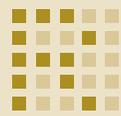


NOMURA  
Residential Fund

# NOMURA RESIDENTIAL FUND

第1期 ■ 資産運用報告  
2006.8.3 ▶ 2007.5.31



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/>

## 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ポートフォリオの経年劣化、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」、「デュレーション及び金利固定化の適切なコントロール」、「取引金融機関の多様化」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。

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



NOMURA  
Residential Fund

## 投資主の皆様へ

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

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。

また、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、本年2月14日に東京証券取引所に上場し、この度、第1期の決算を迎えることとなりましたので、ここにその運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期におきましては、平成18年9月・10月に取得した57物件（取得価格の合計384億円）で運用を開始した後、上場時に当期中の取得を予定していた29物件（同268億円）に加え、上場後の積極的な取得活動により新たに3物件（同17億円）を取得いたしました。その結果、当期末（平成19年5月末）のポートフォリオは、89物件（同670億円）となりました。

物件取得後の運営管理におきましては、プロパティマネジメント会社との一体的運営管理を徹底し、機動的かつ戦略的なリーシング活動を行いました。その結果、当期末時点のポートフォリオ稼働率は、95.4%を確保するに至りました。

資金調達におきましては、金利上昇等の環境変化に備えるため、有利子負債比率の保守的水準での維持、借入期間の長期化、金利の固定化等、安定的な財務基盤の構築を図りました。

上記の運用成果として、当期は、営業収益2,304百万円、経常利益553百万円、当期純利益551百万円を計上し、分配金は1口当たり8,102円となりました。

第2期以降につきましても、引き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。

## 第1期（平成19年5月期）決算ハイライト

分配金

8,102 (円)

営業収益

2,304 (百万円)

当期純利益

551 (百万円)

総資産額

75,313 (百万円)

保有物件数

89 (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	55
II. 資産運用報告	29	VII. 金銭の分配に係る計算書	59
III. 貸借対照表	51	VIII. 会計監査人の監査報告書	60
IV. 損益計算書	53	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	54		



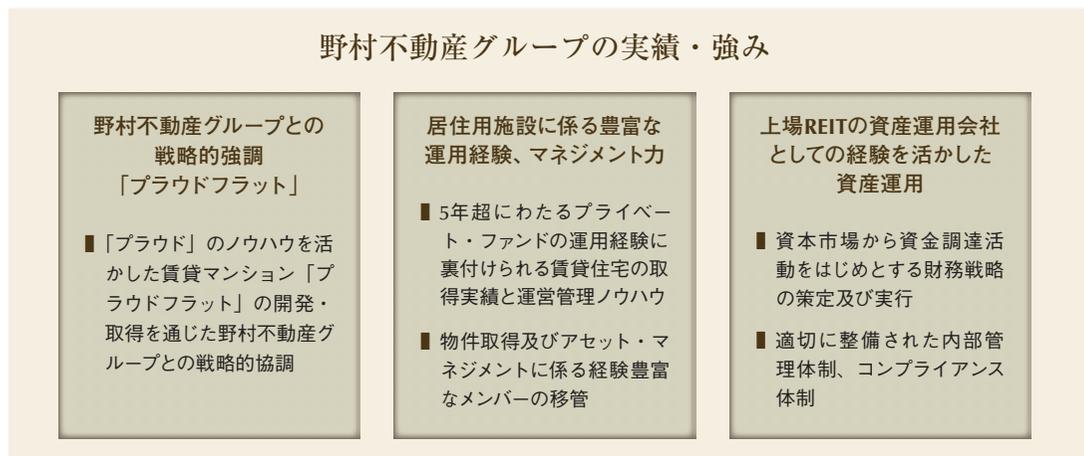
## ■ 投資方針

本投資法人は、ファンド・マネジメントにおいて重要と考える「投資戦略」「物件取得」「運営管理」「資金調達」「法令遵守」のすべてにおいてこだわりを持ち、その結果としてクオリティの高いファンド・マネジメントを実現することを基本理念としています。

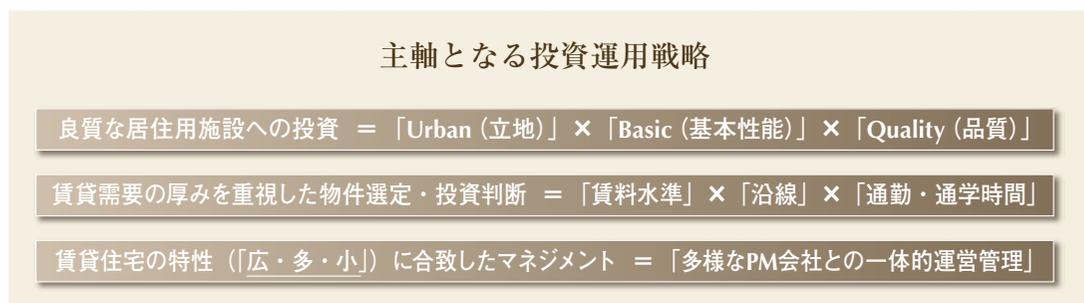
基本理念を実現するにあたり、本投資法人は、野村不動産グループの有する実績・強みをその実効性の基盤と捉え、これらを最大限に活用していく方針です。



実効性の基盤



具体的な戦略



## ■ 主軸となる投資戦略

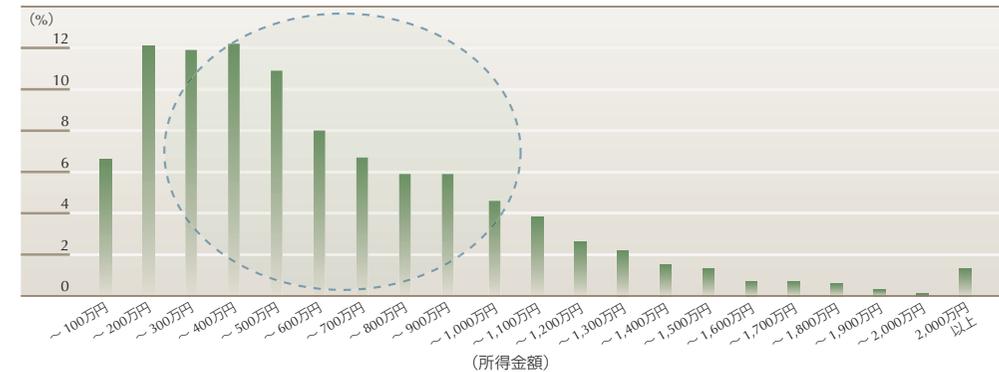
### ■ 「賃貸需要の厚いテナント層」をターゲットとした物件選定

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

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

	本投資法人がターゲットの中心とするテナント層		その他のテナント層
対象	一般企業の20~30代や学生等を中心とするミドルクラス	外資系企業等のアッパーミドルクラス	家賃補助制度のある企業、経営者、外資系マネジメントクラス等のアッパークラス等
特徴	一定の通勤・通学利便性と賃料を重視	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

所得金額別世帯数の相対度数分布



出所：厚生労働省「平成17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

## ■ 第1期の取得活動実績（プラウドフラット）

### ■ 野村不動産グループからの物件取得

本投資法人は、野村不動産グループと戦略的に協調し、野村不動産グループが有する「用地開発」「商品企画」「管理」等の住宅関連ノウハウを活かした賃貸マンション「プラウドフラット」の開発・取得を行うことを、本投資法人の成長戦略の要として位置付け、これを最大限活用します。

第1期においては、東京証券取引所への上場時までに取得を決定した11物件・12,641百万円（取得価格の合計）の「プラウドフラット」に加え、上場後の積極的な取得活動の成果として、野村不動産株式会社と野村不動産アーバンネット株式会社の共同事業による「(仮称) プラウドフラット横浜」の取得を決定しました。



(仮称) プラウドフラット横浜

所在地 : 横浜市神奈川区  
 主な利用駅 : JR線、東急東横線 他4路線  
 「横浜」駅 徒歩7分  
 取得価格 : 2,340百万円  
 賃貸可能戸数 : 113戸  
 取得予定日 : 平成20年3月14日 (第3期)

### 第1期に取得した「プラウドフラット」(9物件) (単位：千円)

物件名	所在地	取得価格	取得日
プラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,100,000	H19. 2.22
プラウドフラット初台	東京都渋谷区	865,000	H19. 5. 1
プラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	812,000	H18.10.31
プラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	882,000	H19. 5. 1
プラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,540,000	H19. 5. 1
プラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,350,000	H19. 5. 1
プラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,140,000	H19. 5. 1
プラウドフラット清澄白河	東京都江東区	900,000	H19. 2.28
プラウドフラット五橋	仙台市青葉区	682,000	H19. 5. 1
合 計		9,271,000	

### 第2期以降に取得予定の「プラウドフラット」(3物件) (単位：千円)

物件名	所在地	取得予定価格	取得予定時期
プラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	2,260,000	第2期
プラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,110,000	第2期
(仮称) プラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	2,340,000	第3期
合 計		5,710,000	

## ■ 第1期の取得活動実績（プライムアーバン他）

### ■ 外部のデベロッパー等からの物件取得

資産運用会社である野村不動産投信株式会社には、野村不動産グループでの5年超にわたるプライベート・ファンドの運用を通じて、数多くの居住用施設の取得経験・実績を有するメンバーが移管されています。本投資法人は、このようなメンバーが有するソーシング力（取得ノウハウ、プロバイダーとの信頼関係等）を活用した運用を行います。

第1期においては、上記のソーシング力を活用し、上場時までに取得を決定した78物件・56,940百万円（取得価格の合計）に加え、上場後の積極的な取得活動の成果として、野村不動産グループ以外のデベロッパー等から以下の12物件・6,994百万円（取得（予定）価格の合計）の取得を決定しました。

### 第1期に取得した物件 (3物件) (単位：千円)

物件名	所在地	取得価格	取得ルート（注）
プライムアーバン洗足	東京都目黒区	536,000	プライベート・ファンド
ベネフィス博多グランスウィート	福岡市博多区	830,000	プロバイダー（新規）
ベネフィス薬院南	福岡市中央区	351,000	プロバイダー（新規）
合 計		1,717,000	

### 第2期以降に取得予定の物件 (9物件) (単位：千円)

物件名	所在地	取得予定価格	取得ルート（注）
(仮称) プライムアーバン北大前	札幌市東区	600,000	プロバイダー（既存）
(仮称) プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	576,200	プロバイダー（既存）
(仮称) プライムアーバン北24条	札幌市東区	503,700	プロバイダー（新規）
(仮称) プライムアーバン大通東	札幌市中央区	424,000	プロバイダー（既存）
(仮称) プライムアーバン知事公館	札幌市中央区	337,900	プロバイダー（既存）
(仮称) プライムアーバン円山	札幌市中央区	283,200	プロバイダー（既存）
(仮称) プライムアーバン大通南	札幌市中央区	731,600	プロバイダー（既存）
(仮称) プライムアーバン金山	名古屋市中区	632,000	プロバイダー（新規）
(仮称) プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	1,189,096	プロバイダー（新規）
合 計		5,277,696	

(注) プライベート・ファンド : 野村不動産グループが運用するプライベート・ファンド  
 (注) プロバイダー（既存） : プライベート・ファンドの運用を通じて取引実績のあるプロバイダー等  
 (注) プロバイダー（新規） : 本投資法人の運用を通じて新たに取引を開始したプロバイダー



プライムアーバン洗足



(仮称) プライムアーバン北24条



(仮称) プライムアーバン鶴舞

以上により、第1期末のポートフォリオは89物件・67,035百万円（取得価格の合計）となりました。また、第1期末における取得予定物件を含むポートフォリオは、102物件・78,915百万円（取得（予定）価格の合計）となりました。

