



NOMURA
Residential Fund

NOMURA RESIDENTIAL FUND

第3期 ■ 資産運用報告
2007.12.1 ▶ 2008.5.31



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/>



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

3. 運営管理 *Asset Management*

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

4. 資金調達 *Finance*

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

5. 法令遵守 *Compliance*

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



NOMURA
Residential Fund

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

投資主の皆様へ

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。

本投資法人は平成20年5月に第3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、野村不動産を始めとした多様なルートの積極活用により、「プライドフラット上大岡」を始めとした14物件・190.2億円の取得を決定し、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34物件・349.1億円の取得を完了した結果、当期末の資産規模は、131物件・1,103.3億円となり、ポートフォリオは、1,100億円台を超える規模に到達す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、年度末のテナント需要の取り込みを実現した結果、当期末のポートフォリオ稼働率は93.9%となりました。

資金調達におきましては、財務の安定性を確保しつつ、ポートフォリオの拡大を図るため、上場後初となる増資を実施したほか、借入金による調達については、返済期限の分散を促進するとともに、借入期間の長期化や金利の固定化等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3,261百万円、経常利益1,174百万円、当期純利益1,173百万円を計上し、分配金は一口当たり12,127円となりました。

次期以降におきましても、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。



■ 決算ハイライト

第3期（平成20年5月期）
1口当たり分配金 **12,127**円

■ 決算サマリー

	第2期 (平成19年11月期)	第3期 (平成20年5月期)
営業収益	2,484 百万円	3,261 百万円
当期純利益	953 百万円	1,173 百万円
1口当たり分配金	14,005 円	12,127 円
総資産額	80,890 百万円	118,747 百万円
保有物件数	97 物件	131 物件

■ 次期予想分配金

平成20年7月15日付の第3期決算短信において公表した、第4期の予想分配金は以下のとおりです。

第4期（平成20年11月期）
1口当たり分配金 **13,920**円

野村不動産レジデンシャル投資法人

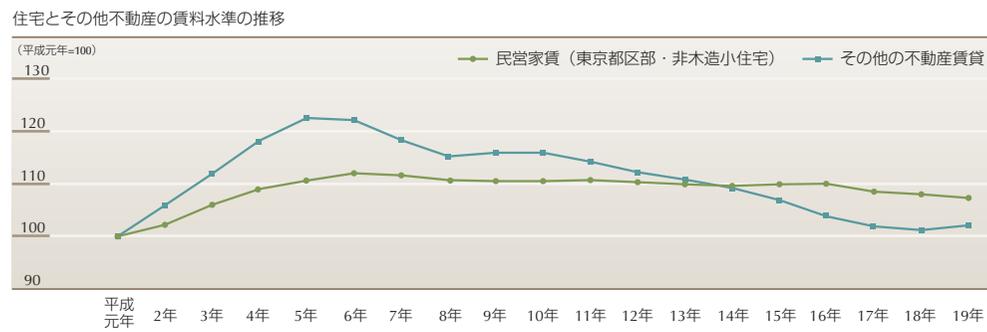
I. 投資法人の概要	5	VI. 注記表	55
II. 資産運用報告	29	VII. 金銭の分配に係る計算書	61
III. 貸借対照表	51	VIII. 会計監査人の監査報告書	62
IV. 損益計算書	53	IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	63
V. 投資主資本等変動計算書	54		



■ 主軸となる投資戦略

■ 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物件あたりの規模が小さいため、リスク分散を図りやすく相対的にリスクが低い投資であると考えられます。



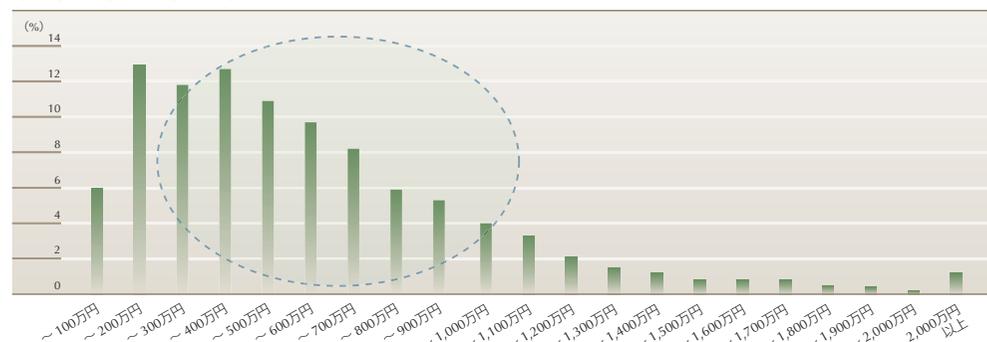
出所：総務省「消費者物価指数年報（平成元年～平成19年）」、日本銀行「企業向けサービス価格指数（平成元年～平成19年）」

■ 「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

上記の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。
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18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、新築未稼働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。

	プロウドフラット	プライムアーバン	アーバンステージ
ブランド	<p>野村不動産の企画・開発物件 <築年数 概ね1年以内></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>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「プロウドフラット」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1年超の運用を通じて構築したプロバイダーとのネットワークを積極的に活用します。 加えて、野村不動産グループが有する広範な仲介ネットワークを活用することにより、売却物件情報等のタイムリーな収集を図ります。</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施します。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3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取得の継続

第3期においては、14物件・190.2億円（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。その内訳については、下表に記載のとおり物件ブランド毎にバランスのとれた構成となっており、幅広いソーシング・ルートを活用による成果が現れています。

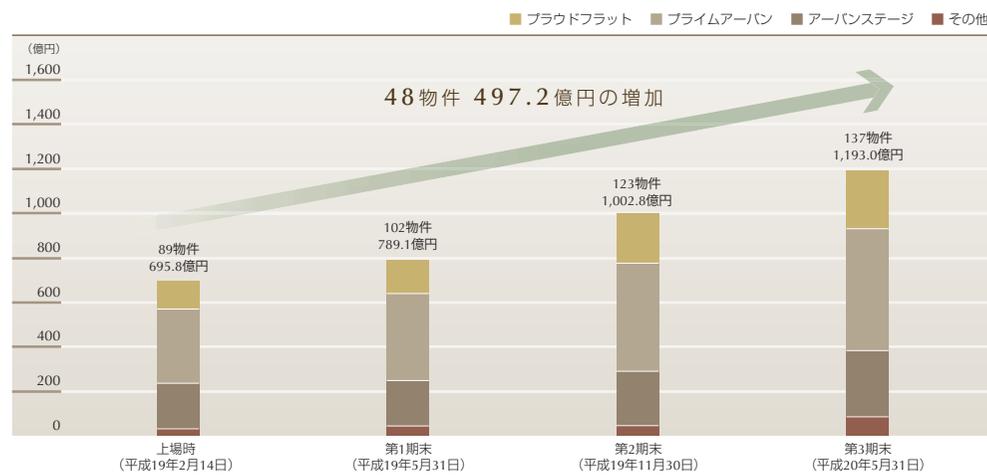
第3期において売買契約を締結した物件一覧

プラウドフラット		プライムアーバン		アーバンステージ		その他	
物件名	価格	物件名	価格	物件名	価格	物件名	価格
プラウドフラット上大岡	27.7	プライムアーバン長町一丁目	11.1	アーバンステージ本郷巻岐坂	6.4	小金井アビタシオン	23.9
プラウドフラット河原町*	7.2	プライムアーバン八乙女中央	4.2	アーバンステージ新宿落合	6.3	武蔵野グリーンヒルズ	15.9
		プライムアーバン川口	21.7	アーバンステージ上北沢	7.3		
		プライムアーバン千歳船橋*	8.8	アーバンステージ新川	22.5		
		プライムアーバン江坂Ⅲ*	15.3	アーバンステージ川崎	11.5		
2物件	34.9	5物件	61.2	5物件	54.2	2物件	39.8

（注）金額は、取得（予定）価格です（千万円未満を切り捨て）。

（注）*印の物件名称は、仮称です。

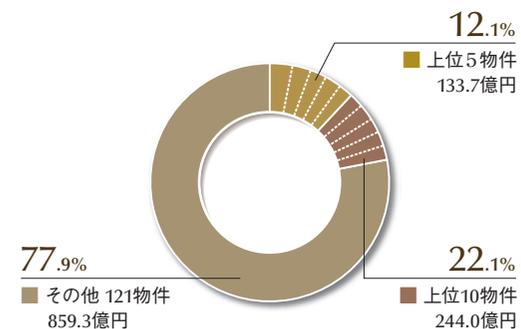
上記の結果、第3期末（平成20年5月末）における取得予定資産を含めたポートフォリオは、137物件・1,193.0億円（取得（予定）価格の合計）となり、上場以来、着実な成長を継続しています。また、ポートフォリオの分散が一層図られたことに加え、新築物件の取得により、ポートフォリオの平均築年数も低下が図られています。



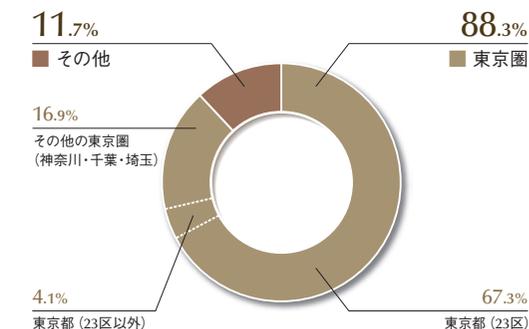
	上場時 (平成19年2月14日)			第1期末 (平成19年5月31日)			第2期末 (平成19年11月30日)			第3期末 (平成20年5月31日)		
	(物件数)	(億円)	(%)	(物件数)	(億円)	(%)	(物件数)	(億円)	(%)	(物件数)	(億円)	(%)
プラウドフラット	11	126.4	18.2	12	149.8	19.0	18	227.8	22.7	20	262.7	22.0
プライムアーバン	37	332.9	47.9	47	391.1	49.6	59	486.6	48.5	64	547.8	45.9
アーバンステージ	36	203.7	29.3	36	203.7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

