線)

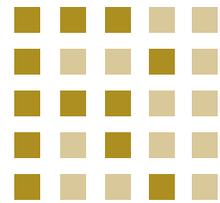


Concept

PRIME URBAN

(プライムアーバン)

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



PRIME URBAN

URBAN
立地

交通利便性や生活利便性を備えた「立地環境」



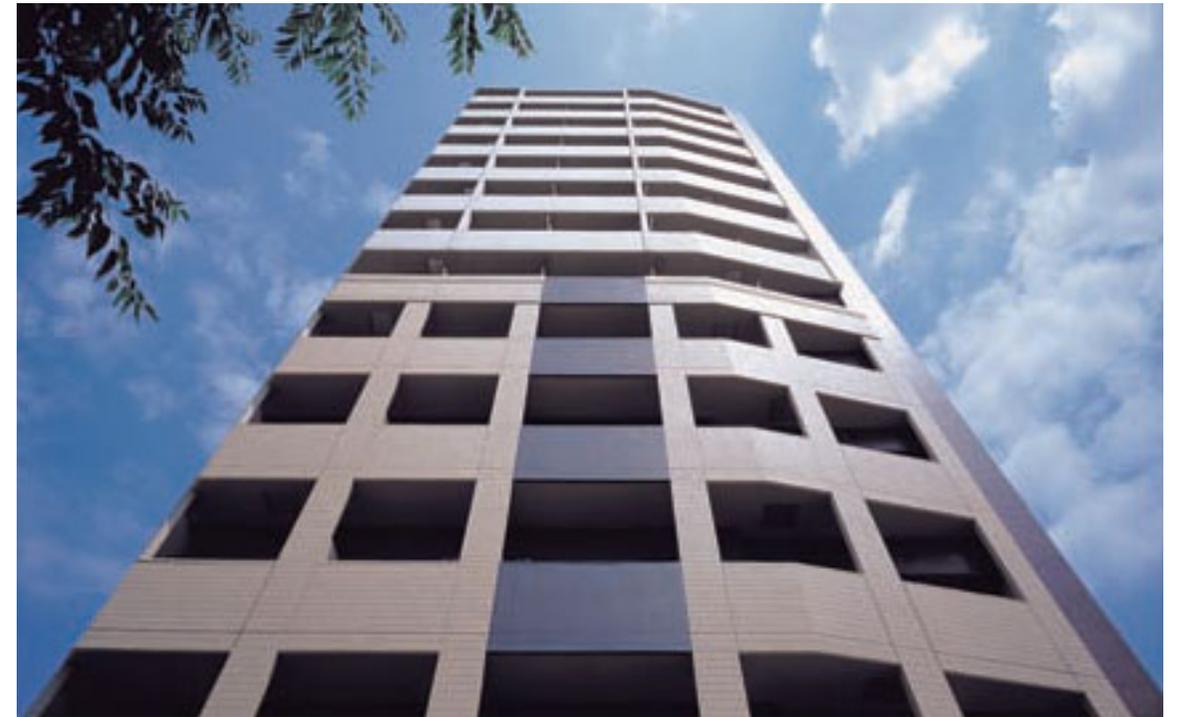
BASIC
基本性能

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



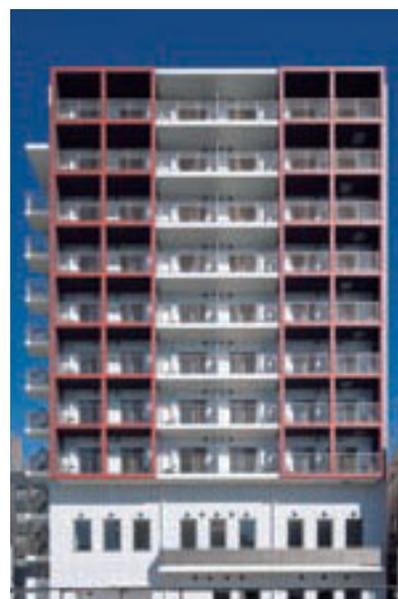
QUALITY
品質

長期的な耐久性に優れた「構造体」と、設計・施工における適正な「品質管理」



プライムアーバン西新宿 I
取得日/平成19年2月 総戸数/60戸
主な利用駅/「新宿」駅 (JR山手線・中央線、東京メトロ丸ノ内線他)

プライムアーバン恵比寿
 取得日/平成18年9月 総戸数/29戸
 主な利用駅/「恵比寿」駅 (JR山手線・埼京線、東京
 ×トロ日比谷線)



プライムアーバン川口
 取得日/平成20年4月 総戸数/98戸
 主な利用駅/「川口」駅 (JR京浜東北線)



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



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

プライムアーバン目黒大橋ヒルズ
 取得日/平成20年3月 総戸数/99戸
 主な利用駅/「池尻大橋」駅 (東急田園都市線)



プライムアーバン南烏山
 取得日/平成19年9月 総戸数/41戸
 主な利用駅/「千歳烏山」駅 (京王線)



1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別 決算年月	第1期 平成19年5月	第2期 平成19年11月	第3期 平成20年5月	第4期 平成20年11月	
営業収益	百万円	2,304	2,484	3,261	3,809
うち不動産賃貸事業収益	百万円	2,304	2,484	3,261	3,809
営業費用	百万円	1,226	1,220	1,639	1,919
うち不動産賃貸事業費用	百万円	963	896	1,267	1,466
営業利益	百万円	1,078	1,263	1,622	1,890
経常利益	百万円	553	954	1,174	1,369
当期純利益	百万円	551	953	1,173	1,368
総資産額	百万円	75,313	80,890	118,747	124,705
(対前期比)	%	—	(+7.4)	(+46.8)	(+5.0)
有利子負債額	百万円	31,940	37,100	61,724	67,236
純資産額	百万円	41,807	42,209	54,943	55,138
(対前期比)	%	—	(+1.0)	(+30.2)	(+0.4)
出資総額	百万円	41,255	41,255	53,769	53,769
発行済投資口総数	口	68,100	68,100	96,765	96,765
1口当たり純資産額	円	613,912	619,815	567,802	569,819
分配総額	百万円	551	953	1,173	1,368
1口当たり分配金	円	8,102	14,005	12,127	14,144
うち1口当たり利益分配金	円	8,102	14,005	12,127	14,144
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	—
総資産経常利益率(注1)	%	1.1	1.2	1.2	1.1
年換算値(注2)	%	1.6	2.4	2.3	2.2
自己資本利益率(注3)	%	2.3	2.3	2.4	2.5
年換算値(注2)	%	3.4	4.5	4.7	5.0
期末自己資本比率(注4)	%	55.5	52.2	46.3	44.2
(対前期増減)	%	—	(△3.3)	(△5.9)	(△2.1)
期末有利子負債比率(注5)	%	42.4	45.9	52.0	53.9
当期運用日数	日	302	183	183	183
配当性向(注6)	%	99.9	99.9	99.9	99.9
期末投資物件数	件	89	97	131	134
期末総賃貸可能面積	m ²	103,788.82	115,407.17	178,468.45	186,861.55
期末テナント数	件	89	97	131	134
期末稼働率	%	95.4	95.8	93.9	94.4
当期減価償却費	百万円	398	397	575	695
当期資本的支出	百万円	12	31	98	69
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	百万円	1,739	1,985	2,569	3,039
FFO(Funds from Operation)(注8)	百万円	949	1,351	1,748	2,064
1口当たりFFO(注9)	円	13,949	19,845	18,072	21,335

(注1) 総資産経常利益率=経常利益 / {(期首総資産額+期末総資産額) ÷ 2} × 100

なお、第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な資産運用開始日(平成18年9月27日)時点の総資産額を使用しています。また、第1期及び第3期は、投資口の追加発行を行っているため、総資産額について資産運用期間の月数を考慮しています。

(注2) 第1期については、実質的な資産運用期間の日数247日に基づき、第2期、第3期及び第4期については資産運用期間の日数183日に基づき、それぞれ年換算値を算出しています。

(注3) 自己資本利益率=当期純利益 / {(期首純資産額+期末純資産額) ÷ 2} × 100

なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な資産運用開始日(平成18年9月27日)時点の純資産額を使用しています。また、第1期及び第3期は、投資口の追加発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮しています。

(注4) 期末自己資本比率=期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注5) 期末有利子負債比率=期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

(注6) 配当性向については、小数点第1位未満を切り捨てています。

(注7) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費

(注8) FFO=当期純利益+当期減価償却費

(注9) 1口当たりFFO=FFO / 発行済投資口総数

(2) 当期の資産の運用の経過

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、野村不動産投資信託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) 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)を、以下「投信法」といいます。

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。

「本投資証券」とは、本投資法人の投資口を表示する投資証券をいいます。

「不動産等」とは、本投資法人の規約第29条第1項(1)又は(2)に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは同第29条第1項(3)に定める資産をいいます。

「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 運用環境及び運用成果

米国のサブプライムローン問題に端を発する世界的な株価の下落、為替市場の急激な変動等の金融市場の混乱が实体经济にも影響を及ぼし、日本においても国内の企業業績悪化が懸念される等、景気の不透明感が増しています。不動産市場においても、事業者の破綻、分譲マンション成約率の低下、オフィス賃貸市場における空室率上昇等の現象が出ています。

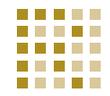
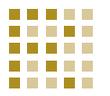
賃貸住宅市場においては、一部の高額賃貸住宅における稼働率の低下等の景気減速による影響が出始めています。一方で、晩婚・少子化等の影響による単身世帯・少人数世帯の増加傾向を受け、東京圏を始めとした大都市圏においては、これらの単身世帯や少人数世帯を中心とした賃貸需要が引き続き堅調に推移しています。かかる市場の状況を背景として、当該需要層を対象とした賃貸住宅、とりわけ立地や建物の商品性において競争力を有する物件については、引き続き安定的な稼働状況を示しています。

不動産売買市場においては、世界的な金融市場の混乱等の影響により、不動産ファンドや不動産会社等による物件売却が増加している一方、買い手である不動産ファンド等の投資主体についても、同様の理由から取得意欲が減退しており、取引量は減少傾向にあります。しかしながら、資金力を有する投資主体においては、かかる状況を投資機会と捉えており、優良な物件に対する投資需要は底堅いものとなっています。

上記の運用環境において、第4期(平成20年11月期)は、以下の運用成果を実現しました。

(イ) 資産の取得

本投資法人は、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。

	プラウドフラット	プライムアーバン	アーバンステージ
ブランド	 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年起〉
取得戦略 (ソーシング・ルート)	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2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てきました。

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資信託株式会社を除きます。)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。