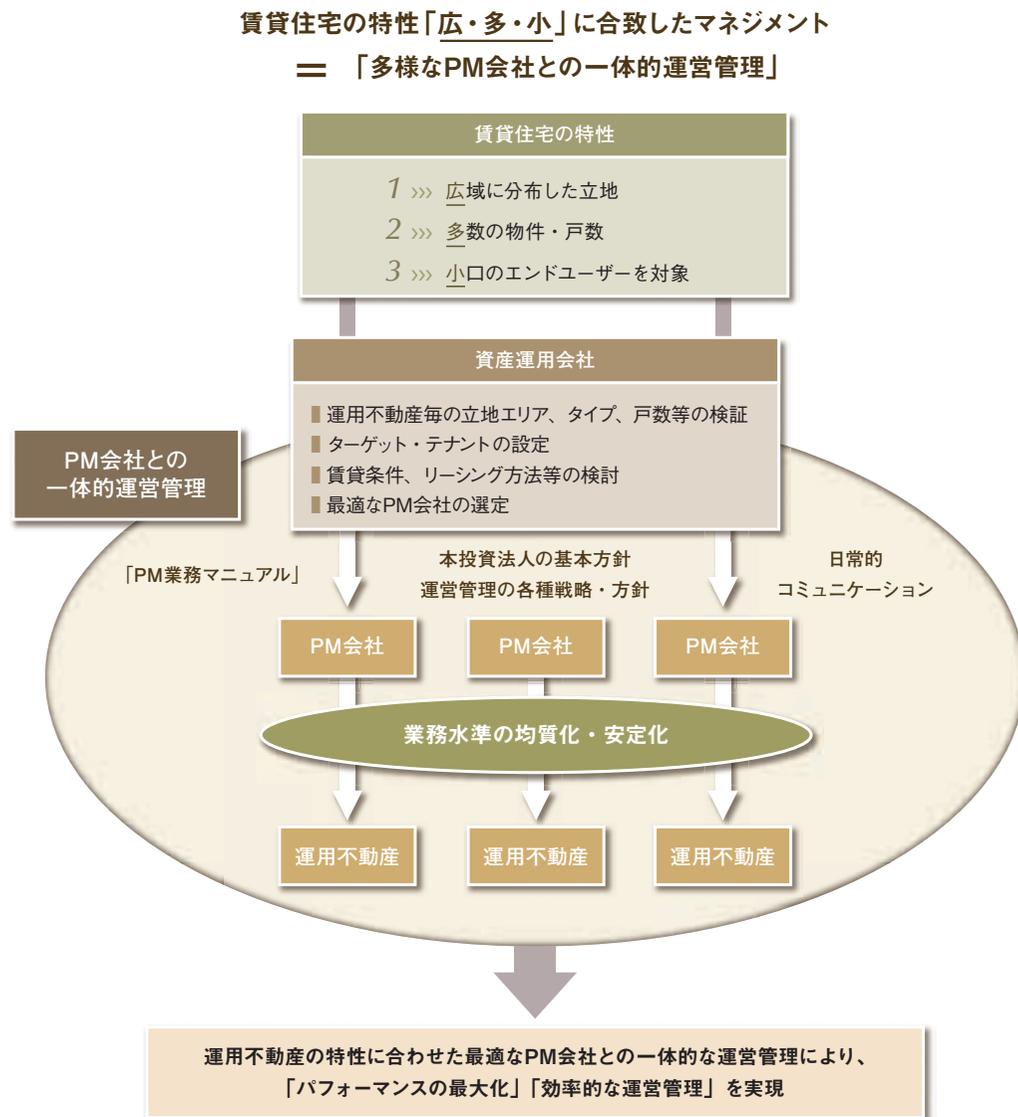
## ■ 主軸となる運用戦略

### ■ プロパティ・マネジメント会社との一体的な運営管理

各物件の運営管理を行うプロパティ・マネジメント会社(PM会社)については、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(法人、個人、学生等)の設定及びこれらを前提とした賃貸条件やリーシング方法等の検討を踏まえ、当該物件に最適と判断されるPM会社を選定します。

また、資産運用会社である野村不動産投信株式会社には、野村不動産グループでの5年超にわたるプライベート・ファンドの運用を通じて、居住用施設の運営・管理(アセット・マネジメント)に関する豊富な経験と実績を有するメンバーが移管されています。

物件毎の特性に合わせた最適なPM会社と、リーシングを始めとした運用ノウハウを有する資産運用会社が一体的に運営管理を行うことにより、パフォーマンスの最大化を図ります。



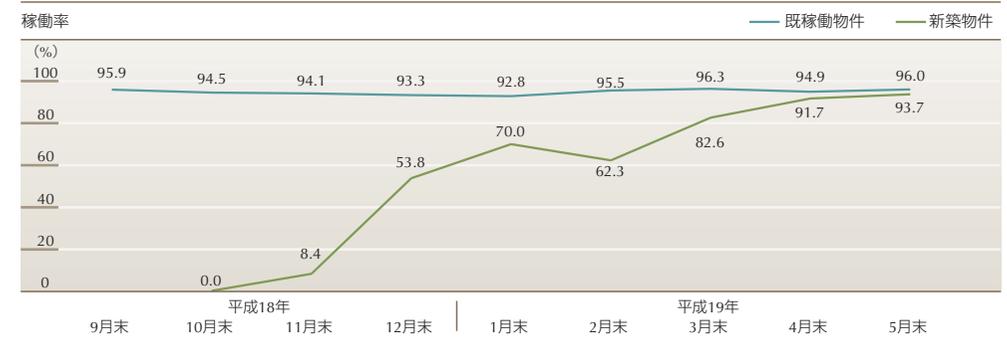
## ■ 第1期の運営実績

### ■ 戦略的なリーシングによる高稼働率の確保

「既稼働物件」については、テナントの入退去が集中する年度末において、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且つ積極的なリーシング活動を展開した結果、テナント退去後のスムーズなテナント確保に成功しました。

また、「新築物件」については、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通じ、早期のリースアップを実現しました。

稼働率(既稼働物件・新築物件)



(注) 既稼働物件：本投資法人の取得時点において、築1年以上の物件  
 新築物件：本投資法人の取得時点において、築1年未満の物件

上記の結果、第1期中のポートフォリオ全体の稼働状況は以下のとおりとなり、第1期末(平成19年5月末)時点では、95.4%の稼働率となりました。

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

#### 第1期におけるリニューアル実施例(アーバンステージ勝どき)

交通網の整備(都営地下鉄大江戸線の開通)、周辺湾岸エリアでの大規模開発に伴うポテンシャル向上を踏まえ、都心部へのアクセスを重視した20~30代の少人数世帯(単身、DINKS等)をターゲットとしたプラン変更・リニューアルを実施しました。

可動式の間仕切りを備えたフローリング張りの1LDKにリニューアル(変更前:和室を含む2DK)

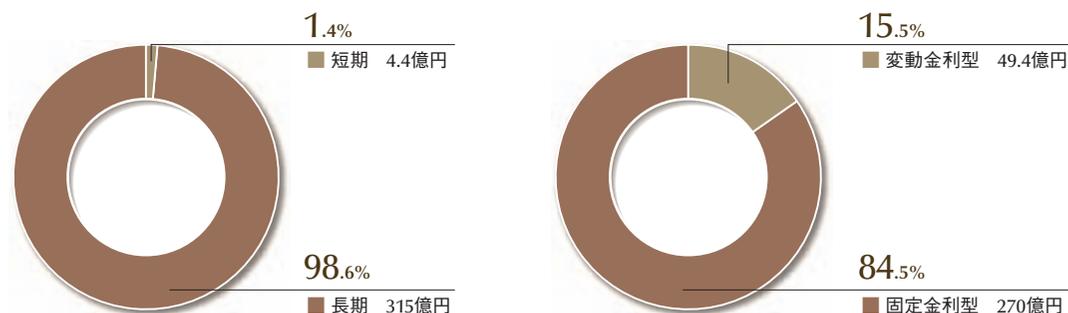


## ■ 財務戦略・第1期の実績

将来的な金利上昇や金融環境の変化に備えるため、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」「返済期日の分散」「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。

第1期末（平成19年5月末）時点の状況

### ■ 金利の固定化・借入期間の長期化



(注)「固定金利型」には、金利スワップ取引により金利の固定化を図った変動金利型の借入金を含みます。

### ■ 返済期限の分散

返済期限の分散



### ■ 保守的な有利子負債比率 (LTV) の維持

LTV (総資産に占める有利子負債の割合)

42.4%

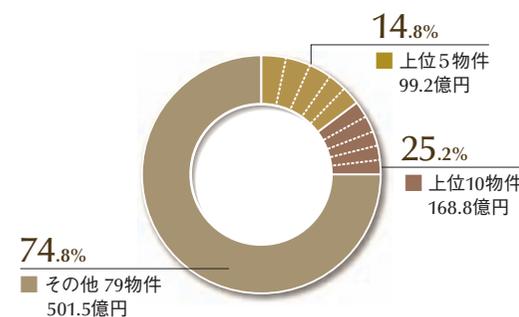
### ■ 無担保・無保証での調達

借入金に占める無担保・無保証での借入れ割合

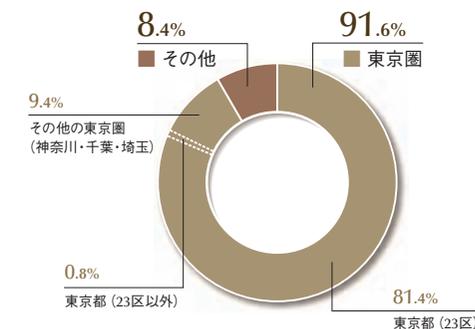
100.0%

## ■ ポートフォリオの状況

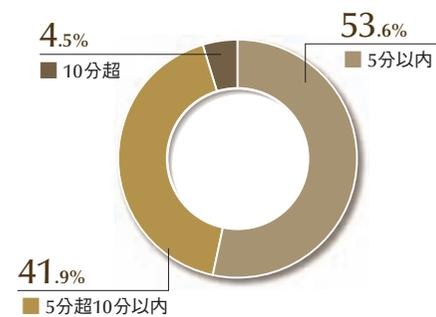
### ■ 物件毎の分散 (取得価格ベース)



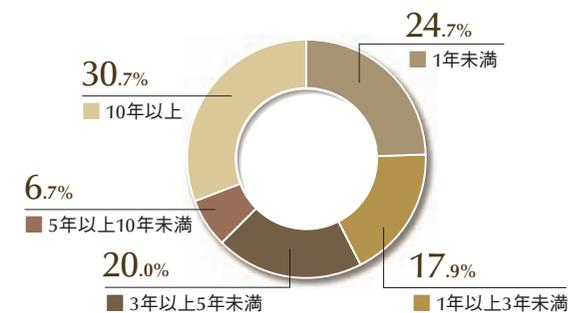
### ■ 投資エリア (取得価格ベース)



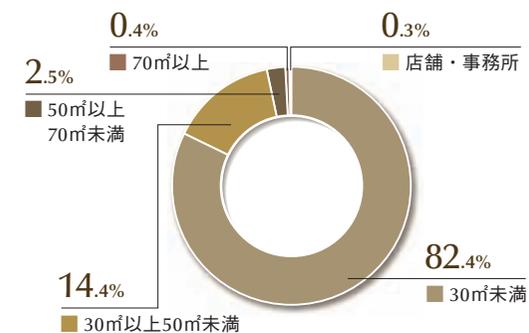
### ■ 最寄駅からの徒歩分数 (取得価格ベース)



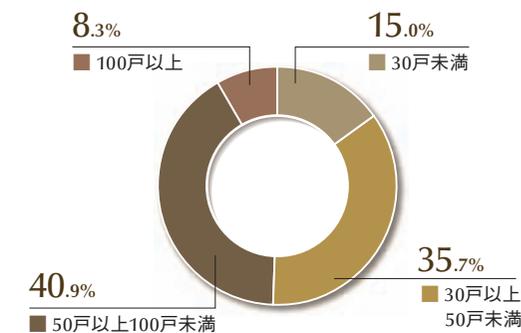
### ■ 築年数 (取得価格ベース)