ポートフォリオの状況（第3期末の保有資産）

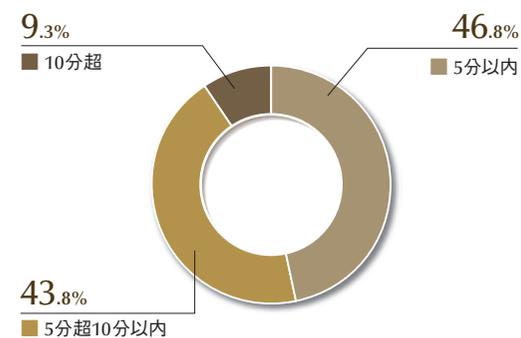
物件毎の分散



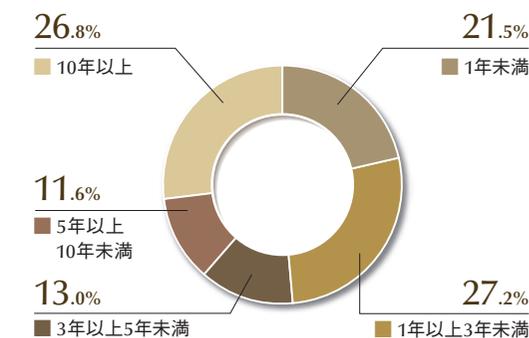
投資エリア



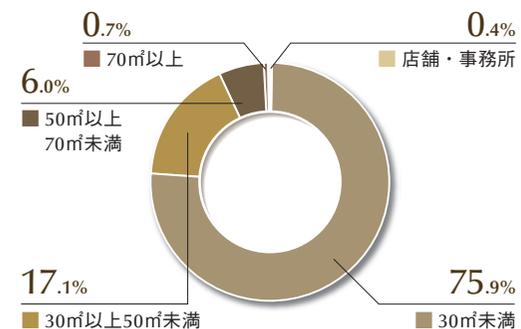
最寄駅からの徒歩分数



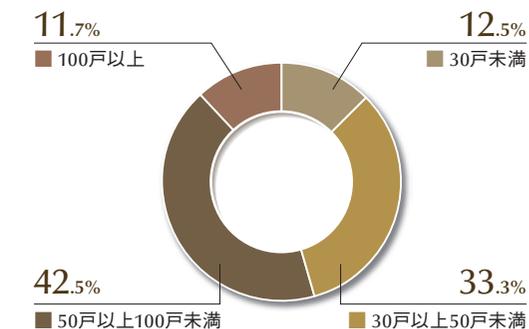
築年数



1住戸当たりの面積



1物件当たりの戸数

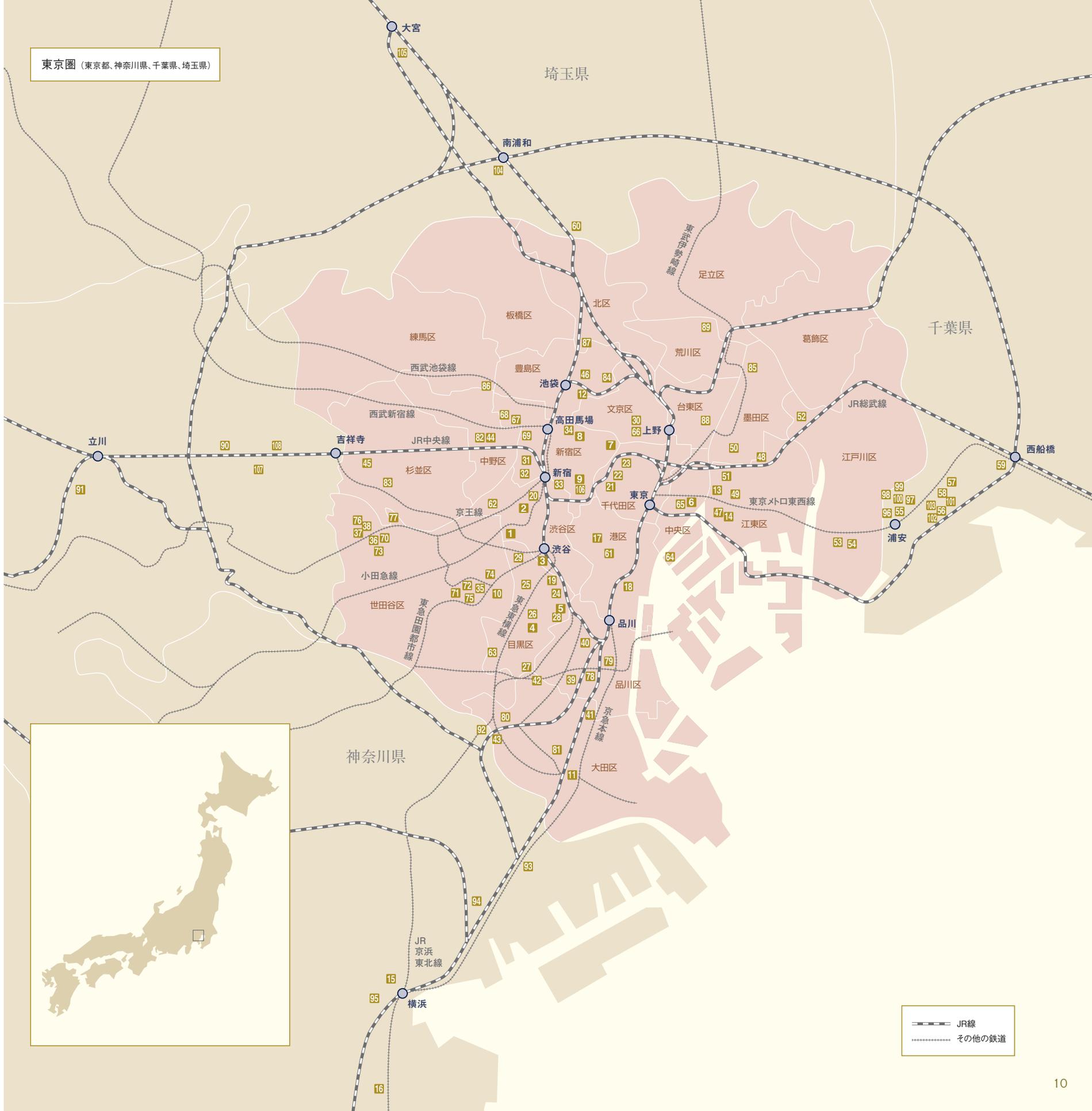


（注）「1住戸当たりの面積」は、第3期末の保有資産の全住戸について、各面積区分に該当する戸数に基づき、比率を算出しています。また「1住戸当たりの面積」以外は、各グラフの各区分に該当する物件の取得価格に基づき、比率を算出しています。

■ ポートフォリオマップ (第3期末の保有資産)

■ 東京圏

- | | | | |
|----|------------------|-----|--------------------|
| 1 | ブラウドフラット代々木上原 | 55 | プライムアーバン浦安 |
| 2 | ブラウドフラット初台 | 56 | プライムアーバン行徳I |
| 3 | ブラウドフラット渋谷桜丘 | 57 | プライムアーバン行徳II |
| 4 | ブラウドフラット学芸大学 | 58 | プライムアーバン行徳駅前 |
| 5 | ブラウドフラット目黒行人坂 | 59 | プライムアーバン西船橋 |
| 6 | ブラウドフラット隅田リバーサイド | 60 | プライムアーバン川口 |
| 7 | ブラウドフラット神楽坂 | 61 | アーバンステージ麻布十番 |
| 8 | ブラウドフラット早稲田 | 62 | アーバンステージ幡ヶ谷 |
| 9 | ブラウドフラット新宿河田町 | 63 | アーバンステージ都立大学 |
| 10 | ブラウドフラット三軒茶屋 | 64 | アーバンステージ勝どき |
| 11 | ブラウドフラット蒲田 | 65 | アーバンステージ新川 |
| 12 | ブラウドフラット新大塚 | 66 | アーバンステージ本郷壹岐坂 |
| 13 | ブラウドフラット清澄白河 | 67 | アーバンステージ中落合 |
| 14 | ブラウドフラット門前仲町II | 68 | アーバンステージ落合 |
| 15 | ブラウドフラット横浜 | 69 | アーバンステージ新宿落合 |
| 16 | ブラウドフラット上大岡 | 70 | アーバンステージ芦花公園 |
| 17 | プライムアーバン赤坂 | 71 | アーバンステージ上馬 |
| 18 | プライムアーバン田町 | 72 | アーバンステージ三軒茶屋 |
| 19 | プライムアーバン恵比寿南 | 73 | アーバンステージ千歳烏山 |
| 20 | プライムアーバン代々木 | 74 | アーバンステージ三軒茶屋II |
| 21 | プライムアーバン番町 | 75 | アーバンステージ駒沢 |
| 22 | プライムアーバン千代田富士見 | 76 | アーバンステージ烏山 |
| 23 | プライムアーバン飯田橋 | 77 | アーバンステージ上北沢 |
| 24 | プライムアーバン恵比寿 | 78 | アーバンステージ大井町 |
| 25 | プライムアーバン中目黒 | 79 | アーバンステージ大井町II |
| 26 | プライムアーバン学芸大学 | 80 | アーバンステージ雪谷 |
| 27 | プライムアーバン洗足 | 81 | アーバンステージ池上 |
| 28 | プライムアーバン目黒リバーサイド | 82 | アーバンステージ中野 |
| 29 | プライムアーバン目黒大橋ヒルズ | 83 | アーバンステージ高井戸 |
| 30 | プライムアーバン白山 | 84 | アーバンステージ駒込 |
| 31 | プライムアーバン西新宿I | 85 | アーバンステージ向島 |
| 32 | プライムアーバン西新宿II | 86 | アーバンステージ江古田 |
| 33 | プライムアーバン新宿内藤町 | 87 | アーバンステージ滝野川 |
| 34 | プライムアーバン西早稲田 | 88 | アーバンステージ浅草 |
| 35 | プライムアーバン三軒茶屋 | 89 | アーバンステージ町屋 |
| 36 | プライムアーバン南烏山 | 90 | アーバンステージ小金井 |
| 37 | プライムアーバン烏山ガレリア | 91 | アーバンステージ日野 |
| 38 | プライムアーバン烏山コート | 92 | アーバンステージ武蔵小杉comodo |
| 39 | プライムアーバン品川西 | 93 | アーバンステージ川崎 |
| 40 | プライムアーバン大崎 | 94 | アーバンステージ鶴見寺谷 |
| 41 | プライムアーバン大森 | 95 | アーバンステージ天王町 |
| 42 | プライムアーバン北千束 | 96 | アーバンステージ浦安 |
| 43 | プライムアーバン田園調布南 | 97 | アーバンステージ南行徳I |
| 44 | プライムアーバン中野上高田 | 98 | アーバンステージ南行徳II |
| 45 | プライムアーバン西荻窪 | 99 | アーバンステージ南行徳III |
| 46 | プライムアーバン大塚 | 100 | アーバンステージ南行徳IV |
| 47 | プライムアーバン門前仲町 | 101 | アーバンステージ行徳駅前 |
| 48 | プライムアーバン亀戸 | 102 | アーバンステージ南行徳V |
| 49 | プライムアーバン住吉 | 103 | アーバンステージ行徳 |
| 50 | プライムアーバン錦糸公園 | 104 | アーバンステージ南浦和 |
| 51 | プライムアーバン錦糸町 | 105 | アーバンステージ与野本町 |
| 52 | プライムアーバン平井 | 106 | コスモグラシア四谷外苑東 |
| 53 | プライムアーバン葛西 | 107 | 小金井アビタシオン |
| 54 | プライムアーバン葛西II | 108 | 武蔵野グリーンヒルズ |