第4期においては、「(仮称)プライムアーバン新百合ヶ丘」(川崎市麻生区・取得予定価格1,210百万円)、「アーバンステージ堤通雨宮」(仙台市青葉区・取得価格969百万円)の2物件・2,179百万円(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。東京圏及び地方都市における外部プロバイダーからの取得であり、本投資法人の持つ強固なソーシング・ルートを活用した取得実績となっています。

また、第4期中には、前期までに売買契約締結済みの物件を含む3物件・5,609百万円(取得価格の合計)の取得を完了した結果、第4期末(平成20年11月末日)時点の資産規模は、134物件・115,939百万円(取得価格の合計)となり、ポートフォリオの拡大と一層の分散を実現しました。

なお、第4期末時点における取得予定資産を含めたポートフォリオは、139物件・121,482百万円(取得(予定)価格の合計)となりました。

(ロ) 運用不動産の運営管理

保有物件の運営においては、各物件の立地、規模、間取り、ターゲット・テナント等の特性を踏まえ、物件毎に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、資産運用会社とPM会社との連携を通じて、パフォーマンスの最大化を目指した運用を実践してきました。

第4期においては、運用不動産の特性を踏まえ、計画的かつ戦略的なリーシング活動を展開しました。また、期中に取得した新築物件についてもPM会社と連携し、積極的な広告活動及びリーシング活動を行い早期の稼働率向上を図りました。上記の結果、既稼働物件における高稼働の維持とともに、新築物件におけるテナント確保を実現し、第4期中のポートフォリオ全体の稼働率は、概ね95%前後で安定的に推移しました。

また、物件毎の運営状況等を踏まえた上で、競争力の維持・向上に有効と判断される場合には、物件毎に適切なリニューアル内容を検討し、実施しました。

(ハ) 資金調達

世界的な信用収縮が生じているなか、本投資法人は、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長のため、第4期においても保守的な財務戦略を実践しました。

物件取得に際しては、極度ローンによる機動的な資金調達と、財務の保守性を高めるための長期(期間3年)かつ固定金利のタームローンによる資金調達を適宜選択・実行しました。また、既存借入金のリファイナンスに際しては、短期借入金を長期(期間5年)かつ固定金利型(金利スワップ契約による金利固定化)に借換え、適切な有利子負債の構築を図り、財務の安定性の向上と金利上昇リスクへの対応を行いました。

この結果、第4期末時点の借入金に占める長期比率は70.8%、固定比率(金利スワップ取引による固定化を含みます。)は70.1%、借入金の平均残存年数は2.5年(うち長期借入金の平均残存年数3.5年)となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は53.9%となりました。

なお、第4期末時点における本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

格付会社	格付け内容	備考
株式会社日本格付研究所	長期優先債務: 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

(ニ) 業績及び分配金

上記の運用の結果として、第4期の業績は営業収益3,809百万円、営業利益1,890百万円、経常利益1,369百万円、当期純利益1,368百万円となりました。また、分配金については、租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たり14,144円としました。

■ (3) 増資等の状況

設立以降の発行済投資口総数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口総数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成18年8月 3日	私募設立	400	400	240	240	(注1)
平成18年9月26日	私募増資	17,930	18,330	10,758	10,998	(注2)
平成19年2月13日	公募増資	47,400	65,730	28,816	39,814	(注3)
平成19年3月13日	第三者割当による増資	2,370	68,100	1,440	41,255	(注4)
平成20年2月13日	公募増資	27,300	95,400	11,918	53,173	(注5)
平成20年3月11日	第三者割当による増資	1,365	96,765	595	53,769	(注6)

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

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

(注3) 1口当たり発行価格630,000円(引受価額607,950円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注4) 平成19年2月13日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額607,950円にて、野村証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格451,780円(引受価額436,567円)にて、借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注6) 平成20年2月13日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額436,567円にて、野村証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

【投資証券の取引所価格の推移】

東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における本投資証券の期別の最高・最低価格(取引値)は以下のとおりです。

期別	第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月	平成19年5月	平成19年11月	平成20年5月	平成20年11月
最高	992,000円	904,000円	729,000円	459,000円
最低	794,000円	623,000円	390,000円	280,000円

■ (4) 分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を14,144円としました。

期別		第1期	第2期	第3期	第4期
		自平成18年 8月 3日 至平成19年 5月31日	自平成19年 6月 1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月 1日 至平成20年 5月31日	自平成20年 6月 1日 至平成20年11月30日
当期末処分利益総額	千円	551,775	953,773	1,173,501	1,368,696
利益留保額	千円	29	32	32	52
金銭の分配金総額	千円	551,746	953,740	1,173,469	1,368,644
(1口当たり分配金)	円	(8,102)	(14,005)	(12,127)	(14,144)
うち利益分配金総額	千円	551,746	953,740	1,173,469	1,368,644
(1口当たり利益分配金)	円	(8,102)	(14,005)	(12,127)	(14,144)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)

■ (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

世界的な金融市場の混乱による景気後退が進展するなか、本投資法人は、引き続き財務基盤の強化に努めるとともに、本投資法人が有する強みを最大限に活用した運用を行うことにより、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ります。

(イ) 資産の取得

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います。今後も財務内容に配慮しつつ、物件ブランド毎に有する強固なソーシング・ルートを活用し、優良物件への厳選投資を行います。これにより、ポートフォリオの一層の分散を図るとともに、保有物件の築年数等のバランスを図りつつ、中長期の安定収益を創出するポートフォリオの構築を促進していく方針です。

しかしながら、本投資法人を取り巻く各種環境変化等を踏まえた上で、投資判断についてはより慎重に行う必要があると考えています。

(ロ) 運用不動産の運営管理

本投資法人は、引き続き、運用不動産の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・リニューアル工事の実施による運用不動産の競争力・収益性の維持・向上を図ります。

(ハ) 資金調達

資金調達に際しては、今後も、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・無保証での調達を通じ、安定的な財務基盤の構築を図ります。また、金融市場の動向を注視しながら、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。

■ (6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

① 資産の取得

本投資法人は、第4期末(平成20年11月末日)後、以下の資産を取得しました。

物件名称	所在地	賃貸可能戸数(戸)	取得価格(千円)	取得日
プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	79	1,535,000	平成20年12月 4日
ブラウドフラット河原町	仙台市若林区	64	724,000	平成20年12月19日

② 会計事務委託先の変更

本投資法人は、平成21年1月15日開催の役員会において、会計事務委託先の変更について決議しました。同日、平成21年1月31日付で税理士法人長岡会計と会計事務委託契約を解約する旨合意し、税理士法人平成会計社と新たに会計事務委託契約を締結しました。その結果、平成21年2月1日より会計事務委託先が税理士法人平成会計社となりました。

■ 2. 投資法人の概況

■ (1) 出資の状況

期 別		第1期	第2期	第3期	第4期
		平成19年5月31日現在	平成19年11月30日現在	平成20年5月31日現在	平成20年11月30日現在
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数	口	68,100	68,100	96,765	96,765
出資総額	百万円	41,255	41,255	53,769	53,769
投資主数	人	5,888	5,130	7,755	7,724

■ (2) 投資口に関する事項

平成20年11月末日現在における発行済投資口数の総数に対する所有口数の比率が高い上位10名(社)は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数の総数に対する所有口数の割合(%)
野村不動産株式会社	12,500	12.92
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	9,888	10.22
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	8,499	8.78
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,973	6.17
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,514	5.70
東京海上日動火災保険株式会社	5,000	5.17
野村信託銀行株式会社(投信口)	2,507	2.59
ビクテアンドシエ(常任代理人 株式会社三井住友銀行証券ファイナンス営業部)	2,422	2.50
朝日火災海上保険株式会社	2,000	2.07
株式会社北洋銀行	1,632	1.69
合 計	55,935	57.80

■ (3) 役員等に関する事項

① 第4期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです(注1)。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	濱田 信幸	野村不動産投信株式会社 取締役	—
監督役員	早川 吉春(注2)	霞エンパワーメント研究所 代表	800
監督役員	吉田 修平	吉田修平法律事務所 代表弁護士 野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員	2,400
監督役員	相川 榮徳(注3)	株式会社フェア・アプレーザーズ 取締役 野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員	1,600
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	8,000

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 監督役員の早川吉春は、平成20年8月3日をもって任期満了となりました。

(注3) 監督役員の相川榮徳は、平成20年7月31日に開催された本投資法人の第2回投資主総会において選任され、同年8月4日付で監督役員に就任しています。

(注4) 執行役員が欠けた場合は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成20年7月31日に開催された本投資法人の第2回投資主総会において、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の取締役である裏正臣が補充執行役員として選任されています。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人が投信法第105条第1項各号のいずれかに該当すると認められ、改善の見込みがないと判断した場合には、役員会は、役員会の構成員の全員の同意により会計監査人を解任します。

また、会計監査人の業務執行状況その他諸般の事情を総合的に勘案して、会計監査人として適任ではないと判断した場合は、役員会は、役員会の構成員の全員の同意を得て、当該会計監査人を解任又は不再任とし新たな会計監査人を選任する議案を投資主総会に提案します。

■ (4) 当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	野村不動産投信株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（経理等）	税理士法人長岡会計
一般事務受託者（機関運営）	三菱UFJ信託銀行株式会社

■ 3. 投資法人の運用資産の状況

■ (1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	地域	第3期 平成20年5月31日現在		第4期 平成20年11月30日現在	
		保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 比率 (%) (注2)
不動産	東京圏	43,146	36.3	47,721	38.3
	その他	9,880	8.3	10,872	8.7
信託不動産	東京圏	56,660	47.7	56,414	45.2
	その他	3,828	3.2	3,810	3.1
小計		113,515	95.6	118,818	95.3
預金その他資産		5,231	4.4	5,886	4.7
資産総額		118,747	100.0	124,705	100.0

(注1) 保有総額は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっています。

(注2) 小数点第2位を四捨五入していますので、合計が100.0%にならない場合があります。

■ (2) 主要な保有資産

第4期末の本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	不動産賃貸事業 収益比率 (%)	主たる用途
プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,781	2,955.74	2,574.89	87.1	2.0	居住用施設
クラウドフラット白金高輪	3,587	2,950.11	2,107.04	71.4	1.1	居住用施設
クラウドフラット上大岡	2,842	4,872.17	4,872.17	100.0	2.5	居住用施設
小金井アピタシオン (注)	2,541	5,999.80	5,318.92	88.7	1.8	居住用施設
クラウドフラット横浜	2,403	3,118.12	3,058.08	98.1	1.9	居住用施設
アーバンステージ新川	2,369	3,600.61	3,600.61	100.0	2.0	居住用施設
アーバンステージ勝どき	2,310	4,481.82	4,278.10	95.5	2.4	居住用施設
クラウドフラット隅田リバーサイド	2,308	3,055.21	3,030.42	99.2	2.1	居住用施設
プライムアーバン川口	2,304	2,477.11	2,313.67	93.4	1.9	居住用施設
アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,200	3,690.37	3,457.08	93.7	2.0	居住用施設
合計	26,648	37,201.06	34,610.98	93.0	19.6	