### ■ 1住戸あたりの面積 (戸数ベース)



### ■ 1物件あたりの戸数 (取得価格ベース)



■ ポートフォリオ物件一覧

地域	物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (千円)	投資比率 (%)
東京圏	1	プライムフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,151.34	44	1,100,000	1.6
	2	プライムフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	1.3
	3	プライムフラット学芸大学	東京都目黒区	934.39	41	812,000	1.2
	4	プライムフラット目黒行人坂	東京都目黒区	855.23	40	882,000	1.3
	5	プライムフラット神楽坂	東京都新宿区	1,793.43	70	1,540,000	2.3
	6	プライムフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,277.82	48	1,350,000	2.0
	7	プライムフラット蒲田	東京都大田区	1,541.64	67	1,140,000	1.7
	8	プライムフラット清澄白河	東京都江東区	1,209.56	55	900,000	1.3
	9	プライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	1.4
	10	プライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	1.4
	11	プライムアーバン恵比寿南	東京都渋谷区	881.89	21	947,000	1.4
	12	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区	439.56	19	408,000	0.6
	13	プライムアーバン番町	東京都千代田区	1,277.04	52	1,170,000	1.7
	14	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	1.1
	15	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	3.0
	16	プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,444.40	29	1,200,000	1.8
	17	プライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,302.42	49	1,320,000	2.0
	18	プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	1,008.39	32	886,000	1.3
	19	プライムアーバン洗足	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.8
	20	プライムアーバン西新宿I	東京都新宿区	1,459.86	60	1,290,000	1.9
	21	プライムアーバン西新宿II	東京都新宿区	1,162.55	46	1,000,000	1.5
	22	プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	578.18	14	512,000	0.8
	23	プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	874.15	33	835,000	1.2
	24	プライムアーバン品川西	東京都品川区	961.25	46	624,000	0.9
	25	プライムアーバン大崎	東京都品川区	2,106.16	99	1,700,000	2.5
	26	プライムアーバン大森	東京都大田区	1,190.70	54	824,000	1.2
	27	プライムアーバン北千束	東京都大田区	834.90	46	576,000	0.9
	28	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	543.09	24	435,000	0.6
	29	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.99	46	794,000	1.2
	30	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	3.3
	31	プライムアーバン亀戸	東京都江東区	1,117.34	52	705,000	1.1
	32	プライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.8
	33	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	1.8
	34	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	991.62	49	668,000	1.0
	35	プライムアーバン平井	東京都江戸川区	1,095.91	53	700,000	1.0
	36	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	905.81	45	637,000	1.0
	37	プライムアーバン葛西II	東京都江戸川区	1,437.84	68	958,000	1.4
	38	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	1.3
	39	プライムアーバン行徳I	千葉県市川市	1,151.36	52	635,000	0.9
	40	プライムアーバン行徳II	千葉県市川市	1,244.00	58	741,000	1.1
	41	プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	778.19	37	476,000	0.7
	42	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	1,237.80	60	772,000	1.2
	43	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	1,222.13	40	991,000	1.5
	44	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区	650.60	38	452,000	0.7
	45	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区	996.81	16	524,000	0.8
	46	アーバンステージ勝どき	東京都中央区	4,481.82	144	2,290,000	3.4
	47	アーバンステージ中落合	東京都新宿区	1,237.98	18	655,000	1.0
	48	アーバンステージ落合	東京都新宿区	517.53	32	324,000	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	49	アーバンステージ芦花公園	東京都世田谷区	567.20	34	362,000	0.5
	50	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区	1,739.86	37	900,000	1.3
	51	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	1.1
	52	アーバンステージ千歳烏山	東京都世田谷区	1,774.01	27	730,000	1.1
	53	アーバンステージ三軒茶屋II	東京都世田谷区	810.98	17	539,000	0.8
	54	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	572.41	26	396,000	0.6
	55	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区	507.52	28	344,000	0.5
	56	アーバンステージ大井町	東京都品川区	722.70	45	530,000	0.8
	57	アーバンステージ大井町II	東京都品川区	1,719.82	92	1,100,000	1.6
	58	アーバンステージ雪谷	東京都大田区	1,536.59	94	970,000	1.4
	59	アーバンステージ池上	東京都大田区	2,456.48	95	1,460,000	2.2
	60	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.7
	61	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区	1,746.20	107	1,080,000	1.6
	62	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	990.18	19	412,000	0.6
	63	アーバンステージ向島	東京都墨田区	1,108.91	55	487,000	0.7
	64	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	872.49	35	385,000	0.6
	65	アーバンステージ滝野川	東京都北区	554.39	29	287,000	0.4
	66	アーバンステージ浅草	東京都台東区	876.70	22	350,000	0.5
	67	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	455.19	26	210,000	0.3
	68	アーバンステージ小金井	東京都小金井市	682.43	27	229,000	0.3
	69	アーバンステージ日野	東京都日野市	994.68	54	319,000	0.5
	70	アーバンステージ鶴見寺谷	横浜市鶴見区	952.06	50	457,000	0.7
	71	アーバンステージ天王町	横浜市保土ヶ谷区	332.48	20	136,000	0.2
	72	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.4
	73	アーバンステージ南行徳I	千葉県市川市	682.05	41	357,000	0.5
	74	アーバンステージ南行徳II	千葉県市川市	611.61	37	285,000	0.4
	75	アーバンステージ南行徳III	千葉県市川市	543.84	33	263,000	0.4
	76	アーバンステージ南行徳IV	千葉県市川市	535.08	32	256,000	0.4
	77	アーバンステージ南浦和	さいたま市南区	694.05	32	274,000	0.4
78	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	0.8	
79	コスモグラフィア四谷外苑東	東京都新宿区	1,759.61	51	1,700,000	2.5	
小計 (79物件)				89,027.93	3,699	61,421,000	91.6
その他	80	プライムフラット五橋	仙台市青葉区	1,861.56	60	682,000	1.0
	81	プライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	1.1
	82	プライムアーバン江坂I	大阪府吹田市	1,189.12	48	672,000	1.0
	83	プライムアーバン江坂II	大阪府吹田市	1,392.00	57	790,000	1.2
	84	プレゼンスS17	札幌市中央区	1,518.58	33	377,000	0.6
	85	プレゼンスN14	札幌市東区	1,155.60	36	336,000	0.5
	86	クラッセ大通公園	札幌市中央区	1,850.20	53	530,000	0.8
	87	プレゼンスS1	札幌市中央区	1,148.72	36	322,000	0.5
	88	ベネフィス博多グランスイート	福岡市博多区	2,176.23	67	830,000	1.2
	89	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	897.84	34	351,000	0.5
小計 (10物件)				14,760.89	470	5,614,000	8.4
合計 (89物件)				103,788.82	4,169	67,035,000	100.0





ブラウドフラット学芸大学  
「学芸大学」駅（東急東横線）



プライムアーバン恵比寿南  
「恵比寿」駅（JR山手線・埼京線、東京メトロ日比谷線）



ブラウドフラット蒲田  
「蒲田」駅（JR京浜東北線、東急池上線・多摩川線）  
「京急蒲田」駅（京急本線）



ブラウドフラット目黒行人坂  
「目黒」駅（JR山手線、東急目黒線、東京メトロ南北線、都営三田線）



ブラウドフラット代々木上原  
「代々木上原」駅（東京メトロ千代田線、小田急線）、「東北沢」駅（小田急線）



ブラウドフラット清澄白河  
「清澄白河」駅（東京メトロ半蔵門線、都営大江戸線）



ブラウドフラット初台  
「初台」駅（京王新線）



ブラウドフラット神楽坂  
「神楽坂」駅（東京メトロ東西線）、「牛込神楽坂」駅（都営大江戸線）



ブラウドフラット三軒茶屋  
「三軒茶屋」駅（東急田園都市線・世田谷線）



プライムアーバン赤坂  
「赤坂」駅（東京メトロ千代田線）



プライムアーバン田町  
「田町」駅（JR山手線・京浜東北線）



プライムアーバン代々木  
「代々木」駅（JR山手線・総武線、都営大江戸線）、「南新宿」駅（小田急線）



プライムアーバン番町  
「九段下」駅（東京メトロ半蔵門線・東西線、都営新宿線）、「市ヶ谷」駅（JR総武線、東京メトロ南北線・有楽町線、都営新宿線）



プライムアーバン中目黒  
「中目黒」駅(東急東横線、東京メトロ日比谷線)



プライムアーバン三軒茶屋  
「三軒茶屋」駅(東急田園都市線・世田谷線)



プライムアーバン西新宿 I  
「新宿」駅(JR山手線・中央線・総武線・埼京線、小田急線、京王線、東京メトロ丸ノ内線、都営新宿線・大江戸線)、「西新宿」駅(東京メトロ丸ノ内線)



プライムアーバン恵比寿  
「恵比寿」駅(JR山手線・埼京線、東京メトロ日比谷線)



プライムアーバン学芸大学  
「学芸大学」駅(東急東横線)



プライムアーバン洗足  
「洗足」駅(東急目黒線)



プライムアーバン大崎  
「大崎」駅(JR山手線・埼京線、東京臨海高速鉄道りんかい線)、「大崎広小路」駅(東急池上線)



プライムアーバン千代田富士見  
「飯田橋」駅(JR総武線、東京メトロ東西線・南北線・有楽町線、都営大江戸線)



プライムアーバン飯田橋  
「飯田橋」駅(JR総武線、東京メトロ東西線・南北線・有楽町線、都営大江戸線)



プライムアーバン西新宿 II  
「西新宿五丁目」駅(都営大江戸線)、「西新宿」駅(東京メトロ丸ノ内線)



プライムアーバン新宿内藤町  
「新宿御苑前」駅・「四谷三丁目」駅(東京メトロ丸ノ内線)



プライムアーバン品川西  
「中延」駅(都営浅草線、東急大井町線)



プライムアーバン大森  
「大森」駅(JR京浜東北線)



プライムアーバン錦糸公園  
「錦糸町」駅(JR総武線、東京メトロ半蔵門線)



プライムアーバン北千束  
「北千束」駅(東急大井町線)



プライムアーバン葛西  
「葛西」駅(東京メトロ東西線)



プライムアーバン大塚  
「大塚」駅(JR山手線)



プライムアーバン住吉  
「住吉」駅(都営新宿線、東京メトロ半蔵門線)



プライムアーバン浦安  
「浦安」駅(東京メトロ東西線)



プライムアーバン葛西Ⅱ  
「葛西」駅(東京メトロ東西線)



プライムアーバン平井  
「平井」駅(JR総武線)



プライムアーバン門前仲町  
「門前仲町」駅(東京メトロ東西線、都営大江戸線)



プライムアーバン西荻窪  
「西荻窪」駅(JR中央線)



プライムアーバン行徳Ⅰ  
「行徳」駅(東京メトロ東西線)



プライムアーバン錦糸町  
「錦糸町」駅(JR総武線、東京メトロ半蔵門線)



プライムアーバン亀戸  
「亀戸」駅(JR総武線)



アーバンステージ勝どき  
「勝どき」駅(都営大江戸線)



アーバンステージ中落合  
「中井」駅(西武新宿線、都営大江戸線)



プライムアーバン行徳駅前  
「行徳」駅(東京メトロ東西線)



アーバンステージ烏山  
「千歳烏山」駅(京王線)



アーバンステージ幡ヶ谷  
「幡ヶ谷」駅(京王新線)



アーバンステージ落合  
「中井」駅(西武新宿線、都営大江戸線)



アーバンステージ芦花公園  
「芦花公園」駅(京王線)



アーバンステージ駒沢  
「駒澤大学」駅(東急田園都市線)



アーバンステージ千歳烏山  
「千歳烏山」駅(京王線)



プライムアーバン行徳Ⅱ  
「行徳」駅(東京メトロ東西線)



アーバンステージ大井町Ⅱ  
「大井町」駅(JR京浜東北線、東急大井町線、東京臨海高速鉄道りんかい線)



アーバンステージ三軒茶屋  
「三軒茶屋」駅(東急田園都市線・世田谷線)、「若林」駅(松陰神社前)駅(東急世田谷線)



アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ  
「三軒茶屋」駅(東急田園都市線・世田谷線)



プライムアーバン西船橋  
「西船橋」駅(JR総武線・京葉線・武蔵野線、東京メトロ東西線)



アーバンステージ上馬  
「駒澤大学」駅(東急田園都市線)、「松陰神社前」駅(東急世田谷線)



アーバンステージ大井町  
「大井町」駅(JR京浜東北線、東急大井町線、東京臨海高速鉄道りんかい線)



アーバンステージ都立大学  
「都立大学」駅(東急東横線)



アーバンステージ麻布十番  
「麻布十番」駅(都営大江戸線、東京メトロ南北線)



アーバンステージ南行徳Ⅳ  
「南行徳」駅(東京メトロ東西線)



アーバンステージ池上  
「池上」駅(東急池上線)



アーバンステージ鶴見寺谷  
「鶴見」駅(JR京浜東北線)



アーバンステージ天王町  
「天王町」駅(相鉄本線)



アーバンステージ中野  
「新井薬師前」駅(西武新宿線)



アーバンステージ滝野川  
「板橋」駅(JR埼京線)、「西巣鴨」駅(都営三田線)



アーバンステージ駒込  
「駒込」駅(JR山手線、東京メトロ南北線)



アーバンステージ高井戸  
「高井戸」駅(京王井の頭線)



アーバンステージ江古田  
「江古田」駅(西武池袋線)