—●— JR線
 - - - - - その他の鉄道

■ ポートフォリオマップ（第3期末の保有資産）

■ 札幌

- 110 プライムアーバン山鼻
- 111 プライムアーバン北14条
- 112 プライムアーバン大通公園I
- 113 プライムアーバン大通公園II
- 114 プライムアーバン北11条
- 115 プライムアーバン宮の沢
- 116 プライムアーバン大通東
- 117 プライムアーバン知事公館
- 118 プライムアーバン円山
- 119 プライムアーバン北24条
- 120 プライムアーバン札幌医大前

■ 仙台

- 109 プラウドフラット五橋
- 121 プライムアーバン長町一丁目
- 122 プライムアーバン八乙女中央

■ 名古屋

- 123 プライムアーバン葵
- 124 プライムアーバン金山

■ 大阪

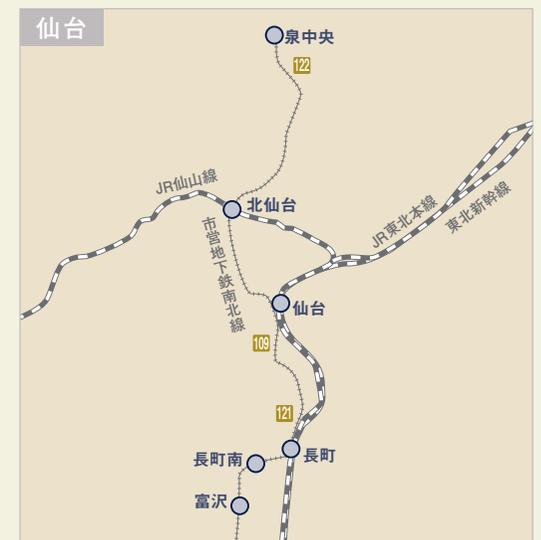
- 125 プライムアーバン江坂I
- 126 プライムアーバン江坂II

■ 福岡

- 127 ベネフィス博多グランスウィート
- 128 ベネフィス薬院南
- 129 ベネフィス香椎ヴェルベーナ
- 130 ベネフィス博多東グランスウィート
- 131 ベネフィス千早グランスウィート



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



■ ポートフォリオ物件一覧 (第3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	クラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,151.34	44	1,100,000	1.0
	2	クラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	0.8
	3	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
	4	クラウドフラット芸芸大学	東京都目黒区	934.39	41	812,000	0.7
	5	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
	6	クラウドフラット隣田リバーサイド	東京都中央区	3,055.21	110	2,260,000	2.0
	7	クラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,793.43	70	1,540,000	1.4
	8	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
	9	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
	10	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
	11	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
	12	クラウドフラット新大塚	東京都豊島区	752.09	35	695,000	0.6
	13	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
	14	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
	15	クラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	3,118.12	113	2,340,000	2.1
	16	クラウドフラット上大岡	横浜市港南区	4,872.17	200	2,770,000	2.5
	17	プライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	0.9
	18	プライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	0.9
	19	プライムアーバン恵比寿南	東京都渋谷区	881.89	21	947,000	0.9
	20	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区	439.56	19	408,000	0.4
	21	プライムアーバン番町	東京都千代田区	1,277.04	52	1,170,000	1.1
	22	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
	23	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
	24	プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,444.40	29	1,200,000	1.1
	25	プライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,302.42	49	1,320,000	1.2
	26	プライムアーバン芸芸大学	東京都目黒区	1,008.39	32	886,000	0.8
	27	プライムアーバン洗足	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.5
	28	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
	29	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	3.2
	30	プライムアーバン白山	東京都文京区	1,069.82	42	893,000	0.8
	31	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	1.2
	32	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
	33	プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	578.18	14	512,000	0.5
	34	プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区	507.11	28	503,000	0.5
	35	プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	874.15	33	835,000	0.8
	36	プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区	1,049.73	41	840,000	0.8
	37	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
	38	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
	39	プライムアーバン品川西	東京都品川区	961.25	46	624,000	0.6
	40	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
	41	プライムアーバン大森	東京都大田区	1,190.70	54	824,000	0.7
	42	プライムアーバン北千束	東京都大田区	834.90	46	576,000	0.5
	43	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
	44	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
	45	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	543.09	24	435,000	0.4
	46	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.99	46	794,000	0.7
	47	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	2.0
	48	プライムアーバン亀戸	東京都江東区	1,117.34	52	705,000	0.6
	49	プライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.5
	50	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	1.1
	51	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	991.62	49	668,000	0.6
	52	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
	53	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	905.81	45	637,000	0.6
	54	プライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区	1,437.84	68	958,000	0.9
	55	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	0.8
	56	プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	1,151.36	52	635,000	0.6
	57	プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市	1,244.00	58	741,000	0.7
	58	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
	59	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
	60	プライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,477.11	98	2,170,000	2.0
	61	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
	62	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区	650.60	38	452,000	0.4
	63	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
	64	アーバンステージ日勝どき	東京都中央区	4,481.82	144	2,290,000	2.1
	65	アーバンステージ新川	東京都中央区	3,600.61	46	2,250,000	2.0
	66	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
	67	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
	68	アーバンステージ落合	東京都新宿区	517.53	32	324,000	0.3

地域	物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (千円)	投資比率 (%)	
東京圏	69	アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区	1,053.39	28	635,000	0.6	
	70	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	
	71	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	
	72	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	
	73	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	1,774.01	27	730,000	0.7	
	74	アーバンステージ三軒茶屋Ⅲ	東京都世田谷区	810.98	17	539,000	0.5	
	75	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	572.41	26	396,000	0.4	
	76	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区	507.52	28	344,000	0.3	
	77	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区	1,384.45	29	738,000	0.7	
	78	アーバンステージ大井町	東京都品川区	722.70	45	530,000	0.5	
	79	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区	1,719.82	92	1,100,000	1.0	
	80	アーバンステージ雪合	東京都大田区	1,536.59	94	970,000	0.9	
	81	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	
	82	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.4	
	83	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区	1,746.20	107	1,080,000	1.0	
	84	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	990.18	19	412,000	0.4	
	85	アーバンステージ向島	東京都墨田区	1,108.91	55	487,000	0.4	
	86	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	872.49	35	385,000	0.3	
	87	アーバンステージ滝野川	東京都北区	554.39	29	287,000	0.3	
	88	アーバンステージ浅草	東京都台東区	876.70	22	350,000	0.3	
	89	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	455.19	26	210,000	0.2	
	90	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	
	91	アーバンステージ日野	東京都日野市	994.68	54	319,000	0.3	
	92	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	
	93	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	
	94	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	
	95	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	
	96	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.3	
	97	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	
	98	アーバンステージ南行徳Ⅱ	千葉県市川市	611.61	37	285,000	0.3	
	99	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	
	100	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	
	101	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	
	102	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	
	103	アーバンステージ行徳	千葉県市川市	1,766.47	77	948,000	0.9	
	104	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	
	105	アーバンステージ与野本町	さいたま市中央区	1,372.74	70	519,000	0.5	
	106	コスモグロシア四谷外苑東	東京都新宿区	1,759.11	51	1,700,000	1.5	
	107	小金井アピタシオン	東京都小金井市	5,999.80	98	2,390,000	2.2	
	108	武蔵野グリーンヒルズ	東京都小金井市	2,970.50	78	1,590,000	1.4	
	小計 (108物件)				141,115.47	5,391	97,456,000	88.3
	その他	109	クラウドフラット五橋	仙台市青葉区	1,861.56	60	682,000	0.6
		110	プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	1,518.58	33	377,000	0.3
		111	プライムアーバン北14条	札幌市東区	1,155.60	36	336,000	0.3
		112	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
		113	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
		114	プライムアーバン北11条	札幌市東区	1,851.39	60	600,000	0.5
		115	プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	2,114.53	54	576,200	0.5
		116	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
		117	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
		118	プライムアーバン円山	札幌市中央区	911.07	27	283,200	0.3
		119	プライムアーバン北24条	札幌市東区	1,773.90	36	503,700	0.5
		120	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	0.7
		121	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
	122	プライムアーバン八乙女中央	仙台市東区	1,380.21	43	428,000	0.4	
	123	プライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	0.7	
	124	プライムアーバン金山	名古屋市中区	1,391.02	58	632,000	0.6	
	125	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	
	126	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	
	127	ベネフィス博多グランドスイート	福岡市博多区	2,176.23	67	830,000	0.8	
	128	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	897.84	34	351,000	0.3	
	129	ベネフィス香椎ヴェルベナ	福岡市東区	1,222.34	39	396,000	0.4	
	130	ベネフィス博多東グランドスイート	福岡市博多区	1,854.13	65	693,000	0.6	
	131	ベネフィス早稲田グランドスイート	福岡市東区	1,740.70	48	545,000	0.5	
	小計 (23物件)				37,352.98	1,096	12,874,600	11.7
	合計 (131物件)				178,468.45	6,487	110,330,600	100.0

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

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

PROUD FLAT

QUALITY

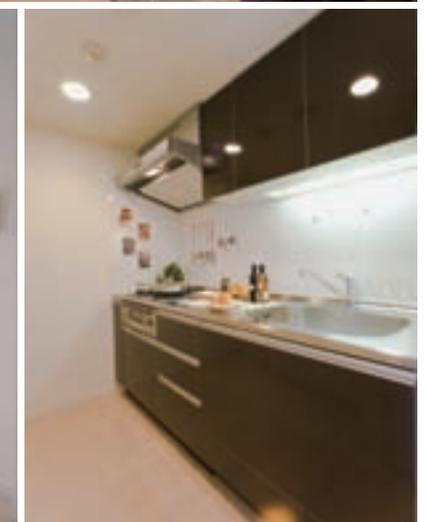
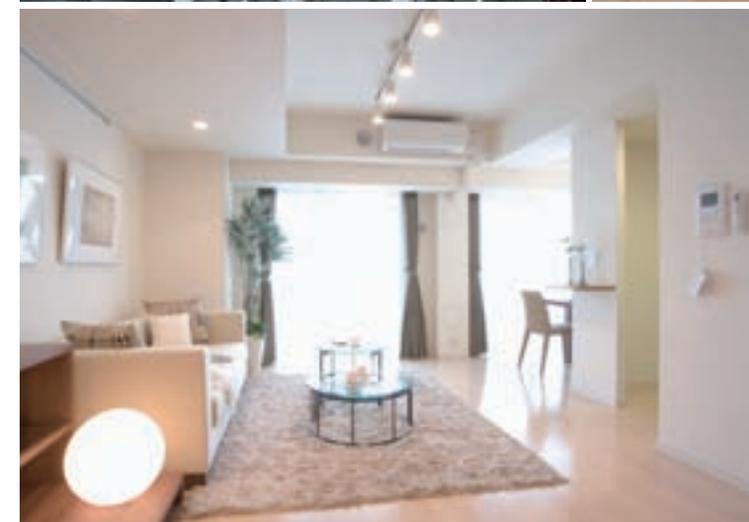
品質