(注) 当該物件は平成20年12月5日付で「小金井アピタシオン」から「アーバンステージ武蔵小金井」に名称を変更しました。

■ (3) 不動産等組入資産明細

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態 (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)
東京圏	クラウドフラット白金高輪	東京都港区三田五丁目12番7号	不動産	3,450
	クラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区上原三丁目25番7号	信託受益権	1,070
	クラウドフラット初台	東京都渋谷区初台二丁目19番15号	不動産	836
	クラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区桜丘町21番8号	不動産	767
	クラウドフラット学芸大学	東京都目黒区目黒本町二丁目21番20号	不動産	830
	クラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区下目黒一丁目4番18号	不動産	880
	クラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区新川一丁目31番7号	不動産	2,310
	クラウドフラット神楽坂	東京都新宿区東五軒町1番11号	不動産	1,540
	クラウドフラット早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町521番地9 他5筆 (注3)	不動産	1,110
	クラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区河田町3番29号	不動産	1,010
	クラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂一丁目4番25号	不動産	1,300
	クラウドフラット蒲田	東京都大田区蒲田四丁目21番4号	不動産	1,150
	クラウドフラット新大塚	東京都豊島区南大塚三丁目12番10号	不動産	627
	クラウドフラット清澄白河	東京都江東区高橋2番3号	不動産	889
	クラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区古石場二丁目6番9号	不動産	632
	クラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区富岡二丁目3番1号	不動産	1,090
	クラウドフラット横浜	神奈川県横浜市神奈川区台町8番地18 (注3)	不動産	2,280
	クラウドフラット上大岡	神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目4番6号	不動産	2,740
	プライムアーバン赤坂	東京都港区赤坂七丁目6番19号	信託受益権	953
	プライムアーバン田町	東京都港区芝浦三丁目6番13号	信託受益権	940
	プライムアーバン恵比寿南	東京都渋谷区恵比寿南一丁目16番4号	信託受益権	940
	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区代々木三丁目51番3号	信託受益権	382
	プライムアーバン番町	東京都千代田区九段南二丁目9番1号	信託受益権	1,120
	プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区富士見二丁目1番9号	信託受益権	675
	プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区飯田橋四丁目8番9号、同番11号	信託受益権	2,030
	プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区三田一丁目11番11号	信託受益権	1,250
	プライムアーバン中目黒	東京都目黒区上目黒三丁目28番24号	信託受益権	1,360
	プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区鷹番二丁目14番14号	信託受益権	886
	プライムアーバン洗足	東京都目黒区洗足二丁目20番8号	信託受益権	539
	プライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区下目黒二丁目10番16号	不動産	446
	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区大橋二丁目4番16号	不動産	3,460
	プライムアーバン白山	東京都文京区向丘一丁目7番9号	不動産	934
	プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区北新宿一丁目19番3号	信託受益権	1,230
	プライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区西新宿五丁目6番4号	信託受益権	986
	プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区内藤町1番地55 (注3)	信託受益権	503
	プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区西早稲田一丁目13番11号	不動産	490
	プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番3号	信託受益権	814
	プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区南烏山五丁目7番4号	不動産	832
	プライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区南烏山四丁目10番24号	不動産	629
	プライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区南烏山四丁目1番11号	不動産	406
	プライムアーバン品川西	東京都品川区豊町六丁目24番13号	信託受益権	622
	プライムアーバン大崎	東京都品川区大崎五丁目8番10号	信託受益権	1,730
プライムアーバン大森	東京都大田区大森北一丁目15番1号	信託受益権	824	
プライムアーバン北千束	東京都大田区北千束二丁目14番18号	信託受益権	568	
プライムアーバン田園調布南	東京都大田区田園調布南12番5号	不動産	906	
プライムアーバン中野上高田	東京都中野区上高田四丁目43番3号	不動産	621	
プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区西荻南二丁目27番5号	信託受益権	419	
プライムアーバン大塚	東京都豊島区西巣鴨一丁目3番4号	信託受益権	778	

地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態(注1)	期末算定価額(百万円)(注2)
東京圏	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区門前仲町一丁目5番7号	信託受益権	2,210
	プライムアーバン亀戸	東京都江東区亀戸二丁目38番2号	信託受益権	706
	プライムアーバン住吉	東京都江東区扇橋二丁目23番3号	信託受益権	553
	プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区太平四丁目7番12号	信託受益権	1,170
	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区江東橋五丁目16番14号	信託受益権	667
	プライムアーバン平井	東京都江戸川区平井六丁目23番12号	信託受益権	664
	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区中葛西六丁目18番5号	信託受益権	611
	プライムアーバン葛西II	東京都江戸川区東葛西七丁目9番7号	信託受益権	958
	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市当代島三丁目2番13号	信託受益権	760
	プライムアーバン行徳I	千葉県市川市福栄一丁目4番10号	信託受益権	589
	プライムアーバン行徳II	千葉県市川市末広一丁目11番5号	信託受益権	690
	プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前二丁目26番11号	信託受益権	453
	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市本郷町437番地1、同番地2(注3)	信託受益権	718
	プライムアーバン川口	埼玉県川口市栄町三丁目1番11号	不動産	1,990
	アーバンステージ麻布十番	東京都港区東麻布二丁目33番9号	信託受益権	1,010
	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目28番6号	信託受益権	441
	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区八雲二丁目15番14号	信託受益権	529
	アーバンステージ勝どき	東京都中央区勝どき六丁目5番6号	信託受益権	2,340
	アーバンステージ新川	東京都中央区新川二丁目16番10号	信託受益権	2,180
	アーバンステージ本郷壱岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	659
	アーバンステージ中落合	東京都新宿区中落合一丁目7番19号	信託受益権	671
	アーバンステージ落合	東京都新宿区中井二丁目17番9号	信託受益権	314
	アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区北新宿四丁目10番9号	不動産	622
	アーバンステージ芦花公園	東京都世田谷区南烏山一丁目12番26号	信託受益権	334
	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区上馬五丁目26番14号	信託受益権	903
	アーバンステージ三軒茶屋	東京都世田谷区上馬五丁目38番12号	信託受益権	755
	アーバンステージ千歳烏山	東京都世田谷区粕谷三丁目32番16号	信託受益権	716
	アーバンステージ三軒茶屋II	東京都世田谷区太子堂二丁目4番16号	信託受益権	530
	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区駒沢二丁目7番18号	信託受益権	394
	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区南烏山四丁目5番15号	信託受益権	341
	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区上北沢五丁目21番22号	不動産	725
	アーバンステージ大井町	東京都品川区大井四丁目10番9号	信託受益権	515
	アーバンステージ大井町II	東京都品川区東大井五丁目10番10号	信託受益権	1,100
	アーバンステージ雪谷	東京都大田区北嶺町34番10号	信託受益権	981
	アーバンステージ池上	東京都大田区池上七丁目4番11号	信託受益権	1,450
	アーバンステージ中野	東京都中野区上高田二丁目17番1号	信託受益権	468
	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区高井戸東四丁目10番12号	信託受益権	1,050
	アーバンステージ駒込	東京都豊島区駒込六丁目12番15号	信託受益権	398
	アーバンステージ向島	東京都墨田区東向島五丁目19番14号	信託受益権	478
	アーバンステージ江古田	東京都練馬区旭丘一丁目10番5号	信託受益権	378
	アーバンステージ滝野川	東京都北区滝野川七丁目49番18号	信託受益権	263
	アーバンステージ浅草	東京都台東区浅草三丁目33番11号	信託受益権	332
アーバンステージ町屋	東京都荒川区町屋一丁目32番13号	信託受益権	205	
アーバンステージ小金井	東京都小金井市貫井北町二丁目13番14号	信託受益権	227	
アーバンステージ日野	東京都日野市大字日野536番地2(注3)	信託受益権	349	
アーバンステージ武蔵小杉comodo	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番地1(注3)	不動産	2,170	
アーバンステージ川崎	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目4番地15(注3)	不動産	1,120	
アーバンステージ鶴見寺谷	神奈川県横浜市鶴見区寺谷一丁目7番10号	信託受益権	448	

地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態(注1)	期末算定価額(百万円)(注2)
東京圏	アーバンステージ天王町	神奈川県横浜市保土ヶ谷区神戸町5番地3(注3)	信託受益権	127
	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市当代島二丁目11番5号	信託受益権	243
	アーバンステージ南行徳I	千葉県市川市新井三丁目29番26号	信託受益権	324
	アーバンステージ南行徳II	千葉県市川市広尾一丁目4番18号	信託受益権	258
	アーバンステージ南行徳III	千葉県市川市相之川一丁目21番23号	信託受益権	260
	アーバンステージ南行徳IV	千葉県市川市広尾一丁目5番18号	信託受益権	238
	アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前四丁目6番14号	不動産	490
	アーバンステージ南行徳V	千葉県市川市南行徳二丁目12番3号	不動産	256
	アーバンステージ行徳	千葉県市川市福栄一丁目2番8号	不動産	829
	アーバンステージ南浦和	埼玉県さいたま市南区文蔵二丁目12番4号	信託受益権	243
	アーバンステージ与野本町	埼玉県さいたま市中央区下落合六丁目2番1号	信託受益権	482
	コスモグラーシア四谷外苑東	東京都新宿区左門町14番地62(注3)	信託受益権	1,700
	小金井アビタシオン(注4)	東京都小金井市中町二丁目11番26号	不動産	2,330
	武蔵野グリーンヒルズ(注5)	東京都小金井市梶野町二丁目1番2号(A棟) 東京都小金井市梶野町二丁目1番36号(B棟)	不動産	1,530
	小計			100,229