アーバンステージ浅草  
「浅草」駅(東京メトロ銀座線、都営浅草線、東武伊勢崎線)



アーバンステージ南行徳Ⅰ  
「南行徳」駅(東京メトロ東西線)



アーバンステージ町屋  
「町屋」駅(東京メトロ千代田線)



アーバンステージ南行徳Ⅲ  
「南行徳」駅(東京メトロ東西線)



アーバンステージ向島  
「東向島」駅(東武伊勢崎線)



アーバンステージ浦安  
「浦安」駅(東京メトロ東西線)



アーバンステージ日野  
「日野」駅(JR中央線)



アーバンステージ南行徳Ⅱ  
「南行徳」駅(東京メトロ東西線)



アーバンステージ小金井  
「武蔵小金井」駅(JR中央線)



アーバンステージ雪谷  
「御嶽山」駅(東急池上線)



アーバンステージ南浦和  
「南浦和」駅(JR京浜東北線・武蔵野線)



プライムアーバン江坂 I  
「江坂」駅 (大阪市営地下鉄御堂筋線)



アーバンステージと野本町  
「野本町」駅 (JR埼京線)、「野」駅 (JR京浜東北線)



プラウドフラット五橋  
「五橋」駅 (仙台市地下鉄南北線)



プライムアーバン江坂 II  
「江坂」駅 (大阪市営地下鉄御堂筋線)



コスモグラフィア四谷外苑東  
「四谷三丁目」駅 (東京メトロ丸ノ内線)、「信濃町」駅 (JR総武線)



プライムアーバン葵  
「新栄町」駅 (名古屋市営地下鉄東山線)



プレゼンスN14  
「北13条東」駅 (札幌市営地下鉄東豊線)



プレゼンスS17  
「西線16条」駅 (札幌市電)



プレゼンスS1  
「西11丁目」駅 (札幌市営地下鉄東西線)、「西8丁目」駅 (札幌市電)



クラッセ大通公園  
「西11丁目」駅 (札幌市営地下鉄東西線)、「西8丁目」駅 (札幌市電)



ベネフィス薬院南  
「薬院」駅 (西鉄天神大牟田線、福岡市地下鉄七隈線)



ベネフィス博多グランドスイート  
「博多」駅 (JR鹿児島本線、福岡市地下鉄空港線)

## 1. 資産運用の概況

### (1) 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第1期
決算年月		平成19年5月
営業収益	百万円	2,304
うち不動産賃貸事業収益	百万円	2,304
営業費用	百万円	1,226
うち不動産賃貸事業費用	百万円	963
営業利益	百万円	1,078
経常利益	百万円	553
当期純利益	百万円	551
総資産額	百万円	75,313
有利子負債額	百万円	31,940
純資産額	百万円	41,807
出資総額	百万円	41,255
発行済投資口総数	口	68,100
1口当たり純資産額	円	613,912
分配総額	百万円	551
1口当たり分配金	円	8,102
うち1口当たり利益分配金	円	8,102
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
年換算値(注2)	%	1.6
自己資本利益率(注3)	%	2.3
年換算値(注2)	%	3.4
期末自己資本比率(注4)	%	55.5
期末有利子負債比率(注5)	%	42.4
当期運用日数	日	302
配当性向(注6)	%	99.9
期末投資物件数	件	89
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	103,788.82
期末テナント数	件	89
期末稼働率	%	95.4
当期減価償却費	百万円	398
当期資本的支出	百万円	12
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	百万円	1,739
FFO(Funds from Operation)(注8)	百万円	949
1口当たりFFO(注9)	円	13,949

(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、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期の実質的な資産運用期間の日数247日に基づいて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、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) 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、以下単に「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

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により、需要の増加傾向が顕著になっています。

一方、不動産売買市場については、地価の上昇傾向を受けた資産価値の増加期待も伴い、国内外の機関投資家、年金資金等の運用資金が継続的に流入しています。その結果、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。

上記の運用環境において、本投資法人は、本投資法人の強みである「野村不動産グループとの戦略的協調」「居住用施設に係る豊富な運用経験・マネジメント力の活用」「上場REITの運用ノウハウの活用」を通じ、以下の運用成果を実現しました。

(注) 「野村不動産グループ」とは、野村不動産株式会社を始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、本投資法人がその資産の運用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。

#### (イ) 資産の取得

第1期(平成19年5月期)においては、平成18年9月及び10月に57物件・38,452百万円(取得価格の合計)を取得した後、東京証券取引所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・26,866百万円(取得価格の合計)を取得しました。

加えて、上場後の積極的な取得活動により、「プライムアーバン洗足」(東京都目黒区、取得価格536百万円)、「ベネフィス博多グランスウィート」(福岡市博多区、取得価格830百万円)及び「ベネフィス薬院南」(福岡市中央区、取得価格351百万円)の3物件を追加で取得しました。上記により、第1期末(平成19年5月末日)のポートフォリオは、89物件・67,035百万円(取得価格の合計)となりました。

また、第1期の上場後における取得活動の成果としては、野村不動産株式会社及び野村不動産アーバンネット株式会社との共同開発物件「(仮称)プラウドフラット横浜」(横浜市神奈川区、取得予定価格2,340百万円)を始めとした、第2期以降に取得予定の10物件・7,617百万円(取得予定価格の合計)の売買契約の締結が挙げられます。

上記により、第1期末(平成19年5月末日)時点における取得予定資産(上場時の取得予定資産のうち3物件を含む13物件・取得予定価格の合計11,880百万円。下表ご参照。)を含めたポートフォリオは102物件・78,915百万円(取得(予定)価格の合計)となりました。

物件名称	所在地	賃貸可能戸数	取得（予定）価格（千円）	取得予定日
ブラウドフラット隅田リバーサイド（注）	東京都中央区	110	2,260,000	H19. 6. 1（第2期）
ブラウドフラット早稲田（注）	東京都新宿区	60	1,110,000	H19. 6. 1（第2期）
（仮称）ブラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	113	2,340,000	H20. 3.14（第3期）
プライムアーバン白山	東京都文京区	42	893,000	H20. 2.29（第3期）
（仮称）プライムアーバン北大前	札幌市東区	60	600,000	H20. 2.29（第3期）
（仮称）プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	54	576,200	H20. 2.29（第3期）
（仮称）プライムアーバン北24条	札幌市東区	36	503,700	H20. 2.29（第3期）
（仮称）プライムアーバン大通東	札幌市中央区	36	424,000	H20. 2.29（第3期）
（仮称）プライムアーバン知事公館	札幌市中央区	42	337,900	H20. 2.29（第3期）
（仮称）プライムアーバン円山	札幌市中央区	27	283,200	H20. 2.29（第3期）
（仮称）プライムアーバン大通南	札幌市中央区	58	731,600	H20. 3.31（第3期）
（仮称）プライムアーバン金山	名古屋市中区	58	632,000	H20. 2.29（第3期）
（仮称）プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	104	1,189,096	H21. 3. 5（第5期）
合 計		800	11,880,696	

（注）第1期末時点における取得予定資産のうち、「ブラウドフラット隅田リバーサイド」及び「ブラウドフラット早稲田」の2物件については、平成19年6月1日に取得を完了しています。

#### （ロ）運用不動産の運営管理

各物件の立地、規模、間取り、ターゲットテナント（社会人、学生）等の特性を踏まえ、各物件に最適と判断して選定したプロパティマネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）と連携し、パフォーマンスの最大化を目指した運用を実践しました。

既稼働物件については、テナントの入退去が集中する年度末において、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た結果、テナント退去後のスムーズなテナント確保に成功しました。

また、新築物件については、PM会社との連携を密接に行い、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し早期のリースアップを実現しました。

上記の結果、第1期中のポートフォリオ全体の稼働率は、第1期末（平成19年5月末日）時点で95.4%と高い水準となりました。

#### （ハ）資金調達

資産の取得のための資金調達に際しては、財務の安定性に十分配慮し、保守的な財務戦略を実践しました。

第1期においては、平成18年9月（私募増資、調達額10,758百万円）、平成19年2月（公募増資、調達額28,816百万円）及び平成19年3月（第三者割当による増資、調達額1,440百万円）の投資口追加発行による増資を実施した結果、第1期末（平成19年5月末日）時点における出資総額は41,255百万円となりました。

また、有利子負債の調達においては、資産の取得に合わせた資金の借入（新規借入及び返済を伴う借換え）を行い、第1期末時点の借入金は31,940百万円となりました。その結果、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）については、第1期末時点で42.4%となりました。

さらに資金の借入に際しては、金利動向を含めた金融環境を踏まえ、借入期間の長期化、金利の固定化を積極的に図った結果、第1期末時点の借入金に占める長期比率は98.6%、同 固定比率（金利スワップ取引による固定化を含みます。）は84.5%、借入金の平均残存年数は4.38年となり、保守的な水準を維持しました。

第1期末時点の借入金は全て無担保・無保証での借入金であり、返済期限についても平成19年から平成27年までの分散が図られています。

#### （二）業績及び分配金

上記の運用の結果として、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8,102円としました。

#### ■（3）増資等の状況

最近5年間における発行済投資口総数及び出資総額の異動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）

（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。

#### 【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
決算年月	平成19年5月
最高	992,000円
最低	794,000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8,102円としました。

期 別		第1期 自平成18年8月3日 至平成19年5月31日
当期末処分利益総額	千円	551,775
利益留保額	千円	29
金銭の分配金総額	千円	551,746
(1口当たり分配金)	円	(8,102)
うち利益分配金総額	千円	551,746
(1口当たり利益分配金)	円	(8,102)
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

本投資法人は、野村不動産グループが有する実績と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

競合が多く厳しい取得環境において、優良物件の売却情報を早期に入手するとともに、極力入札を回避した上で、安定的な取得を実現するため、以下の方針を実践します。

- ・資産運用会社のスポンサーである野村不動産グループと協調し、野村不動産グループが有する住宅関連ノウハウが活かされた新築賃貸物件「クラウドフラット」の継続的な取得を図ります。
- ・資産運用会社のメンバーが5年超にわたるプライベートファンドの運用で構築した物件プロバイダー等とのネットワークを活かし、新築物件「プライムアーバン」及び既稼働物件「アーバンステージ」の安定的な取得を図ります。
- ・物件取得に際しては、資産運用会社の高度なマネジメント力に裏打ちされた投資戦略である「良質な居住用施設への投資」（「URBAN（立地）」×「BASIC（基本性能）」×「QUALITY（品質）」）及び「賃貸需要の厚みを重視した物件選定・投資判断」（「賃料水準×沿線×通勤・通学時間」）を実践します。

上記により、立地エリアの分散、築年数の分散等を図りつつ、安定した収益が見込まれる優良物件を蓄積することにより、ポートフォリオの成長を図ります。

##### (ロ) 運用不動産の運営管理

各物件の運営戦略に鑑み最適と判断し選定したPM会社と資産運用会社が協働し、運営戦略の策定・実践において「一体的な運営管理」を行うことにより、稼働率・賃料水準の維持・向上を図ります。また、各物件の運営状況や競合物件の動向等を踏まえ、競争力の維持や向上を図るための追加投資が必要と判断される場合には、適宜リニューアル工事を実施し、パフォーマンスの最大化を図ります。

##### (ハ) 資金調達

金利上昇等の金融環境の変化の影響を受けにくい強固な財務基盤を構築するため、引き続き以下の各点を重視し、財務の安定性に配慮した資金調達を実践します。

- ・保守的なLTV（総資産に占める有利子負債の割合）の維持
- ・金利の固定化
- ・借入期間の長期化
- ・返済期日の分散、借入先金融機関の分散
- ・無担保・無保証による調達

#### ■ (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)

本投資法人は、第1期末（平成19年5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	取得価格（千円）	竣工日	取得日
クラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	110	2,260,000	H19.2.27	H19.6.1
クラウドフラット早稲田	東京都新宿区	60	1,110,000	H19.1.18	H19.6.1

本投資法人は、第1期末（平成19年5月末日）後、以下の資産の取得にかかる売買契約を締結しました（取得日は、第3期（平成20年5月期）の予定）。

物件名称	所在地	賃貸可能戸数	取得予定価格（千円）	取得予定日
(仮称) プライムアーバン田園調布南	東京都大田区	44	900,000	H20.3.21（第3期）

## 2. 投資法人の概況

### (1) 出資の状況

期別		第1期 平成19年5月31日現在
発行可能投資口総口数	口	2,000,000
発行済投資口総数	口	68,100
出資総額	百万円	41,255
投資主数	人	5,888