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)

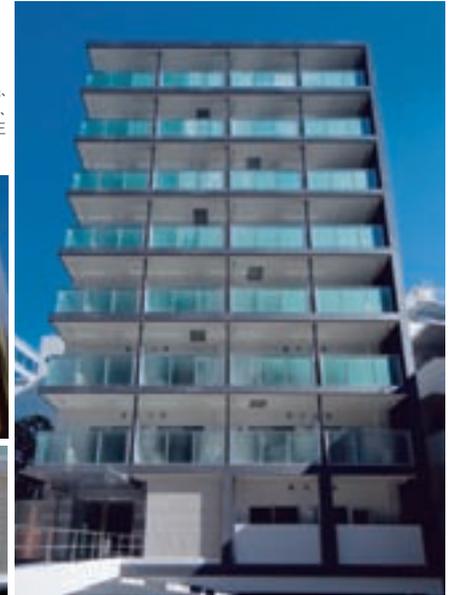


プラウドフラット学芸大学
 取得日/平成18年10月 総戸数/41戸
 主な利用駅/「学芸大学」駅(東急東横線)



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
 【第3期取得物件】
 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、東急東横線・田園都市線、京王井の頭線)



プラウドフラット横浜【第3期取得物件】
 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)



プラウドフラット門前仲町Ⅱ【第3期取得物件】
 取得日/平成20年4月 総戸数/35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)



プラウドフラット神楽坂
 取得日/平成19年5月 総戸数/70戸
 主な利用駅/「神楽坂」駅(東京メトロ東西線)、「牛込神楽坂」駅(都営大江戸線)

プラウドフラット上大岡
 【第3期取得物件】
 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)

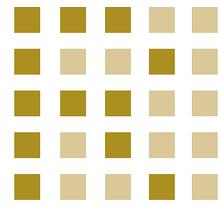


Concept

PRIME URBAN

(プライムアーバン)

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



PRIME URBAN

URBAN
立地

交通利便性や生活利便性を備えた「立地環境」



BASIC
基本性能

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



QUALITY
品質

長期的な耐久性に優れた「構造体」と、設計・施工における適正な「品質管理」



プライムアーバン恵比寿
取得日/平成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
 【第3期取得物件】
 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)



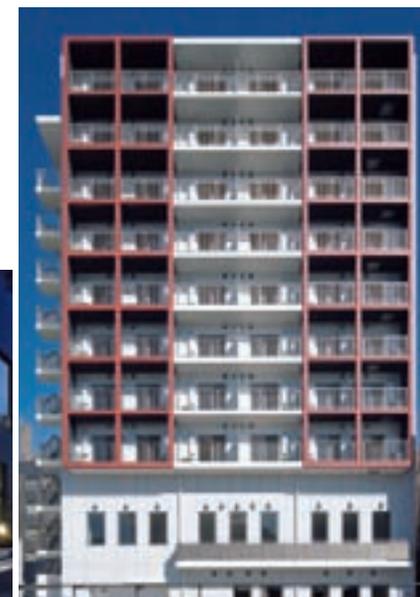
プライムアーバン西新宿Ⅰ
 取得日/平成19年2月 総戸数/60戸
 主な利用駅/「新宿」駅 (JR山手線・中央線、
 東京メトロ丸ノ内線他)



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



プライムアーバン川口【第3期取得物件】
 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)



■ 第3期の運営実績

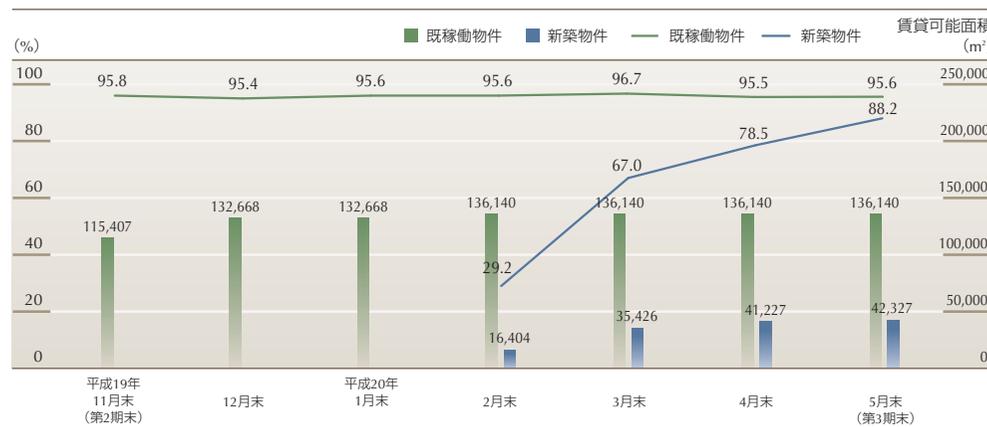
■ 戦略的なリーシング活動によるテナントの確保

年度末に集中するテナントの入退去動向を的確に捉え、保有物件の稼働状況の維持・向上を図るため、事前に入念なリーシング計画を策定し、積極的かつタイムリーなリーシング活動を展開しました。

とりわけ、新築で取得した物件については、年度末に増加するテナント需要を確実に取り込むため、告知・宣伝活動の強化、効果的な広告ツールの活用等により、早期の稼働率向上を図りました。

その結果、下図のとおり、「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することができました。

稼働率（既稼働物件・新築物件）



上記の結果、第3期中のポートフォリオ全体の稼働状況は下図のとおりとなり、第3期末（平成20年5月末）における平均稼働率は、93.9%となりました。

ポートフォリオ全体稼働率



(注) 既稼働物件：本投資法人が、第2期末時点で保有していた物件及び、第3期中に取得した物件のうち、取得時点において築1年以上の物件
 新築物件：本投資法人が第3期中に取得した物件のうち、取得時点において築1年未満の物件

■ 安定的なキャッシュフロー確保のための施策（新築物件）

第3期に取得した新築物件のうち、一部の物件については、取得後の一定期間について、PM会社等による賃料保証等の手法を採用しています。

上記により、対象物件については、竣工直後から安定稼働に至るまでの時期についても、安定的なキャッシュフローの確保が可能となっています。



第3期に取得した賃料保証等の手法を採用する物件

物件名	所在地	賃貸可能戸数	竣工月	取得月
プライムアーバン田園調布南	東京都大田区	44戸	平成20年3月	平成20年5月
プライムアーバン川口	埼玉県川口市	98戸	平成20年2月	平成20年4月
プライムアーバン札幌医大前	札幌市中央区	58戸	平成20年2月	平成20年3月
プライムアーバン長町一丁目	仙台市太白区	60戸	平成20年1月	平成20年2月
プライムアーバン八乙女中央	仙台市泉区	43戸	平成20年1月	平成20年2月
ベネフィス香椎ヴェルバーナ	福岡市東区	39戸	平成20年2月	平成20年3月
ベネフィス博多東グランスウィート	福岡市博多区	65戸	平成20年3月	平成20年3月
ベネフィス千早グランスウィート	福岡市東区	48戸	平成20年3月	平成20年3月

また、以下の物件については、長期（5年間）の一括賃貸がなされており、安定的な収益が確保されています。

物件名	所在地	賃貸可能戸数	竣工月	取得月
プラウドフラット上大岡	横浜市港南区	200戸	平成20年3月	平成20年3月



プラウドフラット上大岡



プライムアーバン川口



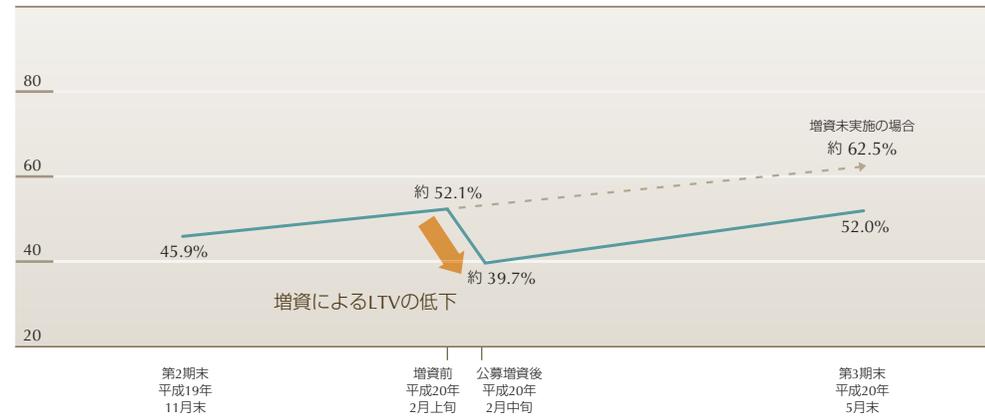
プライムアーバン長町一丁目

■ 第3期の財務活動

■ 上場後初となる増資の実施

財務の安定性を確保しつつ、新規物件取得によるポートフォリオの拡大を図るため、上場後初となる投資口の追加発行（公募及び第三者割当による）を行い、125.1億円を調達しました。

LTV（総資産に占める有利子負債の割合）の推移



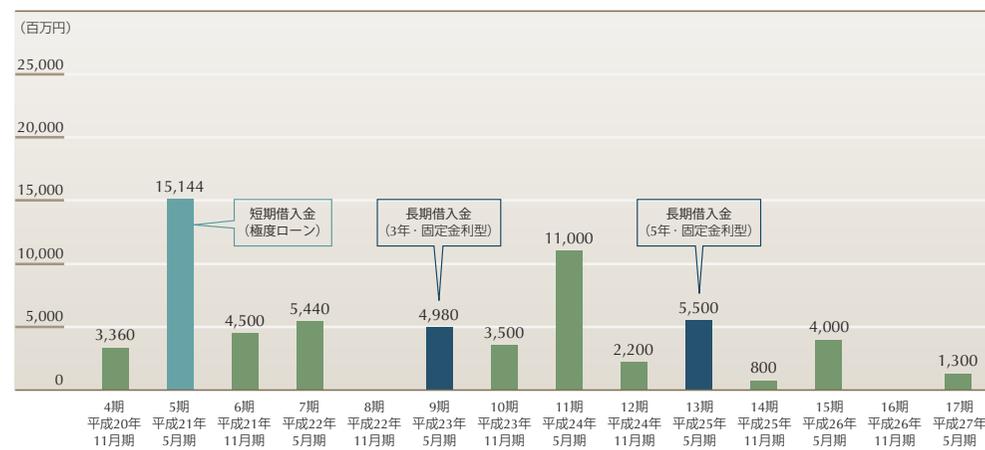
(注) 増資前及び公募増資後の数値は未監査です。増資未実施の場合の数値は、公募増資以降の取得物件を全て借入金により取得したものと想定して算出した数値です。