その他	ブラウドフラット五橋	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目5番2号	不動産	663
	プライムアーバン山鼻	北海道札幌市中央区南十七条西十四丁目1番27号	信託受益権	351
	プライムアーバン北14条	北海道札幌市東区北十四条東一丁目2番1号	信託受益権	338
	プライムアーバン大通公園I	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地(注3)	信託受益権	448
	プライムアーバン大通公園II	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地1(注3)	信託受益権	282
	プライムアーバン北11条	北海道札幌市東区北十一条東一丁目1番3号	不動産	618
	プライムアーバン宮の沢	北海道札幌市西区発寒六条九丁目10番20号	不動産	563
	プライムアーバン大通東	北海道札幌市中央区大通東七丁目12番地63(注3)	不動産	442
	プライムアーバン知事公館	北海道札幌市中央区北四条西十七丁目1番地12(注3)	不動産	325
	プライムアーバン円山	北海道札幌市中央区北四条西二十二丁目1番1号	不動産	273
	プライムアーバン北24条	北海道札幌市東区北二十三条東一丁目2番1号	不動産	504
	プライムアーバン札幌区大前	北海道札幌市中央区南四条西十三丁目1番20号	不動産	713
	プライムアーバン長町一丁目	宮城県仙台市太白区長町一丁目2番30号	不動産	1,030
	プライムアーバン八乙女中央	宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目8番70号	不動産	419
	プライムアーバン葵	愛知県名古屋市東区葵一丁目13番24号	信託受益権	685
プライムアーバン金山	愛知県名古屋市中区正木四丁目2番37号	不動産	610	
プライムアーバン江坂I	大阪府吹田市垂水町三丁目26番27号	信託受益権	667	
プライムアーバン江坂II	大阪府吹田市垂水町三丁目31番31号	信託受益権	791	
アーバンステージ堤通雨宮	宮城県仙台市青葉区堤通雨宮町4番37号	不動産	880	
ベネフィス博多グランスウィート	福岡県福岡市博多区美野島二丁目14番7号	不動産	806	
ベネフィス薬院南	福岡県福岡市中央区白金一丁目14番10号	不動産	331	
ベネフィス香椎ヴェルベーナ	福岡県福岡市東区香椎駅前二丁目3番7号	不動産	379	
ベネフィス博多東グランスウィート	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目4番23号	不動産	672	
ベネフィス千早グランスウィート	福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号	不動産	536	
小計			13,326	
合計			113,555	

(注1) 「所有形態」において、「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。
(注2) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額(第4期決算日(平成20年11月末日)を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又は株式会社ヒロ&リーエスネットワークが収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。)を記載しています。
(注3) 当該資産の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。
(注4) 当該物件は平成20年12月5日付で「小金井アビタシオン」から「アーバンステージ武蔵小金井」に名称を変更しました。
(注5) 当該物件は平成20年12月5日付で「武蔵野グリーンヒルズ」から「アーバンステージ武蔵野ヒルズ」に名称を変更しました。

地域	不動産等の名称	第3期 (H19.12.1~H20.5.31)				第4期 (H20.6.1~H20.11.30)			
		テナント総数 (期末時点) (注)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (千円)	不動産賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (注)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (千円)	不動産賃貸事業 収益比率 (%)
	クラウドフラット白金高輪	—	—	—	—	1	71.4	40,235	1.1
	クラウドフラット代々木上原	1	95.8	32,866	1.0	1	92.4	29,966	0.8
	クラウドフラット初台	1	90.7	23,080	0.7	1	100.0	24,831	0.7
	クラウドフラット渋谷桜丘	1	80.0	6,708	0.2	1	96.7	20,399	0.5
	クラウドフラット学芸大学	1	97.4	25,269	0.8	1	100.0	25,953	0.7
	クラウドフラット目黒行人坂	1	97.5	25,761	0.8	1	100.0	26,805	0.7
	クラウドフラット隅田リバーサイド	1	96.9	79,650	2.4	1	99.2	79,432	2.1
	クラウドフラット神楽坂	1	100.0	46,499	1.4	1	100.0	46,840	1.2
	クラウドフラット早稲田	1	98.5	35,138	1.1	1	100.0	35,188	0.9
	クラウドフラット新宿河田町	1	100.0	8,501	0.3	1	97.3	30,821	0.8
	クラウドフラット三軒茶屋	1	94.3	37,873	1.2	1	92.0	35,642	0.9
	クラウドフラット蒲田	1	97.1	36,306	1.1	1	100.0	36,542	1.0
	クラウドフラット新大塚	1	4.2	429	0.0	1	100.0	15,698	0.4
	クラウドフラット清澄白河	1	100.0	29,932	0.9	1	100.0	29,912	0.8
	クラウドフラット門前仲町II	1	97.4	7,095	0.2	1	100.0	20,743	0.5
	クラウドフラット門前仲町I	—	—	—	—	1	58.4	13,577	0.4
	クラウドフラット横浜	1	79.3	33,068	1.0	1	98.1	72,367	1.9
	クラウドフラット上大岡	1	100.0	38,439	1.2	1	100.0	96,824	2.5
	プライムアーバン赤坂	1	95.1	29,920	0.9	1	74.0	25,582	0.7
	プライムアーバン田町	1	91.5	30,507	0.9	1	97.9	30,473	0.8
	プライムアーバン恵比寿南	1	93.3	29,000	0.9	1	91.3	30,369	0.8
東	プライムアーバン代々木	1	96.0	12,975	0.4	1	100.0	13,026	0.3
京	プライムアーバン番町	1	97.8	35,620	1.1	1	87.4	34,892	0.9
圏	プライムアーバン千代田富士見	1	100.0	22,483	0.7	1	100.0	22,056	0.6
	プライムアーバン飯田橋	1	95.7	65,195	2.0	1	94.7	59,849	1.6
	プライムアーバン恵比寿	1	93.4	40,316	1.2	1	83.3	35,670	0.9
	プライムアーバン中目黒	1	91.8	40,435	1.2	1	98.0	40,526	1.1
	プライムアーバン学芸大学	1	90.1	25,837	0.8	1	96.7	24,512	0.6
	プライムアーバン洗足	1	100.0	16,713	0.5	1	91.8	16,344	0.4
	プライムアーバン目黒リバーサイド	1	100.0	14,205	0.4	1	100.0	14,101	0.4
	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	45.2	11,748	0.4	1	87.1	76,013	2.0
	プライムアーバン白山	1	100.0	18,348	0.6	1	97.8	26,096	0.7
	プライムアーバン西新宿I	1	93.5	35,863	1.1	1	98.4	38,189	1.0
	プライムアーバン西新宿II	1	93.7	29,023	0.9	1	97.9	27,663	0.7
	プライムアーバン新宿内藤町	1	92.5	14,612	0.4	1	85.1	14,227	0.4
	プライムアーバン西早稲田	1	100.0	15,390	0.5	1	100.0	15,390	0.4
	プライムアーバン三軒茶屋	1	90.9	24,696	0.8	1	97.1	25,929	0.7
	プライムアーバン南烏山	1	100.0	23,961	0.7	1	100.0	26,672	0.7
	プライムアーバン烏山ガレリア	1	97.0	19,994	0.6	1	97.0	19,983	0.5
	プライムアーバン烏山コート	1	95.7	13,024	0.4	1	87.0	11,997	0.3
	プライムアーバン品川西	1	97.9	24,595	0.8	1	88.2	25,610	0.7
	プライムアーバン大崎	1	100.0	62,067	1.9	1	99.0	57,940	1.5
	プライムアーバン大森	1	96.3	28,880	0.9	1	98.1	29,135	0.8
	プライムアーバン北千束	1	95.7	21,338	0.7	1	82.6	20,260	0.5
	プライムアーバン田園調布南	1	98.1	5,729	0.2	1	98.1	31,263	0.8
	プライムアーバン中野上高田	1	65.5	8,216	0.3	1	100.0	19,064	0.5
	プライムアーバン西荻窪	1	100.0	13,762	0.4	1	100.0	13,608	0.4

地域	不動産等の名称	第3期 (H19.12.1~H20.5.31)				第4期 (H20.6.1~H20.11.30)			
		テナント総数 (期末時点) (注)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (千円)	不動産賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (注)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (千円)	不動産賃貸事業 収益比率 (%)
	プライムアーバン大塚	1	89.4	24,010	0.7	1	97.8	23,848	0.6
	プライムアーバン門前仲町	1	85.5	75,557	2.3	1	98.3	75,461	2.0
	プライムアーバン亀戸	1	100.0	25,184	0.8	1	100.0	25,108	0.7
	プライムアーバン住吉	1	100.0	19,481	0.6	1	100.0	19,444	0.5
	プライムアーバン錦糸公園	1	97.4	42,529	1.3	1	97.4	42,828	1.1
	プライムアーバン錦糸町	1	100.0	27,109	0.8	1	100.0	23,555	0.6
	プライムアーバン平井	1	94.3	23,488	0.7	1	96.2	24,099	0.6
	プライムアーバン葛西	1	100.0	22,885	0.7	1	93.3	21,134	0.6
	プライムアーバン葛西II	1	98.5	36,505	1.1	1	97.1	32,128	0.8
	プライムアーバン浦安	1	100.0	30,163	0.9	1	100.0	28,312	0.7
	プライムアーバン行徳I	1	96.2	26,736	0.8	1	92.3	23,641	0.6
	プライムアーバン行徳II	1	100.0	27,465	0.8	1	100.0	27,382	0.7
	プライムアーバン行徳駅前	1	97.3	17,212	0.5	1	100.0	19,583	0.5
	プライムアーバン西船橋	1	96.7	26,807	0.8	1	93.3	26,730	0.7
	プライムアーバン川口	1	100.0	24,508	0.8	1	93.4	71,559	1.9
	アーバンステージ麻布十番	1	94.8	33,321	1.0	1	100.0	32,957	0.9
	アーバンステージ幡ヶ谷	1	97.4	17,766	0.5	1	97.4	16,332	0.4
	アーバンステージ都立大学	1	100.0	19,644	0.6	1	93.2	18,584	0.5
	アーバンステージ勝どき	1	94.4	94,428	2.9	1	95.5	90,631	2.4
	アーバンステージ新川	1	97.8	70,119	2.1	1	100.0	75,079	2.0
	アーバンステージ本郷壱岐坂	1	88.9	16,789	0.5	1	88.9	16,545	0.4
東	アーバンステージ中落合	1	94.0	25,186	0.8	1	82.2	22,922	0.6
京	アーバンステージ落合	1	96.5	13,829	0.4	1	90.4	12,932	0.3
圏	アーバンステージ新宿落合	1	100.0	21,446	0.7	1	100.0	21,401	0.6
	アーバンステージ荻花公園	1	91.3	14,028	0.4	1	85.4	12,267	0.3
	アーバンステージ上馬	1	99.1	34,014	1.0	1	95.9	35,412	0.9
	アーバンステージ三軒茶屋	1	98.2	27,329	0.8	1	96.3	26,799	0.7
	アーバンステージ千歳烏山	1	96.2	26,651	0.8	1	92.4	26,579	0.7
	アーバンステージ三軒茶屋II	1	94.6	20,060	0.6	1	94.6	18,555	0.5
	アーバンステージ駒沢	1	100.0	15,312	0.5	1	92.8	14,182	0.4
	アーバンステージ烏山	1	96.7	13,125	0.4	1	96.8	12,521	0.3
	アーバンステージ上北沢	1	88.5	21,600	0.7	1	85.5	20,712	0.5
	アーバンステージ大井町	1	100.0	20,951	0.6	1	95.6	20,495	0.5
	アーバンステージ大井町II	1	94.9	50,752	1.6	1	97.2	50,457	1.3
	アーバンステージ雪谷	1	100.0	40,318	1.2	1	95.8	38,964	1.0
	アーバンステージ池上	1	100.0	53,340	1.6	1	98.2	52,988	1.4
	アーバンステージ中野	1	89.0	19,715	0.6	1	96.6	19,114	0.5
	アーバンステージ高井戸	1	94.7	43,445	1.3	1	96.3	41,803	1.1
	アーバンステージ駒込	1	100.0	17,278	0.5	1	100.0	17,705	0.5
	アーバンステージ向島	1	100.0	21,225	0.7	1	90.9	21,063	0.6
	アーバンステージ江古田	1	97.5	16,315	0.5	1	97.4	15,187	0.4
	アーバンステージ滝野川	1	100.0	11,899	0.4	1	100.0	12,180	0.3
	アーバンステージ浅草	1	100.0	15,908	0.5	1	96.6	15,463	0.4
	アーバンステージ町屋	1	88.2	9,641	0.3	1	88.2	9,321	0.2
	アーバンステージ小金井	1	94.5	10,998	0.3	1	93.3	10,521	0.3
	アーバンステージ日野	1	98.1	18,993	0.6	1	94.4	17,528	0.5
	アーバンステージ武蔵小杉comodo	1	98.0	68,008	2.1	1	93.7	75,078	2.0