### (2) 投資口に関する事項

平成19年5月末日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位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)	発行済投資口総数に対する 所有投資口数の割合(%)
野村不動産株式会社	12,500	18.36
東京海上日動火災保険株式会社	5,000	7.34
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	4,164	6.11
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,638	3.87
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,503	3.68
富士火災海上保険株式会社	2,168	3.18
株式会社常陽銀行 常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社	1,994	2.93
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,554	2.28
株式会社池田銀行	1,400	2.06
野村信託銀行株式会社(投信口)	1,258	1.85
合計	35,179	51.66

### (3) 役員等に関する事項

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	濃田 信幸	野村不動産投信株式会社 取締役	—
監督役員	堀 裕(注2)	堀総合法律事務所 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	1,600
監督役員	早川 吉春	霞エンパワーメント研究所 代表 野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員	4,000
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	2,800
会計監査人	新日本監査法人	—	(注3) 21,000

(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、上記記載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) 監督役員の堀裕は、平成18年12月8日付で本投資法人の監督役員を退任しております。

(注3) 新日本監査法人への支払報酬総額は、公認会計士法(昭和23年法律第103号)第2条第1項以外の業務(平成19年2月13日及び平成19年3月13日実施の新投資口発行に係る合意された手続による調査業務等)にかかる報酬です。

### (4) 委託業者、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
投資信託委託業者(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
一般事務受託者(引受人)	(注)

(注) 平成19年2月13日に払込みが完了した投資口の追加発行において、野村証券株式会社を主幹事とし、この他、三菱UFJ証券株式会社、みずほ証券株式会社、大和証券エスエムピーシー株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社、新光証券株式会社及びマネックス証券株式会社を引受会社とする新投資口引受契約を平成19年2月5日付にて締結し、引受に係る一般事務業務を委託しました。平成19年2月13日に払込みが完了し、現在委託業務は終了しています。

### 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1期 平成19年5月31日現在	
		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	7,687	10.2
	その他	1,989	2.6
信託不動産	東京圏	54,777	72.7
	その他	3,874	5.1
小計		68,328	90.7
預金その他資産		6,984	9.3
資産総額		75,313	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1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 (%)	賃貸事業収入 比率(%)	主たる用途
アーバンステージ勝どき	2,317	4,481.82	4,238.66	94.6	2.3	居住用施設
プライムアーバン門前仲町	2,226	3,127.94	3,048.67	97.5	4.5	居住用施設
プライムアーバン飯田橋	2,059	2,087.70	2,087.70	100.0	1.4	居住用施設
プライムアーバン大崎	1,717	2,106.16	2,063.71	98.0	3.3	居住用施設
コスモグラフィア四谷外苑東	1,717	1,759.61	1,732.62	98.5	3.0	居住用施設
クラウドフラット神楽坂	1,579	1,793.43	1,793.43	100.0	0.3	居住用施設
アーバンステージ池上	1,481	2,456.48	2,084.45	84.9	1.2	居住用施設
クラウドフラット三軒茶屋	1,382	1,277.82	1,019.33	79.8	0.2	居住用施設
プライムアーバン中目黒	1,332	1,302.42	1,302.42	100.0	2.5	居住用施設
プライムアーバン西新宿I	1,307	1,459.86	1,436.20	98.4	0.9	居住用施設
合計	17,121	21,853.24	20,807.19	95.2	19.7	

#### (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	1,100
	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	865
	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	836
	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	884
	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	1,350
	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
	クラウドフラット清澄白河	東京都江東区高橋2番3号	不動産	900
	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	968
	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	944
	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	947
	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	396
	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	1,170
	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	708
	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	2,040
	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	1,210
	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	1,350
	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	536
	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	1,290
	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	1,000
	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	515
	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	838
	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	625
	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	1,700
	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	576
	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	436
	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	799
	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	2,230
	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	715
	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	563
	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	1,200
	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	678
	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	702
	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	643
	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	973
	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	860
	プライムアーバン行徳I	千葉県市川市福栄二丁目4番10号	信託受益権	658
	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	768
	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	493
	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市本郷町437番地1(注3)	信託受益権	791
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	1,000	
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	442	
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	527	
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	2,330	
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	686	
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	324	

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	349
	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	901
	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	758
	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	730
	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	539
	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	396
	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	347
	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	532
	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	1,460
	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	481
	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	1,080
	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	412
	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	479
	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	280
	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	336
	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	204
	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	231
	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	370
	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	505
	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	139
	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	284
	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	364
	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	288
	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	287
	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	260
	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	276
	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	537
コスモグラフィア四谷外苑東	東京都新宿区左門町14番地62(注3)	信託受益権	1,700	
小計				61,950

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	682
	プライムアーバン葵	愛知県名古屋市中区葵一丁目13番24号	信託受益権	725
	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	673
	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	794
	プレゼンスS17	北海道札幌市中央区南十七条西四丁目1番27号	信託受益権	366
	プレゼンスN14	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	345
	クラッセ大通公園	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	530
	プレゼンスS1	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	324
	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	830
	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	351
小計				5,620

合計 67,570

(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(第1期決算日(平成19年5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又は株式会社谷澤総合鑑定所が収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価額により算出されています。)

(注3)当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。

地域	不動産等の名称	第1期(H18.8.3~H19.5.31)			
		テナント総数<期末時点>(注)	稼働率<期末時点>(%)	賃貸事業収入<期間中>(千円)	賃貸事業収入比率(%)
東京圏	ブラウドフラット代々木上原	1	97.9	17,099	0.7
	ブラウドフラット初台	1	64.3	2,357	0.1
	ブラウドフラット学芸大学	1	100.0	28,017	1.2
	ブラウドフラット目黒行人坂	1	100.0	4,315	0.2
	ブラウドフラット神楽坂	1	100.0	7,748	0.3
	ブラウドフラット三軒茶屋	1	79.8	4,566	0.2
	ブラウドフラット蒲田	1	100.0	6,071	0.3
	ブラウドフラット清澄白河	1	100.0	14,931	0.6
	プライムアーバン赤坂	1	96.7	40,217	1.7
	プライムアーバン田町	1	89.3	19,377	0.8
	プライムアーバン恵比寿南	1	90.7	36,922	1.6
	プライムアーバン代々木	1	93.6	17,460	0.8
	プライムアーバン番町	1	97.9	48,210	2.1
	プライムアーバン千代田富士見	1	90.3	31,674	1.4
	プライムアーバン飯田橋	1	100.0	33,232	1.4
	プライムアーバン恵比寿	1	86.8	50,025	2.2
	プライムアーバン中目黒	1	100.0	58,295	2.5
	プライムアーバン学芸大学	1	93.4	11,390	0.5
	プライムアーバン洗足	1	96.9	5,717	0.2
	プライムアーバン西新宿I	1	98.4	20,091	0.9
	プライムアーバン西新宿II	1	55.4	4,024	0.2
	プライムアーバン新宿内藤町	1	71.7	4,518	0.2
	プライムアーバン三軒茶屋	1	97.1	14,807	0.6
	プライムアーバン品川西	1	100.0	30,711	1.3
	プライムアーバン大崎	1	98.0	77,156	3.3
	プライムアーバン大森	1	100.0	41,993	1.8
	プライムアーバン北千束	1	97.8	28,993	1.3
	プライムアーバン西荻窪	1	95.1	18,843	0.8
	プライムアーバン大塚	1	100.0	14,261	0.6
	プライムアーバン門前仲町	1	97.5	103,049	4.5
プライムアーバン亀戸	1	100.0	35,013	1.5	
プライムアーバン住吉	1	100.0	29,183	1.3	
プライムアーバン錦糸公園	1	98.7	62,011	2.7	
プライムアーバン錦糸町	1	100.0	31,795	1.4	
プライムアーバン平井	1	100.0	32,934	1.4	
プライムアーバン葛西	1	100.0	28,550	1.2	
プライムアーバン葛西II	1	100.0	17,932	0.8	
プライムアーバン浦安	1	100.0	38,716	1.7	
プライムアーバン行徳I	1	96.2	31,611	1.4	
プライムアーバン行徳II	1	100.0	37,158	1.6	
プライムアーバン行徳駅前	1	97.3	9,098	0.4	
プライムアーバン西船橋	1	98.3	15,168	0.7	
アーバンステージ麻布十番	1	92.1	44,001	1.9	
アーバンステージ幡ヶ谷	1	100.0	22,501	1.0	
アーバンステージ都立大学	1	87.2	26,331	1.1	
アーバンステージ勝どき	1	94.6	53,469	2.3	
アーバンステージ中落合	1	88.9	30,365	1.3	
アーバンステージ落合	1	100.0	19,555	0.8	

地域	不動産等の名称	第1期 (H18.8.3~H19.5.31)			
		テナント総数 <期末時点> (注)	稼働率 <期末時点> (%)	賃貸事業収入 <期間中> (千円)	賃貸事業収入比率 (%)
東京圏	アーバンステージ芦花公園	1	100.0	16,600	0.7
	アーバンステージ上馬	1	97.4	46,929	2.0
	アーバンステージ三軒茶屋	1	95.2	36,171	1.6
	アーバンステージ千歳烏山	1	96.2	37,041	1.6
	アーバンステージ三軒茶屋II	1	95.5	26,672	1.2
	アーバンステージ駒沢	1	96.0	18,945	0.8
	アーバンステージ烏山	1	89.8	16,659	0.7
	アーバンステージ大井町	1	100.0	27,296	1.2
	アーバンステージ大井町II	1	95.8	62,388	2.7
	アーバンステージ雪谷	1	96.7	52,473	2.3
	アーバンステージ池上	1	84.9	27,348	1.2
	アーバンステージ中野	1	98.2	25,746	1.1
	アーバンステージ高井戸	1	97.2	57,982	2.5
	アーバンステージ駒込	1	100.0	5,788	0.3
	アーバンステージ向島	1	100.0	27,397	1.2
	アーバンステージ江古田	1	97.4	20,187	0.9
	アーバンステージ滝野川	1	93.5	15,206	0.7
	アーバンステージ浅草	1	94.9	21,888	0.9
	アーバンステージ町屋	1	92.2	13,175	0.6
	アーバンステージ小金井	1	89.5	15,055	0.7
	アーバンステージ日野	1	96.3	23,982	1.0
	アーバンステージ鶴見寺谷	1	96.1	28,762	1.2
	アーバンステージ天王町	1	95.0	9,382	0.4
	アーバンステージ浦安	1	100.0	15,745	0.7
	アーバンステージ南行徳I	1	100.0	22,735	1.0
	アーバンステージ南行徳II	1	100.0	17,147	0.7
	アーバンステージ南行徳III	1	97.1	12,503	0.5
	アーバンステージ南行徳IV	1	96.9	15,273	0.7
アーバンステージ南浦和	1	94.0	17,279	0.7	
アーバンステージ与野本町	1	98.6	40,039	1.7	
コスモグラフィア四谷外苑東	1	98.5	69,084	3.0	
小計		79	95.4	2,204,370	95.6

その他	ブラウドフラット五橋	1	92.0	4,336	0.2
	プライムアーバン葵	1	100.0	11,923	0.5
	プライムアーバン江坂I	1	100.0	20,691	0.9
	プライムアーバン江坂II	1	100.0	23,349	1.0
	プレゼンスS17	1	77.1	6,228	0.3
	プレゼンスN14	1	96.8	7,305	0.3
	クラッセ大通公園	1	100.0	6,198	0.3
	プレゼンスS1	1	100.0	4,025	0.2
	ベネフィス博多グランスウィート	1	95.4	12,022	0.5
ベネフィス薬院南	1	100.0	4,251	0.2	
小計		10	95.7	100,333	4.4

合計		89	95.4	2,304,704	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（実際の利用者たる賃借人又は転借人）に対し当該貸室の転賃を行う契約（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、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1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	21,500	21,500	33
合計		21,500	21,500	33

(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1期末現在、その他の特定資産の組入れはありません。

### ■ 4. 保有不動産の資本的支出

#### ■ (1) 資本的支出の予定

第1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
アーバンステージ浦安 (千葉県浦安市)	大規模修繕工事 (機能維持)	自 平成19年11月 至 平成20年 2月	4,634	-	-
アーバンステージ中落合 (東京都新宿区)	エントランス改修工事 (収益力向上)	自 平成19年11月 至 平成19年12月	2,900	-	-