■ 最適な有利子負債の構成の追求

借入金の調達においては、多様な調達手段の中から、物件取得に合わせた「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5年及び3年）かつ固定金利型（金利スワップ契約による金利固定化を含む）の「タムローン」を、適宜、選択し、実行しました。

上記により、返済期限の一層の分散が進むとともに、長期比率・固定比率等に留意した、適切な有利子負債の構成が図られました。

返済期限の分散

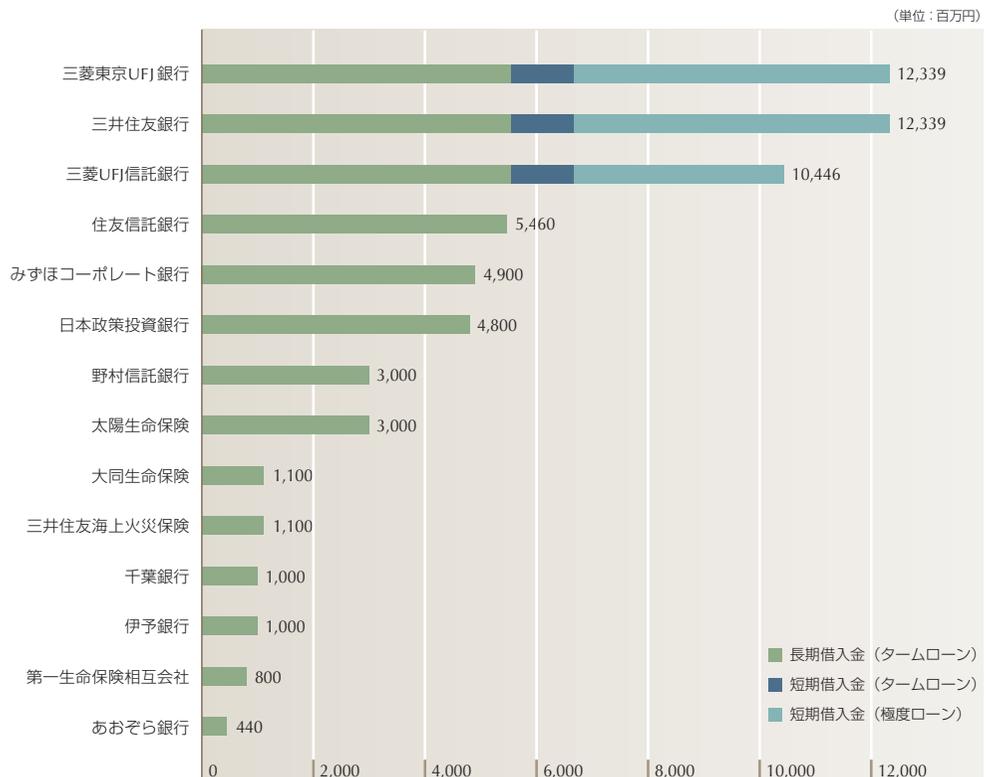


■ 第3期末（平成20年5月末）時点の財務状況

■ 有利子負債の状況（金利変動リスクの適切なコントロール）

有利子負債の長期比率 **70.0%** 調達金利の固定比率 **62.0%**

■ 借入先金融機関の状況（借入先金融機関の多様化）



■ 第3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

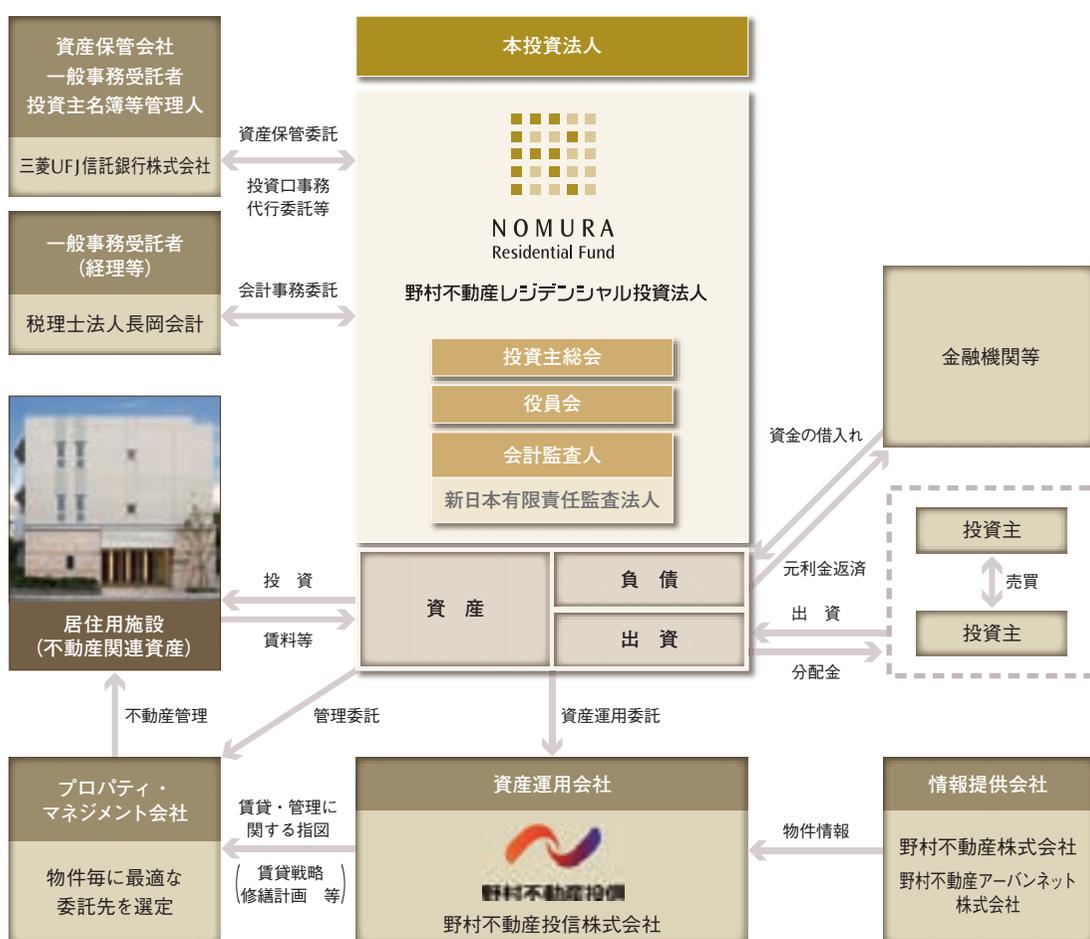
■ 投資法人の概要

■ 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



■ 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(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 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。

TOPICS

資産運用委託契約の一部変更について

本投資法人は、野村不動産投信株式会社(資産運用会社)との間で、委託業務に対する報酬(資産運用報酬)のうち、運用報酬Ⅲ(インセンティブ報酬)について、以下の変更を行いました。

■ インセンティブ報酬の概要及び趣旨

(概要) 投資口1口当たりの経常キャッシュフロー(注)(1口当たりCF)が増加した場合、その増加分の一部を、一定の条件のもとに資産運用会社に対して支払うもの。

(趣旨) 資産運用会社による運用の成果としての「1口当たりCFの増加」に対し、その一部を資産運用会社に享受させることにより、本投資法人の運用成果向上に対するインセンティブを資産運用会社に付与するもの。

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

■ 変更の概要

(変更前) 第2期までは、運用報酬Ⅲを0円とする。

(変更後) 直前の営業期間末日の総資産が3,000億円に満たない場合は、運用報酬Ⅲを0円とする。

■ 変更の理由

ポートフォリオが一定の規模に達するまでの過程においては、投資口の追加発行や、取得後にキャッシュフローの通増が見込まれる新築物件を取得した場合など、資産運用会社の運用努力とは関係の薄い要因によって、1口当たりCFが大幅に変動する場合があります。

このように、本来のインセンティブ報酬制度の趣旨とは必ずしも合致しない場合も想定されるため、投資口の追加発行などによる1口当たりCFの変動が、本来のインセンティブ報酬制度の趣旨に反しないと見込まれる程度にまでポートフォリオの規模が拡大するまで(総資産3,000億円まで)は、インセンティブ報酬を支払わないこととするものです。

これにより、本投資法人の運用成果向上に対する資産運用会社のより合理的なインセンティブと、ポートフォリオ拡大に対する資産運用会社の一定のコミットメントが得られることが期待されます。

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

(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期及び第3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「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」といいます。

「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、企業による採用増加の動きが活発化していることや、晩婚・少子化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、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。かかる市場の状況を背景として、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、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、金融機関の融資姿勢の変化を始めとした環境変化を背景として、不動産ファンドや不動産会社等による物件売却に増加傾向が見られています。一方、買い手である不動産ファンド等の投資主体の取得意欲は、かかる環境変化を受けて減退傾向にあるため、不動産売買市場における需給バランスには、緩和傾向が見られ始めています。

上記の運用環境において、第3期(平成20年5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。

	プライドフラット	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年超〉
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「プライドフラット」の開発・取得を行うことを本投資法人の成長戦略の要と位置付け、これを最大限活用します。	プロバイダーとのネットワークの活用 野村不動産グループの情報ネットワークの活用 5年超にわたるプライベート・ファンドの運用及び本投資法人の1年超の運用を通じて構築したプロバイダーとのネットワークを積極的に活用します。加えて、野村不動産グループが有する広範な仲介ネットワークを活用することにより、売却物件情報等のタイムリーな収集を図ります。	

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

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信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3期においては、「クラウドフラット上大岡」(横浜市港南区・取得価格2,770百万円)を始めとした14物件・19,022百万円(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。その内訳については、野村不動産からの「クラウドフラット」が2物件、その他のプロバイダー等からの「プライムアーバン」が5物件、「アーバンステージ」が7物件(その他のブランドの2物件を含みます。)であり、上記の幅広いソーシング・ルートを通じたバランスのとれた取得実績となっています。

また、第3期中には、前期までに売買契約締結済みの物件を含む34物件・34,910百万円(取得価格の合計)の取得を完了した結果、第3期末時点の資産規模は、131物件・110,330百万円(取得価格の合計)となり、ポートフォリオの拡大と、より一層の分散を実現しました。

なお、第3期末(平成20年5月末日)時点における取得予定資産を含めたポートフォリオは、137物件・119,303百万円(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、各物件の特性を踏まえて最適と判断されるプロパティ・マネジメント会社(以下「PM会社」といいます。)を選定し、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3期においては、年度末に集中するテナントの入退去動向を的確に捉え、保有物件の稼働状況の維持・向上を図るため、事前に入念なリーシング計画を策定し、積極的なリーシング活動を展開しました。