地域	不動産等の名称	第3期 (H19.12.1~H20.5.31)				第4期 (H20.6.1~H20.11.30)			
		テナント総数 (期末時点) (注)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸事業 収益(期中) (千円)	不動産賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (注)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸事業 収益(期中) (千円)	不動産賃貸事業 収益比率 (%)
東京圏	アーバンステージ川崎	1	92.5	19,615	0.6	1	94.6	38,408	1.0
	アーバンステージ鶴見寺谷	1	93.9	22,160	0.7	1	90.9	20,568	0.5
	アーバンステージ天王町	1	95.0	7,381	0.2	1	90.1	6,960	0.2
	アーバンステージ浦安	1	100.0	10,809	0.3	1	74.1	9,586	0.3
	アーバンステージ南行徳Ⅰ	1	100.0	17,554	0.5	1	97.6	16,705	0.4
	アーバンステージ南行徳Ⅱ	1	97.3	12,962	0.4	1	89.2	14,797	0.4
	アーバンステージ南行徳Ⅲ	1	93.9	9,606	0.3	1	61.0	11,257	0.3
	アーバンステージ南行徳Ⅳ	1	100.0	12,152	0.4	1	96.9	12,163	0.3
	アーバンステージ行徳駅前	1	95.7	18,663	0.6	1	100.0	21,334	0.6
	アーバンステージ南行徳Ⅴ	1	92.5	13,611	0.4	1	62.5	12,335	0.3
	アーバンステージ行徳	1	100.0	20,872	0.6	1	100.0	35,578	0.9
	アーバンステージ南浦和	1	93.9	13,643	0.4	1	93.9	13,420	0.4
	アーバンステージ与野本町	1	94.3	30,720	0.9	1	92.9	27,421	0.7
	コスモグラシア四谷外苑東	1	89.5	52,194	1.6	1	91.8	48,292	1.3
	小金井アビタシオン	1	89.5	66,363	2.0	1	88.7	69,412	1.8
武蔵野グリーンヒルズ	1	83.5	44,447	1.4	1	84.5	47,787	1.3	
小計		108	93.7	2,926,942	89.7	110	94.0	3,291,376	86.4

その他	プラウドフラット五橋	1	93.8	26,360	0.8	1	100.0	27,245	0.7
	プライムアーバン山鼻	1	96.4	13,621	0.4	1	89.6	13,197	0.3
	プライムアーバン北14条	1	96.8	12,727	0.4	1	100.0	13,692	0.4
	プライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	18,015	0.6	1	100.0	18,015	0.5
	プライムアーバン大通公園Ⅱ	1	100.0	11,700	0.4	1	100.0	11,700	0.3
	プライムアーバン北11条	1	93.3	8,425	0.3	1	98.3	24,546	0.6
	プライムアーバン宮の沢	1	86.3	5,870	0.2	1	100.0	22,638	0.6
	プライムアーバン大通東	1	88.9	5,341	0.2	1	100.0	17,415	0.5
	プライムアーバン知事公館	1	80.8	2,381	0.1	1	97.6	10,456	0.3
	プライムアーバン円山	1	70.4	2,632	0.1	1	100.0	10,754	0.3
	プライムアーバン北24条	1	80.6	3,841	0.1	1	97.2	18,817	0.5
	プライムアーバン札幌区大前	1	97.8	9,753	0.3	1	94.7	26,988	0.7
	プライムアーバン長町一丁目	1	100.0	23,602	0.7	1	85.4	35,370	0.9
	プライムアーバン八乙女中央	1	100.0	10,250	0.3	1	100.0	17,223	0.5
	プライムアーバン葵	1	100.0	25,555	0.8	1	94.2	25,383	0.7
	プライムアーバン金山	1	100.0	13,359	0.4	1	96.6	23,293	0.6
	プライムアーバン江坂Ⅰ	1	95.8	22,841	0.7	1	93.7	21,864	0.6
	プライムアーバン江坂Ⅱ	1	95.7	26,795	0.8	1	96.6	27,360	0.7
	アーバンステージ提通雨宮	-	-	-	-	1	95.5	38,488	1.0
	ベネフィス博多グランスウィート	1	93.1	31,803	1.0	1	92.3	30,946	0.8
ベネフィス薬院南	1	97.2	13,484	0.4	1	86.1	13,247	0.3	
ベネフィス香椎ヴェルベーナ	1	100.0	12,915	0.4	1	92.0	18,350	0.5	
ベネフィス博多東グランスウィート	1	98.4	18,251	0.6	1	95.9	29,643	0.8	
ベネフィス千早グランスウィート	1	95.9	15,341	0.5	1	95.9	21,982	0.6	
小計		23	94.6	334,872	10.3	24	95.5	518,621	13.6

合計	131	93.9	3,261,814	100.0	134	94.4	3,809,998	100.0
----	-----	------	-----------	-------	-----	------	-----------	-------

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

■ (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第4期末現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)		時価(百万円) (注2)
		(注1)	うち1年超(注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引			
	変動受取・固定支払	31,952	31,952	△377
合計		31,952	31,952	△377

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

■ (5) その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産を主たる信託財産とする信託の受益権及び不動産については、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。第4期末現在、その他の特定資産の組入れはありません。

■ (6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

■ 4. 保有不動産の資本的支出

■ (1) 資本的支出の予定

第4期末現在保有する資産について、現在までに計画された（又は完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既支出総額
アーバンステージ勝どき (東京都中央区)	共用部改修工事	自平成21年1月 至平成21年1月	5,000	-	-
アーバンステージ上馬 (東京都世田谷区)	専有部改修工事	自平成21年2月 至平成21年2月	2,500	-	-
アーバンステージ大井町Ⅱ (東京都品川区)	共用部改修工事	自平成20年12月 至平成20年12月	21,682	-	-
アーバンステージ高井戸 (東京都杉並区)	防犯対策工事	自平成21年1月 至平成21年1月	2,415	-	-
アーバンステージ鶴見寺谷 (横浜市鶴見区)	屋上防水機能更新工事	自平成21年4月 至平成21年5月	4,400	-	-
アーバンステージ南行徳Ⅴ (千葉県市川市)	専有部改修工事	自平成21年2月 至平成21年2月	3,500	-	-
武蔵野グリーンヒルズ (東京都小金井市)	住戸分割工事	自平成20年9月 至平成20年12月	33,500	-	-

■ (2) 期中の資本的支出

第4期末現在保有する資産について、第4期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。第4期中の資本的支出は69,502千円であり、第4期中の費用に区分された修繕費83,385千円と合わせ、合計152,888千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額 (千円)
プライムアーバン飯田橋 (東京都千代田区)	インターネット設備導入工事	自 平成20年 7月 至 平成20年 7月	22,364
アーバンステージ中落合 (東京都新宿区)	共用部改修工事	自 平成20年 7月 至 平成20年 8月	2,307
アーバンステージ大井町II (東京都品川区)	大規模修繕工事	自 平成20年 9月 至 平成20年11月	15,000
アーバンステージ池上 (東京都大田区)	給湯メーター更新	自 平成20年 9月 至 平成20年 9月	2,245
アーバンステージ南浦和 (さいたま市南区)	屋上防水機能更新工事	自 平成20年 8月 至 平成20年 8月	4,354
その他の不動産等	住宅設備リニューアル工事他	自 平成20年 6月 至 平成20年11月	23,229
合 計			69,502

■ (3) 長期修繕計画のために積立てた金銭 (修繕積立金)

本投資法人は、物件毎に策定した長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュフローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等に充当するための金銭の積立てを以下のとおり行っています。

	第1期 自 平成18年 8月 3日 至 平成19年 5月31日	第2期 自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日	第3期 自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日	第4期 自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日
前期末積立金残高	－百万円	72百万円	163百万円	278百万円
当期積立額	72百万円	91百万円	114百万円	144百万円
当期積立金取崩額	－百万円	－百万円	－百万円	－百万円
次期繰越額	72百万円	163百万円	278百万円	422百万円

■ 5. 費用・負債の状況

■ (1) 運用等に係る費用明細

	第3期 自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日	第4期 自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日
資産運用報酬 (注1)	224,231千円	282,031千円
(内訳) 運用報酬I	112,546千円	150,186千円
運用報酬II	111,684千円	131,844千円
運用報酬III (注2)	－千円	－千円
資産保管業務報酬	8,089千円	11,640千円
一般事務委託報酬	19,897千円	22,470千円
役員報酬	4,800千円	4,800千円
その他営業費用	114,979千円	131,989千円
合 計	371,996千円	452,931千円

(注1) 資産運用報酬は、上記金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が、第3期は312,628千円、第4期は32,890千円あります。
(注2) 平成18年8月3日付で締結した資産運用委託契約の一部変更について、平成20年6月17日付で資産運用会社と合意し、運用報酬IIIに係る定めを変更して、当該営業期間の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表に記載された総資産額が3,000億円に満たない場合には、当該営業期間に係る運用報酬IIIは発生しないこととしました。