#### ■ (2) 期中の資本的支出

第1期末現在保有する資産について、第1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1期中の資本的支出は12,894千円であり、第1期中の費用に区分された修繕費148,206千円と合わせ、合計161,100千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)
アーバンステージ都立大学 (東京都目黒区)	住宅設備リニューアル工事 (機能更新)	自 平成19年3月 至 平成19年5月	1,683
アーバンステージ勝どき (東京都中央区)	住宅設備リニューアル工事 (機能更新)	自 平成19年4月 至 平成19年5月	2,103
その他の不動産等	住宅設備リニューアル工事他 (機能更新他)	自 平成18年9月 至 平成19年5月	9,107
合計			12,894

■ (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
前期末積立金残高	－百万円
当期積立額	72百万円
当期積立金取崩額	－百万円
次期繰越額	72百万円

■ 5. 費用・負債の状況

■ (1) 運用等に係る費用明細

	第1期 自平成18年8月3日 至平成19年5月31日
資産運用報酬（注1）	141,031千円
（内訳）運用報酬Ⅰ	80,298千円
運用報酬Ⅱ	60,732千円
運用報酬Ⅲ（注2）	－千円
資産保管業務報酬	1,552千円
一般事務委託報酬	14,999千円
役員報酬	8,400千円
その他営業費用	97,148千円
合計	263,131千円

（注1）資産運用報酬は、上記記載金額の他、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52,665千円あります。

（注2）運用報酬Ⅲは、資産運用委託契約において、第1期及び第2期は発生しない旨規定しています。

■ (2) 借入状況

第1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）

借入金	区分	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
	借入先								
短期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 3月29日	－	220,000	0.90727	平成19年 9月28日	期限 一括	（注2）	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		－	220,000					
	小計		－	440,000					
長期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 4月27日	－	900,000	0.94917	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					
	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	平成19年 2月27日	－	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					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 5月31日	－	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					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 2月27日	－	1,800,000	1.79300	平成24年 2月27日			
	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	平成19年 4月27日	－	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						
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年 2月27日	－	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	平成19年 2月27日	－	2,000,000	2.13625	平成26年 2月27日				
日本政策投資銀行	平成19年 5月15日	－	1,300,000	2.23500	平成27年 2月27日				
	小計		－	31,500,000					
	合計		－	31,940,000					

（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平均利率を記載しています。

（注2）資金使途は、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。

## 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 (注1)	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (千円) (注2)	譲渡 年月日	譲渡価額 (千円)	帳簿価額 (千円)	売却損益 (千円)
信託受益権	プライムアーバン恵比寿南	平成18年 9月27日	947,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン恵比寿	平成18年 9月27日	1,200,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン品川西	平成18年 9月27日	624,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン行徳I	平成18年 9月27日	635,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ麻布十番	平成18年 9月27日	991,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ都立大学	平成18年 9月27日	524,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ芦花公園	平成18年 9月27日	362,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ大井町	平成18年 9月27日	530,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ中野	平成18年 9月27日	472,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ高井戸	平成18年 9月27日	1,080,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ向島	平成18年 9月27日	487,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ江古田	平成18年 9月27日	385,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ滝野川	平成18年 9月27日	287,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ浅草	平成18年 9月27日	350,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ町屋	平成18年 9月27日	210,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ小金井	平成18年 9月27日	229,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ日野	平成18年 9月27日	319,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ鶴見寺谷	平成18年 9月27日	457,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ天王町	平成18年 9月27日	136,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ浦安	平成18年 9月27日	277,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ南行徳I	平成18年 9月27日	357,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ南行徳II	平成18年 9月27日	285,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ南行徳III	平成18年 9月27日	263,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ南行徳IV	平成18年 9月27日	256,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ南浦和	平成18年 9月27日	274,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ与野本町	平成18年 9月27日	519,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン赤坂	平成18年 9月28日	956,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン代々木	平成18年 9月28日	408,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン番町	平成18年 9月28日	1,170,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン千代田富士見	平成18年 9月28日	707,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン中目黒	平成18年 9月28日	1,320,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン大崎	平成18年 9月28日	1,700,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン大森	平成18年 9月28日	824,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン北千束	平成18年 9月28日	576,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン西荻窪	平成18年 9月28日	435,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン門前仲町	平成18年 9月28日	2,200,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン亀戸	平成18年 9月28日	705,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン住吉	平成18年 9月28日	552,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン錦糸公園	平成18年 9月28日	1,180,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン錦糸町	平成18年 9月28日	668,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン平井	平成18年 9月28日	700,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン葛西	平成18年 9月28日	637,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン浦安	平成18年 9月28日	840,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン行徳II	平成18年 9月28日	741,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ幡ヶ谷	平成18年 9月28日	452,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ中落合	平成18年 9月28日	655,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ落合	平成18年 9月28日	324,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ上馬	平成18年 9月28日	900,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ三軒茶屋	平成18年 9月28日	755,000	-	-	-	-

資産の種類 (注1)	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (千円) (注2)	譲渡 年月日	譲渡価額 (千円)	帳簿価額 (千円)	売却損益 (千円)
信託受益権	アーバンステージ千歳烏山	平成18年 9月28日	730,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ三軒茶屋II	平成18年 9月28日	539,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ駒沢	平成18年 9月28日	396,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ烏山	平成18年 9月28日	344,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ大井町II	平成18年 9月28日	1,100,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ雪谷	平成18年 9月28日	970,000	-	-	-	-
信託受益権	コスモグラフィア四谷外苑東	平成18年 9月28日	1,700,000	-	-	-	-
不動産	クラウドフラット学芸大学	平成18年10月31日	812,000	-	-	-	-
信託受益権	クラウドフラット代々木上原	平成19年 2月22日	1,100,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン田町	平成19年 2月22日	941,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン飯田橋	平成19年 2月22日	2,030,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン学芸大学	平成19年 2月22日	886,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン西新宿I	平成19年 2月22日	1,290,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン三軒茶屋	平成19年 2月22日	835,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン大塚	平成19年 2月22日	794,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン葛西II	平成19年 2月22日	958,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン行徳駅前	平成19年 2月22日	476,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン西船橋	平成19年 2月22日	772,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ勝どき	平成19年 2月22日	2,290,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ池上	平成19年 2月22日	1,460,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン葵	平成19年 2月22日	724,000	-	-	-	-
信託受益権	プレゼンスS17	平成19年 2月22日	377,000	-	-	-	-
信託受益権	プレゼンスN14	平成19年 2月22日	336,000	-	-	-	-
不動産	クラウドフラット清澄白河	平成19年 2月28日	900,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン西新宿II	平成19年 2月28日	1,000,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン新宿内藤町	平成19年 2月28日	512,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン江坂I	平成19年 3月 1日	672,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン江坂II	平成19年 3月 9日	790,000	-	-	-	-
信託受益権	プライムアーバン洗足	平成19年 3月30日	536,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ駒込	平成19年 3月30日	412,000	-	-	-	-
信託受益権	クラッセ大通公園	平成19年 3月30日	530,000	-	-	-	-
信託受益権	プレゼンスS1	平成19年 3月30日	322,000	-	-	-	-
不動産	クラウドフラット初台	平成19年 5月 1日	865,000	-	-	-	-
不動産	クラウドフラット目黒行人坂	平成19年 5月 1日	882,000	-	-	-	-
不動産	クラウドフラット神楽坂	平成19年 5月 1日	1,540,000	-	-	-	-
不動産	クラウドフラット三軒茶屋	平成19年 5月 1日	1,350,000	-	-	-	-
不動産	クラウドフラット蒲田	平成19年 5月 1日	1,140,000	-	-	-	-
不動産	クラウドフラット五橋	平成19年 5月 1日	682,000	-	-	-	-
不動産	ベネフィス博多グランスウィート	平成19年 5月16日	830,000	-	-	-	-
不動産	ベネフィス薬院南	平成19年 5月16日	351,000	-	-	-	-
合計			67,035,000	-	-	-	-

(注1)「資産の種類」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)「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)
	信託受益権	プライムアーバン恵比寿南	平成18年 9月27日	947,000	947,000
	信託受益権	プライムアーバン恵比寿	平成18年 9月27日	1,200,000	1,200,000
	信託受益権	プライムアーバン品川西	平成18年 9月27日	624,000	624,000
	信託受益権	プライムアーバン行徳I	平成18年 9月27日	635,000	635,000
	信託受益権	アーバンステージ麻布十番	平成18年 9月27日	991,000	991,000
	信託受益権	アーバンステージ都立大学	平成18年 9月27日	524,000	524,000
	信託受益権	アーバンステージ芦花公園	平成18年 9月27日	362,000	362,000
	信託受益権	アーバンステージ大井町	平成18年 9月27日	530,000	530,000
	信託受益権	アーバンステージ中野	平成18年 9月27日	472,000	472,000
	信託受益権	アーバンステージ高井戸	平成18年 9月27日	1,080,000	1,080,000
	信託受益権	アーバンステージ向島	平成18年 9月27日	487,000	487,000
	信託受益権	アーバンステージ江古田	平成18年 9月27日	385,000	385,000
	信託受益権	アーバンステージ滝野川	平成18年 9月27日	287,000	287,000
	信託受益権	アーバンステージ浅草	平成18年 9月27日	350,000	350,000
	信託受益権	アーバンステージ町屋	平成18年 9月27日	210,000	210,000
	信託受益権	アーバンステージ小金井	平成18年 9月27日	229,000	229,000
	信託受益権	アーバンステージ日野	平成18年 9月27日	319,000	319,000
	信託受益権	アーバンステージ鶴見寺谷	平成18年 9月27日	457,000	457,000
	信託受益権	アーバンステージ天王町	平成18年 9月27日	136,000	136,000
	信託受益権	アーバンステージ浦安	平成18年 9月27日	277,000	277,000
	信託受益権	アーバンステージ南行徳I	平成18年 9月27日	357,000	357,000
	信託受益権	アーバンステージ南行徳II	平成18年 9月27日	285,000	285,000
	信託受益権	アーバンステージ南行徳III	平成18年 9月27日	263,000	263,000
	信託受益権	アーバンステージ南行徳IV	平成18年 9月27日	256,000	256,000
取得	信託受益権	アーバンステージ南浦和	平成18年 9月27日	274,000	274,000
	信託受益権	アーバンステージ与野本町	平成18年 9月27日	519,000	519,000
	信託受益権	プライムアーバン赤坂	平成18年 9月28日	956,000	956,000
	信託受益権	プライムアーバン代々木	平成18年 9月28日	408,000	408,000
	信託受益権	プライムアーバン番町	平成18年 9月28日	1,170,000	1,170,000
	信託受益権	プライムアーバン千代田富士見	平成18年 9月28日	707,000	707,000
	信託受益権	プライムアーバン中目黒	平成18年 9月28日	1,320,000	1,320,000
	信託受益権	プライムアーバン大崎	平成18年 9月28日	1,700,000	1,700,000
	信託受益権	プライムアーバン大森	平成18年 9月28日	824,000	824,000
	信託受益権	プライムアーバン北千束	平成18年 9月28日	576,000	576,000
	信託受益権	プライムアーバン西荻窪	平成18年 9月28日	435,000	435,000
	信託受益権	プライムアーバン門前仲町	平成18年 9月28日	2,200,000	2,200,000
	信託受益権	プライムアーバン亀戸	平成18年 9月28日	705,000	705,000
	信託受益権	プライムアーバン住吉	平成18年 9月28日	552,000	552,000
	信託受益権	プライムアーバン錦糸公園	平成18年 9月28日	1,180,000	1,180,000
	信託受益権	プライムアーバン錦糸町	平成18年 9月28日	668,000	668,000
	信託受益権	プライムアーバン平井	平成18年 9月28日	700,000	700,000
	信託受益権	プライムアーバン葛西	平成18年 9月28日	637,000	637,000
	信託受益権	プライムアーバン浦安	平成18年 9月28日	840,000	840,000
	信託受益権	プライムアーバン行徳II	平成18年 9月28日	741,000	741,000
	信託受益権	アーバンステージ幡ヶ谷	平成18年 9月28日	452,000	452,000
	信託受益権	アーバンステージ中落合	平成18年 9月28日	655,000	655,000
	信託受益権	アーバンステージ落合	平成18年 9月28日	324,000	324,000
	信託受益権	アーバンステージ上馬	平成18年 9月28日	900,000	900,000
	信託受益権	アーバンステージ三軒茶屋	平成18年 9月28日	755,000	755,000