とりわけ、新築で取得した物件については、年度末に増加するテナント需要を確実に取り込むため、告知・宣伝活動の強化、効果的な広告ツールの活用等により、早期の稼働率向上を図りました。

加えて、一部の新築物件については、本投資法人の取得後の一定期間について、PM会社等による賃料保証等の手法を採用し、取得当初のキャッシュフロー確保と高稼働の実現を図りました。

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3期末のポートフォリオ全体の稼働率は、93.9%となりました。

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、物件毎に適切なりメニュー内容を検討し、実施しました。

(ハ) 資金調達

第3期においては、財務の安定性を確保しつつ、新規物件取得によるポートフォリオの拡大を図るため、上場後初となる投資口の追加発行を行い、12,514百万円(公募分及び第三者割当分の合計)を調達しました。また、上記の結果、発行済投資口総数は96,765口となり、上場時の約1.4倍に増加しました。

第3期中には、上記の投資口発行による調達資金により短期借入金の一部を返済したほか、借入金による資金調達に際しては、多様な調達手段の中から、物件取得に合わせた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5年及び3年)かつ固定金利型(金利スワップ契約による金利固定化を含みます。)のタームローンを適宜選択・実行し、適切な有利子負債の構成を図りました。

この結果、返済期限の一層の分散を図るとともに、第3期末時点の借入金に占める長期比率は70.0%、固定比率(金利スワップ取引による固定化を含みます。)は62.0%、借入金の平均残存年数は2.7年(うち長期借入金の平均残存年数3.6年)となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は52.0%となりました。

なお、第3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

(二) 業績及び分配金

上記の運用の結果として、第3期の業績は営業収益3,261百万円、営業利益1,622百万円、経常利益1,174百万円、当期純利益1,173百万円となりました。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12,127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
決算年月	平成19年5月	平成19年11月	平成20年5月
最高	992,000円	904,000円	729,000円
最低	794,000円	623,000円	390,000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12,127円としました。

期別		第1期	第2期	第3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
当期末処分利益総額	千円	551,775	953,773	1,173,501
利益留保額	千円	29	32	32
金銭の分配金総額	千円	551,746	953,740	1,173,469
(1口当たり分配金)	円	(8,102)	(14,005)	(12,127)
うち利益分配金総額	千円	551,746	953,740	1,173,469
(1口当たり利益分配金)	円	(8,102)	(14,005)	(12,127)
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、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、不動産売買市場における環境変化等を踏まえた上で、引き続き、物件ブランド毎に有する強固なソーシング・ルートを活用し、優良物件への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ます。

(ロ) 運用不動産の運営管理

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

また、物件特性の把握、サブマーケット分析等を行った上で、適宜、適切な大規模修繕・リニューアル工事による運用不動産の競争力・収益性の維持・向上を図ります。

(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 資産の取得等

本投資法人は、第3期末（平成20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（戸）	取得価格（千円）	取得日
アーバンステージ堤通雨宮	仙台市青葉区	65	969,000	平成20年7月1日

本投資法人は、第3期末後、上記取得済みの資産のほか、以下の資産の取得に係る売買契約を締結しました（取得日は、第5期（平成21年5月期）の予定）。

物件名称	所在地	賃貸可能戸数（戸）	取得予定価格（千円）	取得予定日
(仮称) プライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	64	1,210,000	平成21年3月18日

② 資産運用委託契約の一部変更

本投資法人は、平成20年6月17日付で、資産の運用を委託する資産運用会社である野村不動産投信株式会社と、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合意いたしました。当該変更は、資産運用委託契約に定められた資産運用会社への委託業務に対する報酬のうち、運用報酬Ⅲ（インセンティブ報酬）に係る定めを変更し、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3,000億円以上となった場合に限り、当該営業期間にかかる運用報酬Ⅲを支払うこととするものです。

なお、当該変更は、平成20年7月31日に開催予定の本投資法人の第2回投資主総会において、運用報酬Ⅲについての規定の変更を含む本投資法人の規約変更に係る承認決議が得られることを停止条件として効力を生じます。

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

■ (2) 投資口に関する事項

平成20年5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）	9,373	9.69
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	7,069	7.31
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	5,261	5.44
東京海上日動火災保険株式会社	5,000	5.17
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4,983	5.15
野村信託銀行株式会社（投信口）	2,533	2.62
株式会社北洋銀行	2,323	2.40
朝日火災海上保険株式会社	2,000	2.07
株式会社池田銀行	1,831	1.89
合計	52,873	54.64

■ (3) 役員等に関する事項

第3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	霞エンパワーメント研究所 代表	2,400
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
会計監査人	新日本監査法人 (注2)	—	(注3) 9,000

(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) 新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となりました。

(注3) 会計監査人への報酬額の内、3,000千円はコンフォートレターに係る報酬です。

■ (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2期 平成19年11月30日現在		第3期 平成20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)	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	16,457	20.3	43,146	36.3
	その他	1,977	2.4	9,880	8.3
信託不動産	東京圏	54,545	67.4	56,660	47.7
	その他	3,856	4.8	3,828	3.2
小計		76,837	95.0	113,515	95.6
預金その他資産		4,053	5.0	5,231	4.4
資産総額		80,890	100.0	118,747	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3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
プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,798	2,955.74	1,337.12	45.2	0.4	居住用施設
クラウドフラット上大岡	2,868	4,872.17	4,872.17	100.0	1.2	居住用施設
小金井アピタシオン	2,539	5,999.80	5,370.32	89.5	2.0	居住用施設
クラウドフラット横浜	2,419	3,118.12	2,471.48	79.3	1.0	居住用施設
アーバンステージ新川	2,384	3,600.61	3,521.40	97.8	2.1	居住用施設
クラウドフラット隅田リバーサイド	2,319	3,055.21	2,961.01	96.9	2.4	居住用施設
プライムアーバン川口	2,317	2,477.11	2,477.11	100.0	0.8	居住用施設
アーバンステージ勝どき	2,311	4,481.82	4,229.81	94.4	2.9	居住用施設
アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,205	3,690.37	3,618.19	98.0	2.1	居住用施設
プライムアーバン門前仲町	2,204	3,127.94	2,673.51	85.5	2.3	居住用施設
合計	25,368	37,378.89	33,532.12	89.7	17.2	

(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
	クラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区桜丘町21番8号	不動産	800
	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	840
	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	885
	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	1,350
	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
	クラウドフラット新大塚	東京都豊島区南大塚三丁目12番10号	不動産	690
	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	901
	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	650
	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	2,340
	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	2,770
	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	972
	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	953
	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	948
	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	1,150
	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	695
	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	2,060
	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	1,260
	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	1,370
	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	904
	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	464
	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	3,500
	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	909
	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	1,300
	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	1,050
	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
	プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区西早稲田一丁目13番11号	不動産	503
	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	835
	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	845
	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	645
	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	413
	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	633
	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	832
	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	580
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	902	
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	644	
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	439	
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	800	
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	2,240	
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	720	

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	プライムアーバン住吉	東京都江東区扇橋二丁目23番3号	信託受益権	562
	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	686
	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	632
	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	978
	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	858
	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	667
	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	781
	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	514
	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	811
	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	2,170
	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	1,020
	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	450
	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	2,350
	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	2,250
	アーバンステージ本郷壹岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	680
	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	689
	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	325
	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	635
	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	907
	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
	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区上北沢五丁目21番22号	不動産	738
	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	1,110
	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	982
	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	482
	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	410
	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	493
	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	394
	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	268
	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	347
	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	210
	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	380
	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	2,180
	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	1,150
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	523	
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	141	
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	282	

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	アーバンステージ南行徳I	千葉県市川市新井三丁目29番26号	信託受益権	363
	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	285
	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	270
	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	559
	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	291
	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	943
	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	275
	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	540
	コスモグロシア四谷外苑東	東京都新宿区左門町14番地62(注3)	信託受益権	1,700
小金井アピタシオン	東京都小金井市中町二丁目11番26号	不動産	2,390	
武蔵野グリーンヒルズ	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	1,590	
小計				98,435

その他	プ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	370	
	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	355	
	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	519	
	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	326	
	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	635	
	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	591	
	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	458	
	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	350	
	プライムアーバン円山	北海道札幌市中央区北四十二条西二丁目1番1号	不動産	293	
	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	516	
	プライムアーバン札幌view大前	北海道札幌市中央区南四十二条西十三丁目1番20号	不動産	746	
	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	1,110	
	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	436	
	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	725	
	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	633	
	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	678	
	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	802	
	ベネフィス博多グランスイート	福岡県福岡市博多区美野島二丁目14番7号	不動産	831	
	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	348	
	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	396	
	ベネフィス博多東グランスイート	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目4番23号	不動産	693	
	ベネフィス千早グランスイート	福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号	不動産	545	
	小計				13,038
	合計				111,473

(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3期決算日(平成20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、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算出された価額)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。