■ (2) 借入状況

第4期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
短期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 9月27日	1,120,000	—	0.89417	平成20年 9月29日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	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	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 2月28日	831,000	831,000	1.12500	平成20年 12月26日			
	株式会社三井住友銀行		831,000	831,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		554,000	554,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 3月4日	429,000	429,000	1.12583	平成20年 12月26日			
	株式会社三井住友銀行		429,000	429,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		286,000	286,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 3月13日	708,000	708,000	1.12750	平成20年 12月26日			
	株式会社三井住友銀行		708,000	708,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		472,000	472,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 3月18日	1,425,000	1,425,000	1.12750	平成20年 12月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,425,000	1,425,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		950,000	950,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 3月19日	1,461,000	1,461,000	1.12750	平成20年 12月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,461,000	1,461,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		974,000	974,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 3月27日	543,000	543,000	1.11833	平成20年 12月26日			
	株式会社三井住友銀行		543,000	543,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	362,000		362,000						
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 5月23日	282,000	282,000	1.11083	平成20年 12月26日				
株式会社三井住友銀行		282,000	282,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社		188,000	188,000						
小 計			18,504,000	15,144,000					
長期 借入金 (1年以 内返済)	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 4月27日	900,000	900,000	1.17667	平成21年 8月27日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		900,000	900,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		900,000	900,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		900,000	900,000					
	住友信託銀行株式会社		900,000	900,000					
小 計			4,500,000	4,500,000					
短期借入金合計			23,004,000	19,644,000					
長期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 2月27日	1,200,000	1,200,000	1.46045	平成22年 2月27日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,200,000	1,200,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		200,000	200,000					
	住友信託銀行株式会社		700,000	700,000					
	野村信託銀行株式会社		700,000	700,000					
	株式会社千葉銀行	1,000,000	1,000,000						
	株式会社あおぞら銀行	平成19年 9月28日	440,000	440,000	1.15667	平成22年 2月27日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 2月26日	1,140,000	1,140,000	1.24920	平成23年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,140,000	1,140,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,140,000		1,140,000						
住友信託銀行株式会社	1,560,000		1,560,000						

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期 借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 9月4日	—	1,000,000	1.51625	平成23年 9月4日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	住友信託銀行株式会社		—	1,400,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		—	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 5月31日	500,000	500,000	1.84464	平成23年 9月30日			
	株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		500,000	500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	住友信託銀行株式会社	平成19年 2月27日	500,000	500,000	1.79300	平成24年 2月27日			
	野村信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成19年 2月27日	2,500,000	2,500,000	1.81375	平成24年 8月27日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	住友信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	野村信託銀行株式会社		300,000	300,000					
	株式会社伊予銀行	平成19年 4月27日	1,000,000	1,000,000	1.83625	平成25年 5月23日			
	大同生命保険株式会社		1,100,000	1,100,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,100,000	1,100,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 5月23日	1,000,000	1,000,000	1.74250	平成25年 9月29日			
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	3,500,000		3,500,000						
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 9月29日	—	1,824,000	1.99875	平成25年 9月30日				
株式会社三井住友銀行		—	1,824,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,824,000						
第一生命保険相互会社	平成19年 9月27日	800,000	800,000	2.14360	平成26年 2月27日				
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年 2月27日	1,000,000	1,000,000	2.13625	平成26年 2月27日				
野村信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
太陽生命保険株式会社	平成19年 2月27日	2,000,000	2,000,000	2.23500	平成27年 2月27日				
株式会社日本政策投資銀行	平成19年 5月15日	1,300,000	1,300,000						
小計			38,720,000	47,592,000					
借入金合計			61,724,000	67,236,000					

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

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

(注2) 資金用途は、不動産関連資産の購入資金です。

■ (3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

■ (4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

■ (1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (千円) (注)	譲渡 年月日	譲渡価額 (千円)	帳簿価額 (千円)	売却損益 (千円)
不動産	アーバンステージ堤通雨宮	平成20年7月1日	969,000	—	—	—	—
不動産	ブラウドフラット門前仲町I	平成20年8月5日	1,130,000	—	—	—	—
不動産	ブラウドフラット白金高輪	平成20年9月5日	3,510,000	—	—	—	—
合 計			5,609,000	—	—	—	—

(注) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。

■ (2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

■ (3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (千円)	特定資産の調査価格 (千円)
取得	不動産	アーバンステージ堤通雨宮	平成20年7月1日	969,000	996,000
	不動産	ブラウドフラット門前仲町I	平成20年8月5日	1,130,000	1,130,000
	不動産	ブラウドフラット白金高輪	平成20年9月5日	3,510,000	3,510,000
合 計				5,609,000	5,636,000

(注) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、須貝信公認会計士事務所又は新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(注) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。

② その他

本投資法人において行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「① 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、須貝信公認会計士事務所にその調査を委託しています。

平成20年6月1日から平成20年11月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引11件であり、当該取引については須貝信公認会計士事務所から調査報告書を受領しています。

なお、金利スワップ取引については、取引の相手方の名称、約定数値、金融商品若しくは金融指標の種類、取引期間、その他の当該店頭デリバティブ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

■ (4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

第4期に係る利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	5,609,000千円	—千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 4,640,000千円 (82.7%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 —千円 (—%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	4,640,000千円 (82.7%)	—千円 (—%)
合計	4,640,000千円 (82.7%)	—千円 (—%)

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。(以下「② 支払手数料等の金額」において同じ。)

② 支払手数料等の金額

第4期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等 総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
不動産売買媒介手数料	29,130千円	野村不動産アーバンネット株式会社	29,130千円	100.0%
外注委託費	161,990千円	野村リビングサポート株式会社	3,380千円	2.1%
プロパティ・マネジメント報酬	224,275千円	野村リビングサポート株式会社	1,936千円	0.9%

(注) 不動産等の取得にあたり支払った不動産売買媒介手数料は、当該不動産等の取得原価に算入しています。

■ (5) 資産の運用を行う資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社（野村不動産投信株式会社）は、いずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

7. 経理の状況

■ (1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅲ. 貸借対照表」、「Ⅳ. 損益計算書」、「Ⅴ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅵ. 注記表」及び「Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

■ (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

■ (3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

■ (1) お知らせ

① 投資主総会

平成20年7月31日に、本投資法人の第2回投資主総会を開催しました。
投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
規約一部変更の件	規約変更の主な内容は以下のとおりです。 ・証券取引法等の一部を改正する法律の施行及び投信法その他投資法人に関する法令が整備・改正されたことに伴う所要の変更 ・投資主総会に出席できる代理人たる投資主の数を1人と制限するもの ・設立の際、第1期及び第2期営業期間において必要とされた規約記載事項のうち、既に不要となった条項の削除 ・東京証券取引所の規則改正に伴う、不動産関連資産以外の資産の取得につき、東京証券取引所が適当と認めるものとの文言の削除 ・資産運用会社に対するインセンティブ報酬（運用報酬Ⅲ）の支払条件を変更するもの ・その他必要な規定の加除、表現の変更等
執行役員1名選任の件	濱田信幸が執行役員に選任されました。なお、任期は平成20年8月4日から2年間となります。
補欠執行役員1名選任の件	棗正臣が補欠執行役員に選任されました。
監督役員2名選任の件	吉田修平、相川榮徳の2名が監督役員に選任されました。なお、任期は平成20年8月4日から2年間となります。

② 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

役員会承認日	件名	概要
平成20年6月17日	資産運用委託契約の一部変更	野村不動産投信株式会社と平成18年8月3日付にて締結した資産運用委託契約に規定する運用報酬Ⅲの支払条件を変更しました。
平成20年11月4日	特別口座の管理に関する契約書の締結	本投資法人の特別口座の管理に係る一般事務を三菱UFJ信託銀行株式会社に委託しました。

■ (2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

■ (3) その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

■ 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) 平成20年5月31日現在	当 期 平成20年11月30日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,466,086	4,363,420
信託現金及び信託預金	1,603,667	1,412,438
営業未収入金	37,791	30,892
前払費用	33,741	40,323
繰延税金資産	19	20
未収入金	723	—
未収還付法人税等	523	640
未収消費税等	41,358	—
その他	18,866	7,869
貸倒引当金	—	△146
流動資産合計	5,202,778	5,855,457
固定資産		
有形固定資産		
建物	24,576,528	27,179,043
減価償却累計額	△307,966	△634,343
建物 (純額)	24,268,561	26,544,700
構築物	437,345	476,895
減価償却累計額	△20,801	△43,416
構築物 (純額)	416,543	433,479
機械及び装置	396,264	417,146
減価償却累計額	△7,835	△20,927
機械及び装置 (純額)	388,429	396,219
工具、器具及び備品	4,421	8,222
減価償却累計額	△447	△1,174
工具、器具及び備品 (純額)	3,974	7,048
土地	27,949,063	31,212,404
信託建物	21,750,426	21,816,684
減価償却累計額	△973,779	△1,288,868
信託建物 (純額)	20,776,647	20,527,815
信託構築物	210,646	210,903
減価償却累計額	△49,028	△61,958
信託構築物 (純額)	161,618	148,945
信託機械及び装置	72,959	73,129
減価償却累計額	△7,498	△10,589
信託機械及び装置 (純額)	65,460	62,539
信託工具、器具及び備品	17,737	19,485
減価償却累計額	△3,555	△5,276
信託工具、器具及び備品 (純額)	14,182	14,209
信託土地	39,470,987	39,470,987
建設仮勘定	14,602	16,818
有形固定資産合計	113,530,072	118,835,168
無形固定資産		
その他	1,496	1,357
無形固定資産合計	1,496	1,357
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,632	10,692
長期前払費用	2,487	2,355
投資その他の資産合計	13,120	13,047
固定資産合計	113,544,689	118,849,573
資産合計	118,747,467	124,705,031

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) 平成20年5月31日現在	当 期 平成20年11月30日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	131,343	114,028
短期借入金	18,504,000	15,144,000
1年内返済予定の長期借入金	—	4,500,000
未払金	177,109	193,872
未払費用	208,707	338,684
未払法人税等	654	656
未払消費税等	—	514
前受金	420,126	466,115
預り金	4,789	7,181
流動負債合計	19,446,731	20,765,053
固定負債		
長期借入金	43,220,000	47,592,000
預り敷金及び保証金	395,271	478,178
信託預り敷金及び保証金	742,098	731,238
固定負債合計	44,357,369	48,801,416
負債合計	63,804,100	69,566,469
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	53,769,864	53,769,864
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,173,501	1,368,696
剰余金合計	1,173,501	1,368,696
投資主資本合計	54,943,366	55,138,561
純資産合計	※1 54,943,366	※1 55,138,561
負債純資産合計	118,747,467	124,705,031