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)
	信託受益権	アーバンステージ千歳烏山	平成18年 9月28日	730,000	730,000
	信託受益権	アーバンステージ三軒茶屋II	平成18年 9月28日	539,000	539,000
	信託受益権	アーバンステージ駒沢	平成18年 9月28日	396,000	396,000
	信託受益権	アーバンステージ烏山	平成18年 9月28日	344,000	344,000
	信託受益権	アーバンステージ大井町II	平成18年 9月28日	1,100,000	1,100,000
	信託受益権	アーバンステージ雪谷	平成18年 9月28日	970,000	970,000
	信託受益権	コスモグラシア四谷外苑東	平成18年 9月28日	1,700,000	1,700,000
	不動産	クラウドフラット学芸大学	平成18年10月31日	812,000	812,000
	信託受益権	クラウドフラット代々木上原	平成19年 2月22日	1,100,000	1,100,000
	信託受益権	プライムアーバン田町	平成19年 2月22日	941,000	941,000
	信託受益権	プライムアーバン飯田橋	平成19年 2月22日	2,030,000	2,030,000
	信託受益権	プライムアーバン学芸大学	平成19年 2月22日	886,000	886,000
	信託受益権	プライムアーバン西新宿I	平成19年 2月22日	1,290,000	1,290,000
	信託受益権	プライムアーバン三軒茶屋	平成19年 2月22日	835,000	835,000
	信託受益権	プライムアーバン大塚	平成19年 2月22日	794,000	794,000
	信託受益権	プライムアーバン葛西II	平成19年 2月22日	958,000	958,000
	信託受益権	プライムアーバン行徳駅前	平成19年 2月22日	476,000	476,000
	信託受益権	プライムアーバン西船橋	平成19年 2月22日	772,000	772,000
	信託受益権	アーバンステージ勝どき	平成19年 2月22日	2,290,000	2,290,000
	信託受益権	アーバンステージ池上	平成19年 2月22日	1,460,000	1,460,000
	信託受益権	プライムアーバン葵	平成19年 2月22日	724,000	724,000
	信託受益権	プレゼンスS17	平成19年 2月22日	377,000	377,000
	信託受益権	プレゼンスN14	平成19年 2月22日	336,000	336,000
	不動産	クラウドフラット清澄白河	平成19年 2月28日	900,000	903,000
	信託受益権	プライムアーバン西新宿II	平成19年 2月28日	1,000,000	1,000,000
	信託受益権	プライムアーバン新宿内藤町	平成19年 2月28日	512,000	512,000
	信託受益権	プライムアーバン江坂I	平成19年 3月 1日	672,000	672,000
	信託受益権	プライムアーバン江坂II	平成19年 3月 9日	790,000	790,000
	信託受益権	プライムアーバン洗足	平成19年 3月30日	536,000	536,000
	信託受益権	アーバンステージ駒込	平成19年 3月30日	412,000	412,000
	信託受益権	クラッセ大通公園	平成19年 3月30日	530,000	530,000
	信託受益権	プレゼンスS1	平成19年 3月30日	322,000	322,000
	不動産	クラウドフラット初台	平成19年 5月 1日	865,000	872,000
	不動産	クラウドフラット目黒行人坂	平成19年 5月 1日	882,000	885,000
	不動産	クラウドフラット神楽坂	平成19年 5月 1日	1,540,000	1,610,000
	不動産	クラウドフラット三軒茶屋	平成19年 5月 1日	1,350,000	1,350,000
	不動産	クラウドフラット蒲田	平成19年 5月 1日	1,140,000	1,150,000
	不動産	クラウドフラット五橋	平成19年 5月 1日	682,000	692,000
	不動産	ベネフィス博多グランスウィート	平成19年 5月16日	830,000	830,000
	不動産	ベネフィス薬院南	平成19年 5月16日	351,000	351,000
	合計			67,035,000	67,138,000

(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) 「資産の種類」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) 「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34条の4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18年8月3日から平成19年5月31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4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、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての取引の相手方の名称、通貨の種類、約定金利、取引期間その他、当該金利スワップ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1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	67,035,000千円	－千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 8,171,000千円 (12.2%)	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	8,171,000千円 (12.2%)	－千円 (－%)
合計	8,171,000千円 (12.2%)	－千円 (－%)

## ② 支払手数料等の金額

第1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	35,550千円	野村不動産アーバンネット株式会社	35,550千円	100.0%
不動産等の構造計算に係る 調査委託費	43,125千円	株式会社安井建築設計事務所	26,500千円	61.4%
投資口追加発行に係る 私募の取扱手数料	3,000千円	野村證券株式会社	3,000千円	100.0%

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び投信法第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主をいいます。

(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及び不動産等の構造計算に係る調査委託費は、当該不動産等の取得原価に算入しています。

## ■ (5) 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者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、証券業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業の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

本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

役員会承認日	件名	概要
平成18年8月3日	・資産運用委託契約の締結	本投資法人の資産運用に係る業務を野村不動産投信株式会社に委託しました。
	・投資口事務代行委託契約の締結	本投資法人の名義書換等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。
	・機関運営事務委託契約の締結	本投資法人の機関の運営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。
	・会計事務委託契約の締結	本投資法人の会計事務に係る一般事務を税理士法人長岡会計に委託しました。
平成18年9月21日	・資産保管業務委託契約の締結	本投資法人の資産の保管に係る業務を三菱UFJ信託銀行株式会社に委託しました。
	・私募の取扱契約の締結	同日開催の役員会において承認された投資口の追加発行において、投資口にかかる私募の取扱いにかかる事務を野村證券株式会社に委託しました。
平成19年4月5日	・資産運用報酬に関する合意書の締結	資産運用委託契約に規定する取得報酬について、報酬の算出方法に関して合意しました。
	・一般事務委託契約等の変更	三菱UFJ信託銀行株式会社と平成18年8月3日付で締結した機関運営事務委託契約、資産保管業務委託契約に定める事務処理の方法等について明確化を行いました。

## ■ (2) 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

科目	期別	当期 平成19年5月31日現在	
		金額(千円)	構成比(%)
<b>(資産の部)</b>			
I. 流動資産			
現金及び預金		5,064,215	
信託現金及び信託預金		1,788,634	
営業未収入金		12,460	
前払費用		24,747	
繰延税金資産		31	
未収入金		813	
未収消費税等		41,765	
その他の流動資産		8,456	
流動資産合計		6,941,125	9.2
II. 固定資産			
1. 有形固定資産			
建物	3,786,083		
減価償却累計額	13,961	3,772,122	
構築物	73,904		
減価償却累計額	1,068	72,835	
機械及び装置	26,173		
減価償却累計額	129	26,044	
工具器具備品	119		
減価償却累計額	1	118	
土地		5,805,777	
信託建物	20,753,956		
減価償却累計額	361,269	20,392,687	
信託構築物	209,150		
減価償却累計額	18,611	190,539	
信託機械及び装置	55,321		
減価償却累計額	2,295	53,026	
信託工具器具備品	6,982		
減価償却累計額	837	6,145	
信託土地		38,009,597	
建設仮勘定		30,147	
有形固定資産合計		68,359,040	90.8
2. 無形固定資産			
その他の無形固定資産		1,774	
無形固定資産合計		1,774	0.0
3. 投資その他の資産			
差入敷金保証金		10,298	
長期前払費用		1,651	
投資その他の資産合計		11,949	0.0
固定資産合計		68,372,764	90.8
資産合計		75,313,889	100.0

科目	期別	当期 平成19年5月31日現在	
		金額(千円)	構成比(%)
<b>(負債の部)</b>			
I. 流動負債			
営業未払金		186,131	
短期借入金		440,000	
未払金		235,048	
未払費用		101,795	
未払法人税等		1,346	
前受金		278,047	
預り金		3,473	
流動負債合計		1,245,843	1.7
II. 固定負債			
長期借入金		31,500,000	
預り敷金保証金		63,971	
信託預り敷金保証金		696,628	
固定負債合計		32,260,599	42.8
負債合計		33,506,442	44.5
<b>(純資産の部) ※1</b>			
I. 投資主資本			
1. 出資総額		41,255,671	54.8
2. 剰余金			
当期未処分利益		551,775	0.7
投資主資本合計		41,807,447	55.5
純資産合計		41,807,447	55.5
負債・純資産合計		75,313,889	100.0

## ■ 損益計算書

科 目	期 別	当 期 自 平成18年8月3日 至 平成19年5月31日	
		金 額 (千円)	百分比 (%)
1. 営業収益			
賃貸事業収益 ※1		2,101,518	
その他賃貸事業収益 ※1		203,185	
			100.0
2. 営業費用			
賃貸事業費用 ※1		963,342	
資産運用報酬		141,031	
資産保管委託報酬		1,552	
一般事務委託報酬		14,999	
役員報酬		8,400	
その他営業費用		97,148	
			53.2
営業利益			46.8
3. 営業外収益			
受取利息		1,003	
その他営業外収益		0	
			0.0
4. 営業外費用			
支払利息		210,174	
融資関連費用		121,127	
投資口交付費		75,365	
投資口公開関連費用		59,154	
創業費		60,120	
			22.8
経常利益			24.0
税引前当期純利益			24.0
法人税、住民税及び事業税		1,547	
法人税等調整額		△31	
当期純利益			23.9
当期末処分利益			

## ■ 投資主資本等変動計算書

当期 (自 平成18年8月3日 至 平成19年5月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本		投資主資本合計	純資産合計
	出資総額	剰余金 当期末処分利益		
前期末残高	—	—	—	—
当期変動額				
新投資口の発行	41,255,671	—	41,255,671	41,255,671
当期純利益	—	551,775	551,775	551,775
当期変動額合計	41,255,671	551,775	41,807,447	41,807,447
当期末残高	41,255,671	551,775	41,807,447	41,807,447

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	期別	当期 自平成18年8月3日 至平成19年5月31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 工具器具備品 3～8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。
2. 繰延資産の処理方法		① 創業費 支出時に全額費用として処理しています。  ② 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19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。）によります。 「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19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、1,045,170千円であり、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、1,045,170千円少なく計上され、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。
3. 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かかる固定資産税、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37,500千円です。
4. 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。

項目	期別	当期 自平成18年8月3日 至平成19年5月31日
5. 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、信託工具器具備品、信託土地 (3) 信託預り敷金保証金  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。

(貸借対照表に関する注記)

	当期 平成19年5月31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

(損益計算書に関する注記)

	当期 自平成18年8月3日 至平成19年5月31日	
※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		
賃貸事業収益		
賃料収入	2,007,475	
共益費収入	94,042	2,101,518
その他賃貸事業収益		
駐車場収入	30,947	
付帯収益	144,633	
その他不動産賃料収入	27,604	203,185
不動産賃貸事業収益合計		2,304,704
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	101,074	
プロパティ・マネジメント報酬	173,267	
公租公課	5,176	
水道光熱費	25,570	
保険料	6,614	
修繕費	148,206	
減価償却費	398,173	
仲介手数料等	45,014	
信託報酬	49,612	
その他賃貸事業費用	10,633	963,342
不動産賃貸事業費用合計		963,342
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,341,361

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

当 期 自 平成18年8月 3日 至 平成19年5月31日	
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
発行済投資口の総口数	68,100口

## (税効果会計に関する注記)

当 期 平成19年5月31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)
(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	31
繰延税金資産合計	31
繰延税金資産の純額	31
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
(調整)	
支払配当の損金算入額	△39.28
その他	0.16
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.27

## (関連当事者との取引に関する注記)

当期 (自 平成18年8月3日 至 平成19年5月31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)	科目	期末残高 (千円)
主要投資主 利害関係人等	野村不動産 株式会社	不動産業	18.36	不動産の購入	8,171,000	—	—
				出資	7,500,000	出資総額	7,500,000
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	0.50	利息の支払	9,624	未払費用	9,624
				借入金(長期)	4,400,000	長期借入金	4,400,000

(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。

## (1口当たり情報に関する注記)

当 期 自 平成18年8月 3日 至 平成19年5月31日	
1口当たり純資産額	613,912円
1口当たり当期純利益	16,872円 (13,855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。

なお、第1期は実質的な資産運用期間の開始日である平成18年9月27日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数(39,823口)により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。

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。

(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。

当 期 自 平成18年8月 3日 至 平成19年5月31日	
当期純利益(千円)	551,775
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)	551,775
期中平均投資口数(口)	32,702

## (重要な後発事象に関する注記)

当 期 自 平成18年8月 3日 至 平成19年5月31日	
該当事項はありません。	

■ 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	当期
		自平成18年8月3日 至平成19年5月31日
I. 当期末処分利益		551,775,633円
II. 分配金の額		551,746,200円
(投資口1口当たり分配金の額)		(8,102円)
III. 次期繰越利益		29,433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551,746,200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19年7月12日