地域	不動産等の名称	第2期 (H19.6.1~H19.11.30)				第3期 (H19.12.1~H20.5.31)			
		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 (%)	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	クラウドフラット代々木上原	1	100.0	31,194	1.3	1	95.8	32,866	1.0
	クラウドフラット初台	1	100.0	23,232	0.9	1	90.7	23,080	0.7
	クラウドフラット渋谷桜丘	—	—	—	—	1	80.0	6,708	0.2
	クラウドフラット学芸大学	1	100.0	25,601	1.0	1	97.4	25,269	0.8
	クラウドフラット目黒行人坂	1	100.0	25,085	1.0	1	97.5	25,761	0.8
	クラウドフラット隅田リバーサイド	1	100.0	73,218	2.9	1	96.9	79,650	2.4
	クラウドフラット神楽坂	1	100.0	46,469	1.9	1	100.0	46,499	1.4
	クラウドフラット早稲田	1	98.4	34,055	1.4	1	98.5	35,138	1.1
	クラウドフラット新宿河田町	—	—	—	—	1	100.0	8,501	0.3
	クラウドフラット三軒茶屋	1	98.1	37,455	1.5	1	94.3	37,873	1.2
	クラウドフラット蒲田	1	100.0	36,296	1.5	1	97.1	36,306	1.1
	クラウドフラット新大塚	—	—	—	—	1	4.2	429	0.0
	クラウドフラット清澄白河	1	100.0	29,852	1.2	1	100.0	29,932	0.9
	クラウドフラット門前仲町Ⅱ	—	—	—	—	1	97.4	7,095	0.2
	クラウドフラット横浜	—	—	—	—	1	79.3	33,068	1.0
	クラウドフラット上大岡	—	—	—	—	1	100.0	38,439	1.2
	プライムアーバン赤坂	1	93.3	25,859	1.0	1	95.1	29,920	0.9
	プライムアーバン田町	1	97.9	31,233	1.3	1	91.5	30,507	0.9
	プライムアーバン恵比寿南	1	93.0	27,084	1.1	1	93.3	29,000	0.9
	プライムアーバン代々木	1	88.4	12,957	0.5	1	96.0	12,975	0.4
	プライムアーバン番町	1	92.8	35,531	1.4	1	97.8	35,620	1.1
	プライムアーバン千代田富士見	1	97.2	21,831	0.9	1	100.0	22,483	0.7
	プライムアーバン飯田橋	1	94.7	62,086	2.5	1	95.7	65,195	2.0
	プライムアーバン恵比寿	1	93.1	36,327	1.5	1	93.4	40,316	1.2
	プライムアーバン中目黒	1	93.9	39,881	1.6	1	91.8	40,435	1.2
	プライムアーバン学芸大学	1	100.0	26,134	1.1	1	90.1	25,837	0.8
	プライムアーバン洗足	1	93.7	16,232	0.7	1	100.0	16,713	0.5
	プライムアーバン目黒リバーサイド	1	100.0	4,966	0.2	1	100.0	14,205	0.4
	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	—	—	—	—	1	45.2	11,748	0.4
	プライムアーバン白山	—	—	—	—	1	100.0	18,348	0.6
	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1	95.2	37,696	1.5	1	93.5	35,863	1.1
	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1	100.0	26,107	1.1	1	93.7	29,023	0.9
	プライムアーバン新宿内藤町	1	93.0	14,005	0.6	1	92.5	14,612	0.4
	プライムアーバン西早稲田	1	100.0	5,472	0.2	1	100.0	15,390	0.5
	プライムアーバン三軒茶屋	1	94.2	24,825	1.0	1	90.9	24,696	0.8
	プライムアーバン南烏山	1	7.3	1,342	0.1	1	100.0	23,961	0.7
	プライムアーバン烏山ガレリア	1	100.0	6,922	0.3	1	97.0	19,994	0.6
	プライムアーバン烏山コート	1	100.0	6,246	0.3	1	95.7	13,024	0.4
	プライムアーバン品川西	1	91.8	24,393	1.0	1	97.9	24,595	0.8
	プライムアーバン大崎	1	99.0	56,793	2.3	1	100.0	62,067	1.9
	プライムアーバン大森	1	98.1	28,769	1.2	1	96.3	28,880	0.9
	プライムアーバン北千束	1	93.5	19,993	0.8	1	95.7	21,338	0.7
プライムアーバン田園調布南	—	—	—	—	1	98.1	5,729	0.2	
プライムアーバン中野上高田	—	—	—	—	1	65.5	8,216	0.3	
プライムアーバン西荻窪	1	100.0	13,643	0.5	1	100.0	13,762	0.4	
プライムアーバン大塚	1	95.7	24,495	1.0	1	89.4	24,010	0.7	
プライムアーバン門前仲町	1	98.3	75,414	3.0	1	85.5	75,557	2.3	

地域	不動産等の名称	第2期 (H19.6.1~H19.11.30)				第3期 (H19.12.1~H20.5.31)			
		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 (%)	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	プライムアーバン亀戸	1	100.0	25,182	1.0	1	100.0	25,184	0.8
	プライムアーバン住吉	1	100.0	19,444	0.8	1	100.0	19,481	0.6
	プライムアーバン錦糸公園	1	100.0	42,491	1.7	1	97.4	42,529	1.3
	プライムアーバン錦糸町	1	100.0	23,588	0.9	1	100.0	27,109	0.8
	プライムアーバン平井	1	90.5	23,490	0.9	1	94.3	23,488	0.7
	プライムアーバン葛西	1	84.4	19,692	0.8	1	100.0	22,885	0.7
	プライムアーバン葛西Ⅱ	1	98.5	32,805	1.3	1	98.5	36,505	1.1
	プライムアーバン浦安	1	98.3	28,597	1.2	1	100.0	30,163	0.9
	プライムアーバン行徳Ⅰ	1	90.4	22,596	0.9	1	96.2	26,736	0.8
	プライムアーバン行徳Ⅱ	1	100.0	27,444	1.1	1	100.0	27,465	0.8
	プライムアーバン行徳駅前	1	94.6	16,571	0.7	1	97.3	17,212	0.5
	プライムアーバン西船橋	1	96.7	27,170	1.1	1	96.7	26,807	0.8
	プライムアーバン川口	—	—	—	—	1	100.0	24,508	0.8
	アーバンステージ麻布十番	1	94.8	32,031	1.3	1	94.8	33,321	1.0
	アーバンステージ幡ヶ谷	1	100.0	16,650	0.7	1	97.4	17,766	0.5
	アーバンステージ都立大学	1	93.9	18,760	0.8	1	100.0	19,644	0.6
	アーバンステージ勝どき	1	93.4	94,195	3.8	1	94.4	94,428	2.9
	アーバンステージ新川	—	—	—	—	1	97.8	70,119	2.1
	アーバンステージ本郷壱岐坂	—	—	—	—	1	88.9	16,789	0.5
	アーバンステージ中落合	1	100.0	25,576	1.0	1	94.0	25,186	0.8
	アーバンステージ落合	1	96.8	13,205	0.5	1	96.5	13,829	0.4
	アーバンステージ新宿落合	—	—	—	—	1	100.0	21,446	0.7
	アーバンステージ芦花公園	1	97.1	13,407	0.5	1	91.3	14,028	0.4
	アーバンステージ上馬	1	99.1	35,801	1.4	1	99.1	34,014	1.0
	アーバンステージ三軒茶屋	1	98.2	27,217	1.1	1	98.2	27,329	0.8
	アーバンステージ千歳烏山	1	96.2	24,726	1.0	1	96.2	26,651	0.8
	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	1	87.1	19,371	0.8	1	94.6	20,060	0.6
	アーバンステージ駒沢	1	96.9	14,990	0.6	1	100.0	15,312	0.5
	アーバンステージ烏山	1	89.8	12,354	0.5	1	96.7	13,125	0.4
	アーバンステージ上北沢	—	—	—	—	1	88.5	21,600	0.7
	アーバンステージ大井町	1	91.1	20,770	0.8	1	100.0	20,951	0.6
	アーバンステージ大井町Ⅱ	1	97.8	49,221	2.0	1	94.9	50,752	1.6
	アーバンステージ雪谷	1	94.6	38,264	1.5	1	100.0	40,318	1.2
	アーバンステージ池上	1	100.0	51,585	2.1	1	100.0	53,340	1.6
	アーバンステージ中野	1	90.9	19,858	0.8	1	89.0	19,715	0.6
	アーバンステージ高井戸	1	94.5	42,334	1.7	1	94.7	43,445	1.3
	アーバンステージ駒込	1	100.0	17,341	0.7	1	100.0	17,278	0.5
	アーバンステージ向島	1	92.8	21,560	0.9	1	100.0	21,225	0.7
	アーバンステージ江古田	1	97.4	16,307	0.7	1	97.5	16,315	0.5
	アーバンステージ滝野川	1	90.5	11,262	0.5	1	100.0	11,899	0.4
	アーバンステージ浅草	1	100.0	15,706	0.6	1	100.0	15,908	0.5
	アーバンステージ町屋	1	92.5	9,203	0.4	1	88.2	9,641	0.3
アーバンステージ小金井	1	97.2	10,980	0.4	1	94.5	10,998	0.3	
アーバンステージ日野	1	88.9	16,783	0.7	1	98.1	18,993	0.6	
アーバンステージ武蔵小杉comodo	1	98.4	24,120	1.0	1	98.0	68,008	2.1	
アーバンステージ川崎	—	—	—	—	1	92.5	19,615	0.6	
アーバンステージ鶴見寺谷	1	98.0	21,810	0.9	1	93.9	22,160	0.7	

地域	不動産等の名称	第2期 (H19.6.1~H19.11.30)				第3期 (H19.12.1~H20.5.31)			
		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 (%)	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	アーバンステージ天王町	1	90.0	6,853	0.3	1	95.0	7,381	0.2
	アーバンステージ浦安	1	100.0	11,597	0.5	1	100.0	10,809	0.3
	アーバンステージ南行徳Ⅰ	1	100.0	17,441	0.7	1	100.0	17,554	0.5
	アーバンステージ南行徳Ⅱ	1	75.7	13,172	0.5	1	97.3	12,962	0.4
	アーバンステージ南行徳Ⅲ	1	58.1	10,882	0.4	1	93.9	9,606	0.3
	アーバンステージ南行徳Ⅳ	1	90.7	11,241	0.5	1	100.0	12,152	0.4
	アーバンステージ行徳駅前	—	—	—	—	1	95.7	18,663	0.6
	アーバンステージ南行徳Ⅴ	—	—	—	—	1	92.5	13,611	0.4
	アーバンステージ行徳	—	—	—	—	1	100.0	20,872	0.6
	アーバンステージ南浦和	1	97.0	13,957	0.6	1	93.9	13,643	0.4
	アーバンステージ与野本町	1	100.0	30,129	1.2	1	94.3	30,720	0.9
	コスモグラーシア四谷外苑東	1	95.4	52,083	2.1	1	89.5	52,194	1.6
	小金井アビタシオン	—	—	—	—	1	89.5	66,363	2.0
	武蔵野グリーンヒルズ	—	—	—	—	1	83.5	44,447	1.4
小計		87	95.4	2,280,543	91.8	108	93.7	2,926,942	89.7

その他	クラウドフラット五橋	1	97.3	26,228	1.1	1	93.8	26,360	0.8
	プライムアーバン山鼻	1	94.5	13,242	0.5	1	96.4	13,621	0.4
	プライムアーバン北14条	1	93.6	13,443	0.5	1	96.8	12,727	0.4
	プライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	17,993	0.7	1	100.0	18,015	0.6
	プライムアーバン大通公園Ⅱ	1	100.0	11,700	0.5	1	100.0	11,700	0.4
	プライムアーバン北11条	—	—	—	—	1	93.3	8,425	0.3
	プライムアーバン宮の沢	—	—	—	—	1	86.3	5,870	0.2
	プライムアーバン大通東	—	—	—	—	1	88.9	5,341	0.2
	プライムアーバン知事公館	—	—	—	—	1	80.8	2,381	0.1
	プライムアーバン円山	—	—	—	—	1	70.4	2,632	0.1
	プライムアーバン北24条	—	—	—	—	1	80.6	3,841	0.1
	プライムアーバン札幌医大前	—	—	—	—	1	97.8	9,753	0.3
	プライムアーバン長町一丁目	—	—	—	—	1	100.0	23,602	0.7
	プライムアーバン八乙女中央	—	—	—	—	1	100.0	10,250	0.3
	プライムアーバン葵	1	98.1	25,539	1.0	1	100.0	25,555	0.8
	プライムアーバン金山	—	—	—	—	1	100.0	13,359	0.4
	プライムアーバン江坂Ⅰ	1	100.0	22,792	0.9	1	95.8	22,841	0.7
	プライムアーバン江坂Ⅱ	1	100.0	26,664	1.1	1	95.7	26,795	0.8
	ベネフィス博多グランスウィート	1	98.5	32,740	1.3	1	93.1	31,803	1.0
	ベネフィス薬院南	1	100.0	13,739	0.6	1	97.2	13,484	0.4
	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	—	—	—	—	1	100.0	12,915	0.4
ベネフィス博多東グランスウィート	—	—	—	—	1	98.4	18,251	0.6	
ベネフィス千早グランスウィート	—	—	—	—	1	95.9	15,341	0.5	
小計		10	98.2	204,084	8.2	23	94.6	334,872	10.3