■ 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日		自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	2,963,252	※1	3,553,687
その他賃貸事業収入	※1	298,562	※1	256,311
営業収益合計		3,261,814		3,809,998
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,267,232	※1	1,466,569
資産運用報酬		224,231		282,031
資産保管手数料		8,089		11,640
一般事務委託手数料		19,897		22,470
役員報酬		4,800		4,800
貸倒引当金繰入額		—		146
貸倒損失		892		0
その他営業費用		114,087		131,842
営業費用合計		1,639,229		1,919,500
営業利益		1,622,585		1,890,497
営業外収益				
受取利息		4,370		5,011
損害保険金収入		16,721		5,082
その他		751		299
営業外収益合計		21,843		10,392
営業外費用				
支払利息		385,666		494,723
融資関連費用		48,992		30,488
投資口交付費		35,302		—
その他		—		6,003
営業外費用合計		469,962		531,215
経常利益		1,174,466		1,369,674
税引前当期純利益		1,174,466		1,369,674
法人税、住民税及び事業税		998		1,011
法人税等調整額		△0		△0
法人税等合計		997		1,010
当期純利益		1,173,469		1,368,664
前期繰越利益		32		32
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,173,501		1,368,696

■ 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日		自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		41,255,671		53,769,864
当期変動額				
新投資口の発行		12,514,193		—
当期変動額合計		12,514,193		—
当期末残高	※1	53,769,864	※1	53,769,864
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
前期末残高		953,773		1,173,501
当期変動額				
剰余金の配当		△953,740		△1,173,469
当期純利益		1,173,469		1,368,664
当期変動額合計		219,728		195,195
当期末残高		1,173,501		1,368,696
剰余金合計				
前期末残高		953,773		1,173,501
当期変動額				
剰余金の配当		△953,740		△1,173,469
当期純利益		1,173,469		1,368,664
当期変動額合計		219,728		195,195
当期末残高		1,173,501		1,368,696
投資主資本合計				
前期末残高		42,209,444		54,943,366
当期変動額				
新投資口の発行		12,514,193		—
剰余金の配当		△953,740		△1,173,469
当期純利益		1,173,469		1,368,664
当期変動額合計		12,733,921		195,195
当期末残高		54,943,366		55,138,561
純資産合計				
前期末残高		42,209,444		54,943,366
当期変動額				
新投資口の発行		12,514,193		—
剰余金の配当		△953,740		△1,173,469
当期純利益		1,173,469		1,368,664
当期変動額合計		12,733,921		195,195
当期末残高		54,943,366		55,138,561

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	前期(ご参考) 自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	当期 自平成20年6月1日 至平成20年11月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3~70年 構築物 2~15年 機械及び装置 3~15年 工具、器具及び備品 3~10年 ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	① 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3~70年 構築物 2~15年 機械及び装置 3~15年 工具、器具及び備品 3~10年 ② 無形固定資産 同左 ③ 長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成20年2月13日付一般募集による投資口の追加発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」といいます。)によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成20年2月13日付一般募集による投資口の追加発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、415,314千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」といいます。)による投資口の追加発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、415,314千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。	投資口交付費 -
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 同左

期別 項目	前期(ご参考) 自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	当期 自平成20年6月1日 至平成20年11月30日
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は24,398千円です。	固定資産税等の処理方法 同左 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は6,973千円です。
5. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	① ヘッジ会計の方法 同左 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ ヘッジ方針 同左 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 同左
6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の取得原価に算入しています。	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 ② 消費税等の処理方法 同左

(会計方針の変更に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日	当 期 自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日
—	リース取引に関する会計基準の適用 当期から「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正)を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) 平成20年5月31日現在	当 期 平成20年11月30日現在
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日	当 期 自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 2,825,313	賃料収入 3,383,219
共益費収入 137,938 2,963,252	共益費収入 170,467 3,553,687
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 61,696	駐車場収入 90,217
付帯収益 204,383	付帯収益 147,098
その他不動産賃料収入 32,482 298,562	その他不動産賃料収入 18,995 256,311
不動産賃貸事業収益合計 3,261,814	不動産賃貸事業収益合計 3,809,998
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 135,016	外注委託費 161,990
プロパティ・マネジメント報酬 240,933	プロパティ・マネジメント報酬 224,275
公租公課 68,554	公租公課 125,321
水道光熱費 42,942	水道光熱費 53,823
保険料 8,563	保険料 9,578
修繕費 78,389	修繕費 83,385
減価償却費 575,134	減価償却費 695,774
仲介手数料等 54,635	仲介手数料等 40,076
信託報酬 46,205	信託報酬 46,296
その他賃貸事業費用 16,857 1,267,232	その他賃貸事業費用 26,046 1,466,569
不動産賃貸事業費用合計 1,267,232	不動産賃貸事業費用合計 1,466,569
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,994,582	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,343,428

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日	当 期 自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口の総口数 2,000,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口
発行済投資口の総口数 96,765口	発行済投資口の総口数 96,765口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 平成20年5月31日現在	当 期 平成20年11月30日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 19	未払事業税損金不算入額 20
繰延税金資産合計 19	繰延税金資産合計 20
繰延税金資産の純額 19	繰延税金資産の純額 20
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)
法定実効税率 39.39	法定実効税率 39.39
(調整)	(調整)
支払配当の損金算入額 △39.36	支払配当の損金算入額 △39.36
その他 0.05	その他 0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.08	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07
—	3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正 「地方税法特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。 なお、この税率の変更による影響額は軽微です。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日) (ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合 (%)	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
主要投資主 利害関係人等	野村不動産 株式会社	不動産業	12.92	不動産の購入	6,125,500	—	—
利害関係人等	野村不動産アーバン ネット株式会社	不動産業	—	不動産の購入	1,170,000	—	—
				不動産売買媒介	49,200	—	—
利害関係人等	野村リビング サポート 株式会社	不動産業	—	賃料収入等	66,439	前受金	16,205
						預り敷金及び保証金	28,000
				プロパティ・ マネジメント報酬	1,090	営業未払金	338
				外注委託費	1,076	営業未払金	467
資産保管会社	三菱UFJ信託 銀行株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	利息の支払	48,933	未払費用	30,217
				借入金 (短期)	5,188,000	短期借入金	4,906,000
				借入返済 (短期)	1,402,000		
				借入金 (長期)	1,140,000	長期借入金	5,540,000

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

当期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合 (%)	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
主要投資主 利害関係人等	野村不動産 株式会社	不動産業	12.92	不動産の購入	4,640,000	—	—
利害関係人等	野村不動産アーバン ネット株式会社	不動産業	—	不動産売買媒介	29,130	—	—
利害関係人等	野村リビング サポート 株式会社	不動産業	—	賃料収入等	96,824	前受金	16,205
						預り敷金及び保証金	28,000
				プロパティ・ マネジメント報酬	1,936	営業未払金	338
				外注委託費	3,380	営業未払金	616
資産保管会社	三菱UFJ信託 銀行株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	利息の支払	65,974	未払費用	52,785
				借入金 (短期)	528,000	短期借入金	3,786,000
				借入返済 (短期)	1,648,000		
				借入金 (長期)	1,824,000	1年内返済予定 の長期借入金	900,000
						長期借入金	6,464,000

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日	当 期 自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日
1口当たり純資産額	567,802円
1口当たり当期純利益	13,810円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数 で除することにより算定しています。	1口当たり純資産額
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、 潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり当期純利益
	同 左

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前 期 (ご参考) 自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日	当 期 自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日
当期純利益 (千円)	1,173,469
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,173,469
期中平均投資口数 (口)	84,972
当期純利益 (千円)	1,368,664
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,368,664
期中平均投資口数 (口)	96,765

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日	当 期 自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日
該当事項はありません。	同 左

■ 金銭の分配に係る計算書

期 別	前 期 (ご参考) 自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日	当 期 自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日
項 目		
I. 当期末処分利益	1,173,501,741円	1,368,696,749円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,173,469,155円 (12,127円)	1,368,644,160円 (14,144円)
III. 次期繰越利益	32,586円	52,589円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,173,469,155円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,368,644,160円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

■ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成21年1月13日

野村不動産レジデンシャル投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

英 公一 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

原田昌平 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、野村不動産レジデンシャル投資法人の平成20年6月1日から平成20年11月30日までの第4期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

■ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) 自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日	当 期 自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,174,466	1,369,674
減価償却費	575,134	695,774
投資口交付費	35,302	—
受取利息	△4,370	△5,011
支払利息	385,666	494,723
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△151	146
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△26,147	6,899
未収消費税等の増減額 (△は増加)	3,599	41,358
前払費用の増減額 (△は増加)	△7,145	△6,581
営業未払金の増減額 (△は減少)	21,583	△17,315
未払金の増減額 (△は減少)	4,570	28,863
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—	514
前受金の増減額 (△は減少)	105,242	45,989
その他の資産の増減額 (△は増加)	△11,422	11,719
その他の負債の増減額 (△は減少)	3,142	2,391
その他	265	603
小 計	2,259,737	2,669,750
利息の受取額	4,370	5,011
利息の支払額	△330,527	△364,746
法人税等の支払額	△990	△1,126
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,932,589	2,308,889
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△34,758,831	△5,957,448
信託有形固定資産の取得による支出	△2,435,785	△54,856
長期前払費用の取得による支出	△992	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△31,293	△51,432
預り敷金及び保証金の受入による収入	273,531	134,340
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△82,873	△60,137
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	134,869	49,277
敷金及び保証金の差入による支出	△211	△60
投資活動によるキャッシュ・フロー	△36,901,586	△5,940,317
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	31,952,000	2,112,000
短期借入金の返済による支出	△17,808,000	△5,472,000
長期借入れによる収入	10,480,000	8,872,000
投資口の発行による収入	12,514,193	—
投資口交付費の支出	△31,488	△3,814
分配金の支払額	△951,096	△1,170,652
財務活動によるキャッシュ・フロー	36,155,608	4,337,533
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,186,610	706,104
現金及び現金同等物の期首残高	3,883,143	5,069,753
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,069,753	※1 5,775,858

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

項 目	前 期 (ご参考) 自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日	当 期 自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同 左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

	前 期 (ご参考) 自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日	当 期 自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成20年5月31日現在) (単位：千円)	(平成20年11月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金	3,466,086	現金及び預金 4,363,420
信託現金及び信託預金	1,603,667	信託現金及び信託預金 1,412,438
現金及び現金同等物	5,069,753	現金及び現金同等物 5,775,858