野村不動産レジデンシャル投資法人

役員会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

英 公一 

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

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18年8月3日から平成19年5月31日までの第1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であり、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）

科 目	期 別	当 期
		自 平成18年8月 3日 至 平成19年5月31日 金 額 (千円)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		553,291
減価償却費		398,173
投資口交付費		75,365
受取利息		△1,003
支払利息		210,174
営業未収入金の増加・減少額		△12,460
未収消費税等の増加・減少額		△41,765
前払費用の増加・減少額		△24,747
営業未払金の増加・減少額		186,131
未払金の増加・減少額		231,275
前受金の増加・減少額		278,047
その他資産の増加・減少額		△9,269
その他負債の増加・減少額		3,473
その他		32
小 計		1,846,718
利息の受取額		1,003
利息の支払額		△108,378
法人税等の支払額		△200
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,739,142
II. 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		△9,722,085
信託有形固定資産の取得による支出		△59,031,355
無形固定資産の取得による支出		△1,797
長期前払費用の支出		△1,661
預り敷金保証金の収入		63,971
信託預り敷金保証金の支出		△97,220
信託預り敷金保証金の収入		793,848
差入敷金保証金の支出		△10,298
投資活動によるキャッシュ・フロー		△68,006,598
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入		29,740,000
短期借入金の返済による支出		△29,300,000
長期借入金の借入による収入		31,500,000
投資口の発行による収入		41,255,671
投資口交付費の支出		△75,365
財務活動によるキャッシュ・フロー		73,120,306
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額		6,852,850
V. 現金及び現金同等物の期首残高		—
VI. 現金及び現金同等物の期末残高 ※1		6,852,850

(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まいります。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	期 別	当 期
		自 平成18年8月 3日 至 平成19年5月31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。

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

	当 期
	自 平成18年8月 3日 至 平成19年5月31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19年5月31日現在)
	(単位: 千円)
現金及び預金	5,064,215
信託現金及び信託預金	1,788,634
現金及び現金同等物	6,852,850

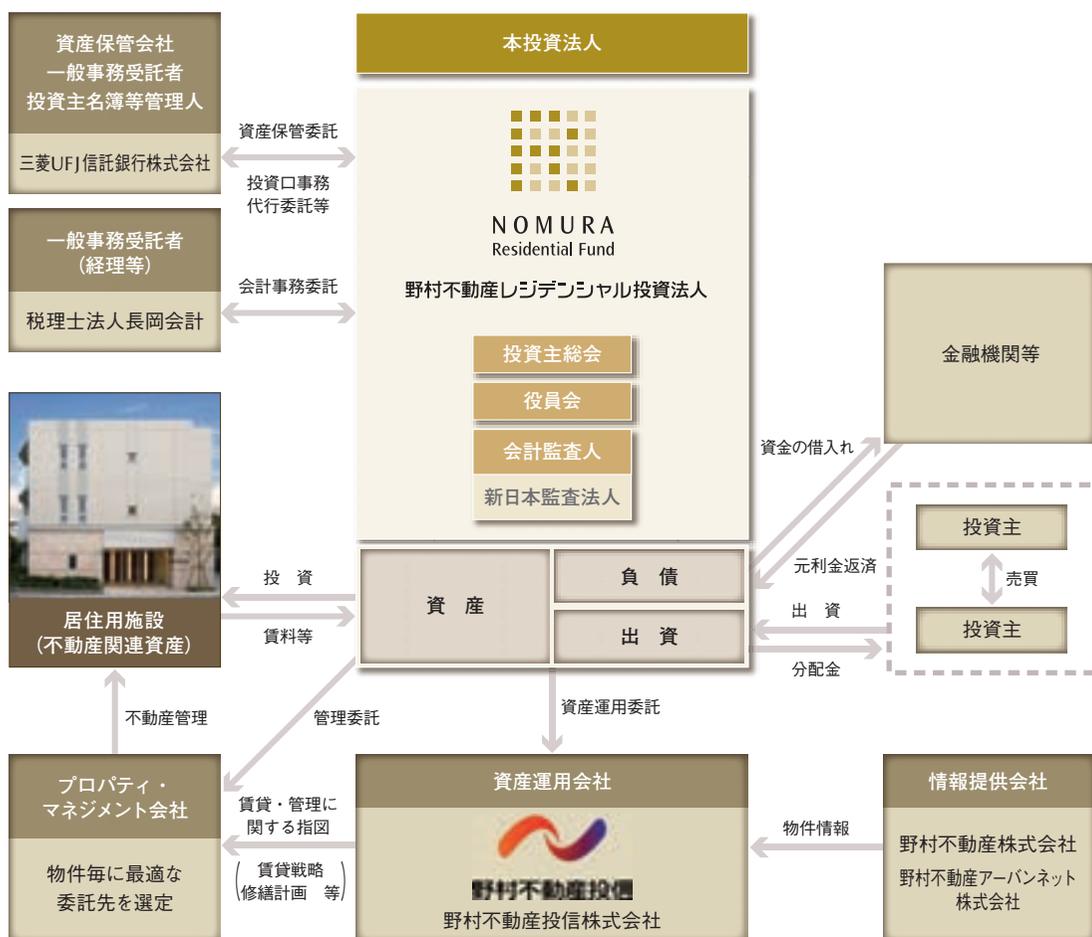
## 投資法人の概要

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

(注) 投資信託及び投資法人に関する法律

### 仕組み図



## 資産運用会社の概要

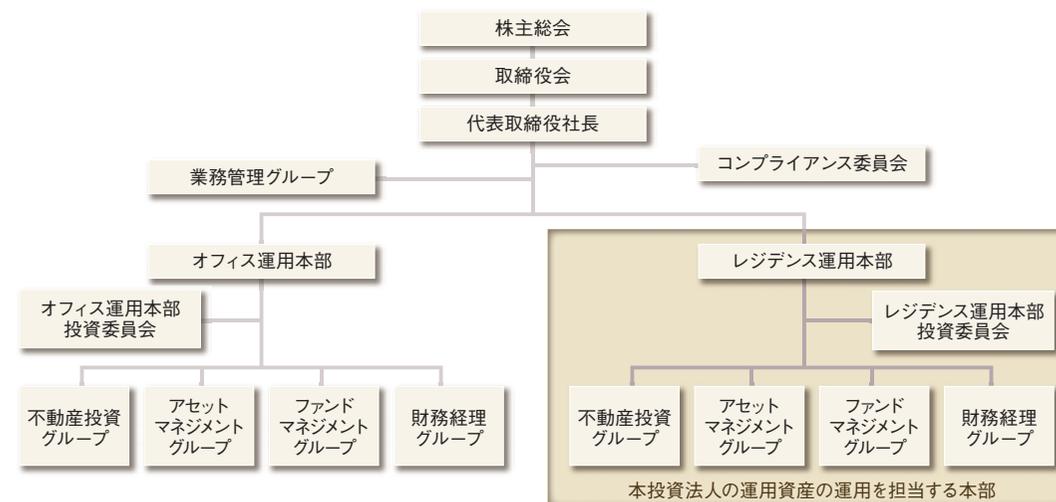
### 資産運用会社の概況

名称	野村不動産投信株式会社
資本の額	300百万円(平成19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(1)第81679号) 平成15年6月17日 宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第18号) 平成15年7月23日 投信法上の投資信託委託業者としての認可取得(内閣総理大臣第28号) 平成18年2月 7日 投信法第10条の2の規定に基づく認可(業務の方法等の変更の認可)取得 <sup>(注)</sup>

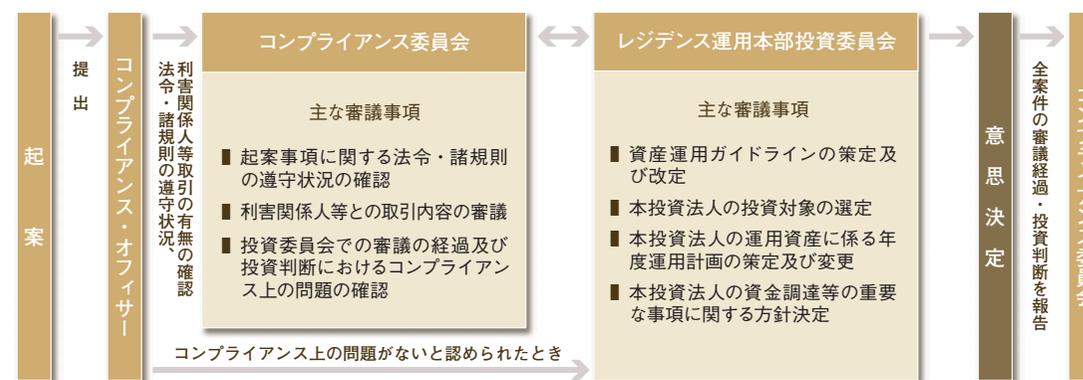
(注) 複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

### 組織体系

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

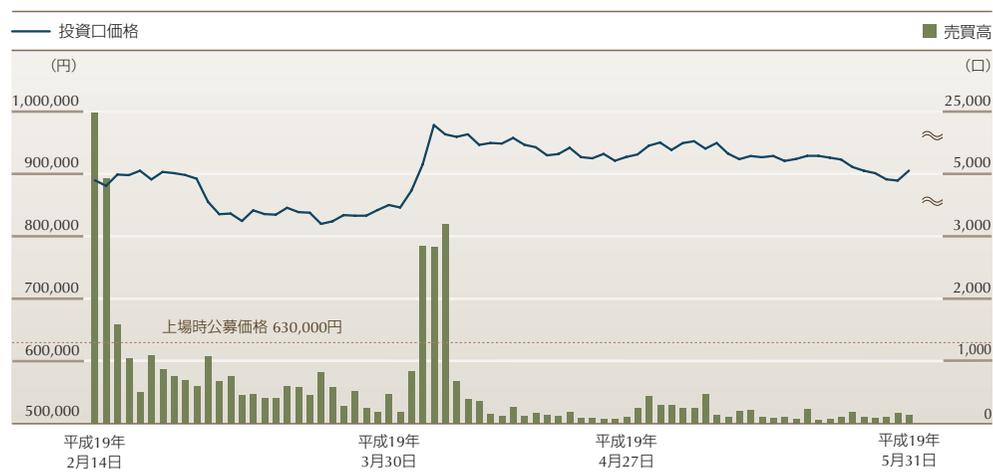


### 意思決定プロセス



## ■ 投資主インフォメーション

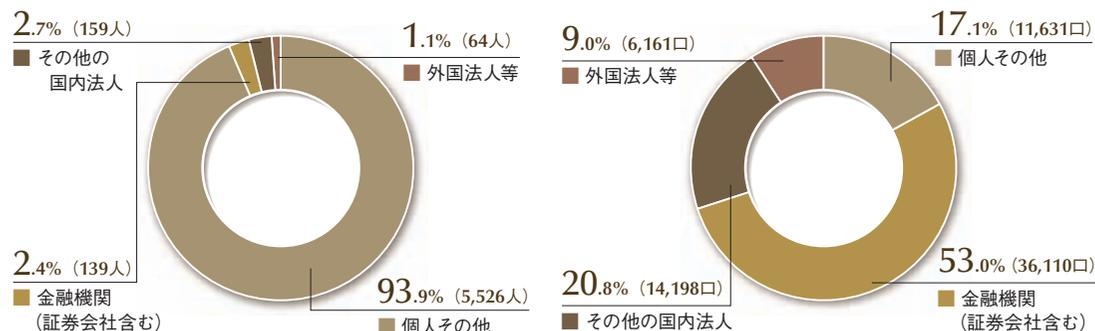
### ■ 投資口価格等の推移



### ■ 投資主の構成

所有者別投資主数 >>> 合計 5,888人

所有者別投資口数 >>> 合計 68,100口



### ■ 第2期・第3期スケジュール

平成19年11月30日	第2期 (平成19年11月期) 決算期日
平成20年1月	第2期 (平成19年11月期) 決算発表
平成20年2月	第2期 (平成19年11月期) 分配金支払開始 (予定)
平成20年5月31日	第3期 (平成20年5月期) 決算期日
平成20年7月	第3期 (平成20年5月期) 決算発表
平成20年8月	第3期 (平成20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、保管振替制度等を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、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「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」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ご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。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三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

### ■ 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
同事務取扱場所	〒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)
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社全国各支店

### ■ 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/>