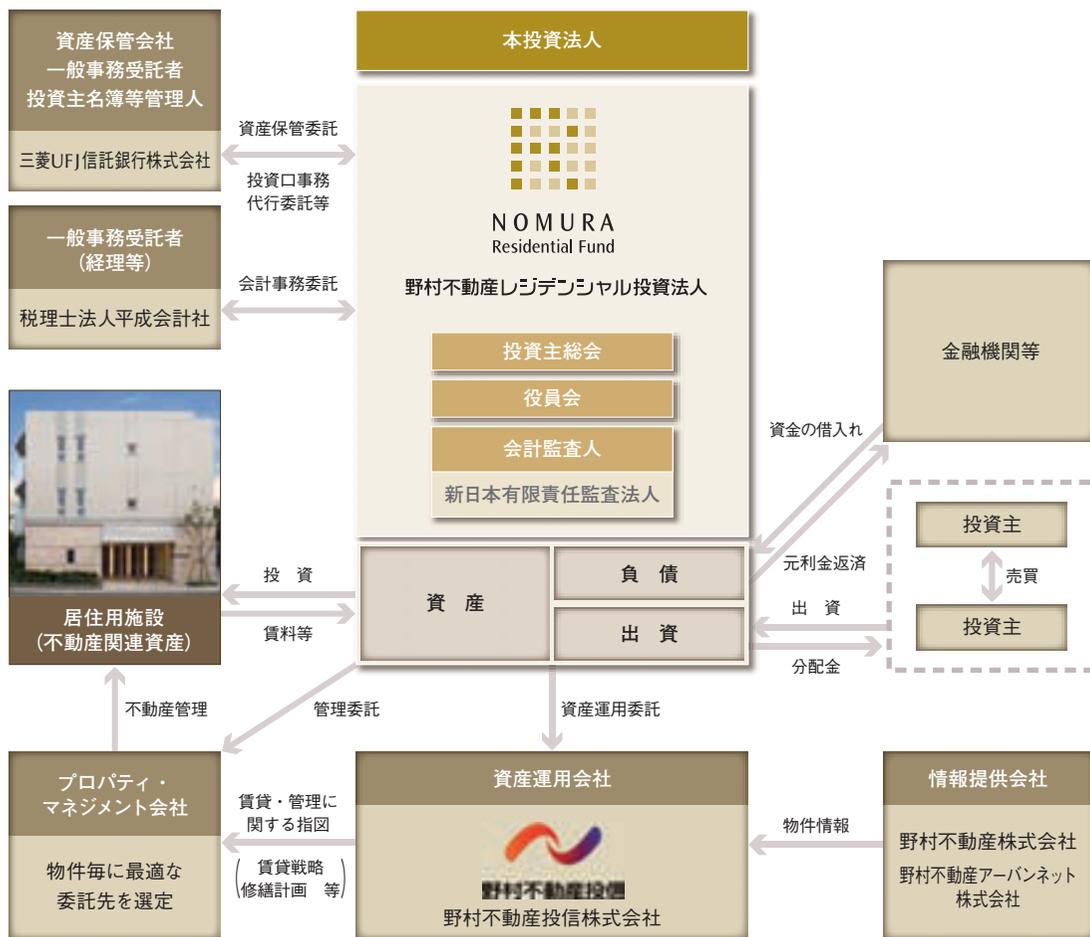
■ 投資法人の概要

■ 沿革

平成18年 7月28日	設立企画人(野村不動産投信株式会社)による投信法 ^(注1) 第69条に基づく設立に係る届出
平成18年 8月 3日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成18年 8月 4日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成18年 8月24日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長 第56号)
平成19年 2月14日	東京証券取引所に上場

(注) 投資信託及び投資法人に関する法律

■ 仕組み図



(注) 会計事務委託先が、平成21年2月1日より、税理士法人長岡会計から、税理士法人平成会計社に変更になりました。

■ 資産運用会社の概要

■ 資産運用会社の概況

名 称	野村不動産投信株式会社
資 本 の 額	300百万円(平成20年3月末日現在)
株 主	野村不動産ホールディングス株式会社(100%)
沿 革	平成15年1月24日 会社設立 平成15年2月28日 宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(2)第81679号) 平成15年6月17日 宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第18号) 平成15年7月23日 旧投信法 ^(注1) 上の投資信託委託業者としての認可取得(内閣総理大臣第28号) 平成18年2月 7日 旧投信法第10条の2の規定に基づく認可(業務の方法等の変更の認可)取得 ^(注2) 平成19年9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第374号) ^(注3)

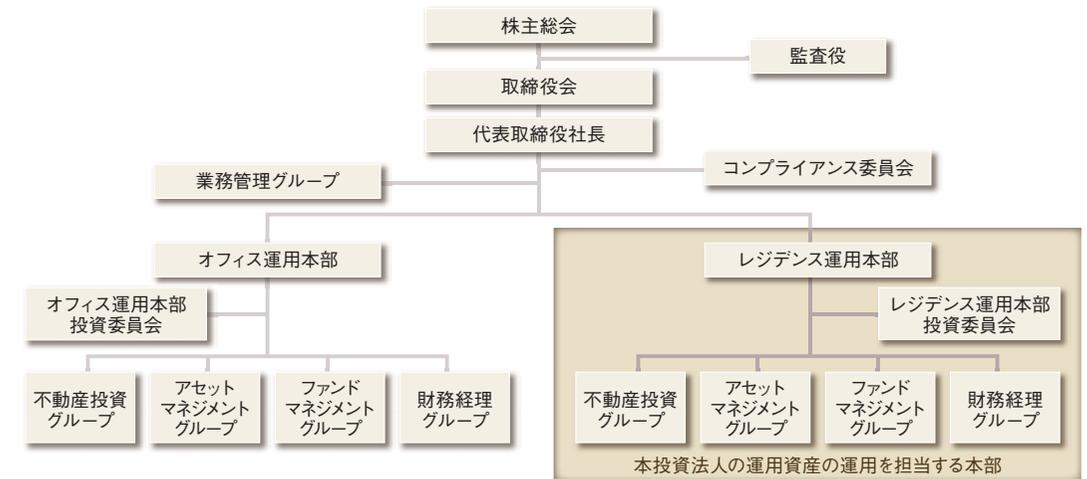
(注1) 証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)による改正前の投信法を指します。

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

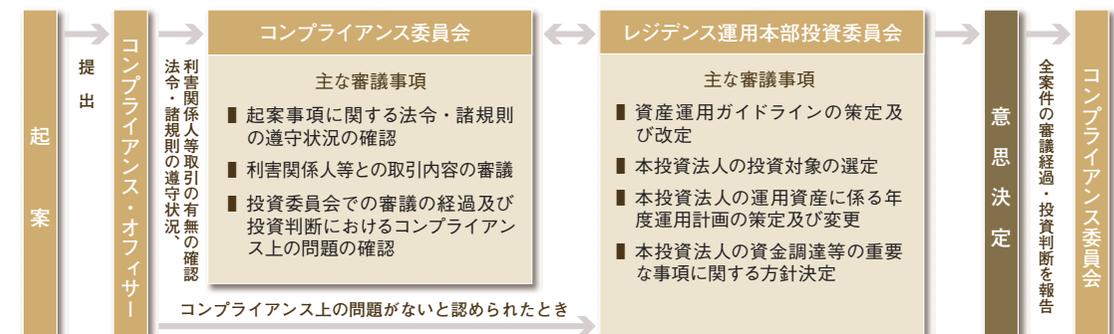
(注3) 資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日(平成19年9月30日)時点において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。

■ 組織体系

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



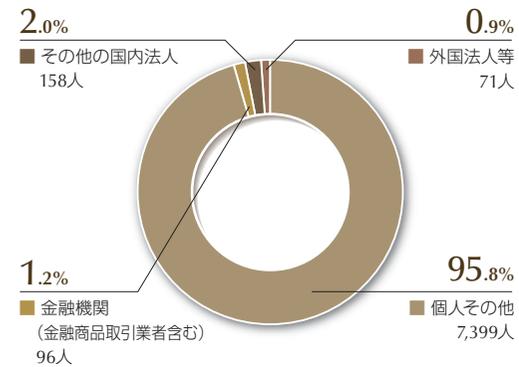
■ 意思決定プロセス



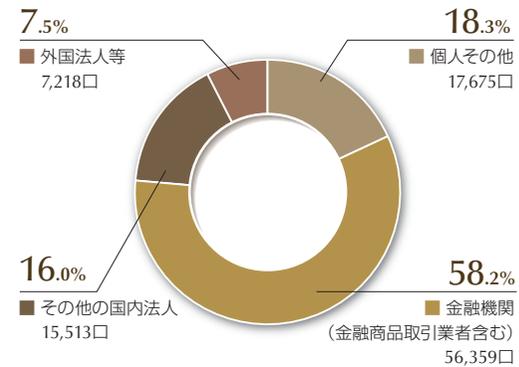
■ 投資主インフォメーション

■ 投資主の構成

所有者別投資主数 >>> 合計 7,724人



所有者別投資口数 >>> 合計 96,765口



■ 主要な投資主

氏名又は名称	所有投資口数(口)	保有比率(%) (注)
野村不動産株式会社	12,500	12.92
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	9,888	10.22
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	8,499	8.78
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,973	6.17
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,514	5.70
東京海上日動火災保険株式会社	5,000	5.17
野村信託銀行株式会社(投信口)	2,507	2.59
ピクテアンドシエ(常任代理人 株式会社三井住友銀行証券ファイナンス営業部)	2,422	2.50
朝日火災海上保険株式会社	2,000	2.07
株式会社北洋銀行	1,632	1.69
合計	55,935	57.80

(注) 総投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を四捨五入しています。

■ 第4期・第5期スケジュール

平成20年11月30日	第4期(平成20年11月期)決算期日
平成21年 1月	第4期(平成20年11月期)決算発表
平成21年 2月	第4期(平成20年11月期)分配金支払開始(予定)
平成21年 5月31日	第5期(平成21年5月期)決算期日
平成21年 7月	第5期(平成21年5月期)決算発表
平成21年 8月	第5期(平成21年5月期)分配金支払開始(予定)

■ 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。なお、特別口座に記録された投資口についてのお手続きは、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

■ 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へ郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方はお取引証券会社へご連絡ください。

■ 投資主メモ

決算期日	毎年5月末日・11月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定める日
分配金支払確定基準日	毎年5月末日・11月末日
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3240)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 電話0120-232-711(通話料無料)

■ ホームページによる情報提供について

本投資法人のホームページでは、プレスリリース(物件取得のお知らせ等)、ポートフォリオ稼働率、決算情報、分配金に関する情報等、多様な情報を公開しています。

今後も、ホームページへの掲載を通じて、投資主の皆様へのタイムリーな情報提供に努めてまいります。

HP Address >>> <http://www.nre-rf.co.jp/>