合計		97	95.8	2,484,628	100.0	131	93.9	3,261,814	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、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せん。

■ (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第3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	26,480	26,480	13
合計		26,480	26,480	13

(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3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3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
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	自平成20年 8月 至平成20年 9月	22,428	—	—
アーバンステージ中落合 (東京都新宿区)	共用部修繕工事	自平成20年 9月 至平成20年10月	2,900	—	—
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 8月 至平成20年11月	43,650	—	—
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 8月 至平成20年 9月	2,850	—	—

■ (2) 期中の資本的支出

第3期末現在保有する資産について、第3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3期中の資本的支出は98,325千円であり、第3期中の費用に区分された修繕費78,389千円と合わせ、合計176,714千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)
プライムアーバン目黒大橋ヒルズ (東京都目黒区)	防犯対策工事	自 平成20年 3月 至 平成20年 3月	1,990
プライムアーバン田園調布南 (東京都大田区)	防犯対策工事	自 平成20年 5月 至 平成20年 5月	1,749
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他	自 平成19年12月 至 平成19年12月	1,011
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他	自 平成20年 1月 至 平成20年 2月	2,931
アーバンステージ中落合 (東京都新宿区)	防犯対策工事	自 平成20年 5月 至 平成20年 5月	2,199
プライムアーバン北11条 (札幌市東区)	インターネット設備導入工事	自 平成20年 2月 至 平成20年 2月	15,230
プライムアーバン宮の沢 (札幌市西区)	インターネット設備導入工事	自 平成20年 2月 至 平成20年 2月	13,497
プライムアーバン大通東 (札幌市中央区)	インターネット設備導入工事	自 平成20年 2月 至 平成20年 2月	9,138
プライムアーバン知事公館 (札幌市中央区)	インターネット設備導入工事	自 平成20年 2月 至 平成20年 2月	10,661
プライムアーバン円山 (札幌市中央区)	インターネット設備導入工事	自 平成20年 2月 至 平成20年 2月	6,853
プライムアーバン北24条 (札幌市東区)	インターネット設備導入工事	自 平成20年 2月 至 平成20年 2月	9,138
プライムアーバン札幌医大前 (札幌市中央区)	インターネット設備導入工事	自 平成20年 3月 至 平成20年 3月	14,478
その他の不動産等	住宅設備リニューアル工事他	自 平成19年12月 至 平成20年 5月	9,446
合 計			98,325

■ (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
前期末積立金残高	－百万円	72百万円	163百万円
当期積立額	72百万円	91百万円	114百万円
当期積立金取崩額	－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

■ 5. 費用・負債の状況

■ (1) 運用等に係る費用明細

	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
資産運用報酬 (注1)	182,851千円	224,231千円
(内訳) 運用報酬Ⅰ	96,522千円	112,546千円
運用報酬Ⅱ	86,328千円	111,684千円
運用報酬Ⅲ (注2)	－千円	－千円
資産保管業務報酬	7,531千円	8,089千円
一般事務委託報酬	15,409千円	19,897千円
役員報酬	4,800千円	4,800千円
その他営業費用	113,258千円	114,979千円
合 計	323,850千円	371,996千円

(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2期は67,000千円、第3期は312,628千円あります。
(注2) 資産運用委託契約において、第2期の運用報酬Ⅲは発生しない旨規定しています。

■ (2) 借入状況

第3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26日	500,000	—	1.08500	平成20年 2月26日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		500,000	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 9月27日	1,120,000	1,120,000	1.13583	平成20年 9月29日			
	株式会社三井住友銀行		1,120,000	1,120,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,120,000	1,120,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 2月28日	—	831,000	1.12500	平成20年 12月26日			
	株式会社三井住友銀行		—	831,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	554,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 3月4日	—	429,000	1.12583	平成20年 12月26日			
	株式会社三井住友銀行		—	429,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	286,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 3月13日	—	708,000	1.12750	平成20年 12月26日			
	株式会社三井住友銀行		—	708,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	472,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 3月18日	—	1,425,000	1.12750	平成20年 12月26日			
	株式会社三井住友銀行		—	1,425,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	950,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 3月19日	—	1,461,000	1.12750	平成20年 12月26日			
	株式会社三井住友銀行		—	1,461,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	974,000					
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 3月27日	—	543,000	1.11833	平成20年 12月26日				
株式会社三井住友銀行		—	543,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社		—	362,000						
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 5月23日	—	282,000	1.11083	平成20年 12月26日				
株式会社三井住友銀行		—	282,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社		—	188,000						
小 計			4,360,000	18,504,000					
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	900,000	1.16583	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					
	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			
	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	1.14583	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	1.24920	平成23年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		—	1,140,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	—		1,140,000						
住友信託銀行株式会社	—		1,560,000						

(単位：千円)

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
長期 借入金	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	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	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		500,000	500,000					
	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	平成19年 2月27日	1,800,000	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	1,800,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,500,000	2,500,000					
	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	1,000,000	1,000,000						
	大同生命保険株式会社	平成19年 4月27日	1,100,000	1,100,000	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	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	1.83625	平成25年 5月23日			
	太陽生命保険株式会社		—	1,000,000					
	日本政策投資銀行		—	3,500,000					
	第一生命保険相互会社	平成19年 9月27日	800,000	800,000	1.99875	平成25年 9月30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	2.14360	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	2.13625	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	1,300,000	2.23500	平成27年 2月27日				
小 計		32,740,000	43,220,000						
合計		37,100,000	61,724,000						

(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。

■ (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	アーバンステージ行徳駅前	平成19年12月 4日	561,000	-	-	-	-
不動産	アーバンステージ南行徳V	平成19年12月 4日	293,000	-	-	-	-
不動産	アーバンステージ本郷杵岐坂	平成19年12月12日	647,000	-	-	-	-
不動産	アーバンステージ新宿落合	平成19年12月12日	635,000	-	-	-	-
不動産	アーバンステージ上北沢	平成19年12月12日	738,000	-	-	-	-
不動産	小金井アピタシオン	平成19年12月12日	2,390,000	-	-	-	-
信託受益権	アーバンステージ新川	平成19年12月14日	2,250,000	-	-	-	-
不動産	武蔵野グリーンヒルズ	平成19年12月14日	1,590,000	-	-	-	-
不動産	プライムアーバン長町一丁目	平成20年 2月 1日	1,110,000	-	-	-	-
不動産	プライムアーバン八乙女中央	平成20年 2月 1日	428,000	-	-	-	-
不動産	アーバンステージ行徳	平成20年 2月15日	948,000	-	-	-	-
不動産	アーバンステージ川崎	平成20年 2月26日	1,150,000	-	-	-	-
不動産	プライムアーバン北11条	平成20年 2月27日	600,000	-	-	-	-
不動産	プライムアーバン宮の沢	平成20年 2月27日	576,200	-	-	-	-
不動産	プライムアーバン大通東	平成20年 2月27日	424,000	-	-	-	-
不動産	プライムアーバン知事公館	平成20年 2月27日	337,900	-	-	-	-
不動産	プライムアーバン円山	平成20年 2月27日	283,200	-	-	-	-
不動産	プライムアーバン白山	平成20年 2月29日	893,000	-	-	-	-
不動産	プライムアーバン北24条	平成20年 2月29日	503,700	-	-	-	-
不動産	プライムアーバン金山	平成20年 2月29日	632,000	-	-	-	-
不動産	プライムアーバン中野上高田	平成20年 3月 3日	640,000	-	-	-	-
不動産	ベネフィス香椎ヴェルバーナ	平成20年 3月 5日	396,000	-	-	-	-
不動産	ブラウドフラット横浜	平成20年 3月14日	2,340,000	-	-	-	-
不動産	ブラウドフラット上大岡	平成20年 3月19日	2,770,000	-	-	-	-
不動産	ベネフィス博多東グランスウィート	平成20年 3月19日	693,000	-	-	-	-
不動産	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	平成20年 3月21日	3,580,000	-	-	-	-
不動産	プライムアーバン札幌医大前	平成20年 3月26日	731,600	-	-	-	-
不動産	ベネフィス千早グランスウィート	平成20年 3月28日	545,000	-	-	-	-
不動産	プライムアーバン川口	平成20年 4月 1日	2,170,000	-	-	-	-
不動産	ブラウドフラット渋谷桜丘	平成20年 4月11日	800,000	-	-	-	-
不動産	ブラウドフラット新宿河田町	平成20年 4月11日	1,010,000	-	-	-	-
不動産	ブラウドフラット門前仲町II	平成20年 4月11日	650,000	-	-	-	-
不動産	ブラウドフラット新大塚	平成20年 4月21日	695,000	-	-	-	-
不動産	プライムアーバン田園調布南	平成20年 5月 1日	900,000	-	-	-	-
合 計			34,910,600	-	-	-	-

(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	アーバンステージ行徳駅前	平成19年12月 4日	561,000	567,000
	不動産	アーバンステージ南行徳V	平成19年12月 4日	293,000	299,000
	不動産	アーバンステージ本郷杵岐坂	平成19年12月12日	647,000	650,000
	不動産	アーバンステージ新宿落合	平成19年12月12日	635,000	635,000
	不動産	アーバンステージ上北沢	平成19年12月12日	738,000	738,000
	不動産	小金井アピタシオン	平成19年12月12日	2,390,000	2,390,000
	信託受益権	アーバンステージ新川	平成19年12月14日	2,250,000	2,250,000
	不動産	武蔵野グリーンヒルズ	平成19年12月14日	1,590,000	1,590,000
	不動産	プライムアーバン長町一丁目	平成20年 2月 1日	1,110,000	1,110,000
	不動産	プライムアーバン八乙女中央	平成20年 2月 1日	428,000	428,000
	不動産	アーバンステージ行徳	平成20年 2月15日	948,000	958,000
	不動産	アーバンステージ川崎	平成20年 2月26日	1,150,000	1,150,000
	不動産	プライムアーバン北11条	平成20年 2月27日	600,000	616,000
	不動産	プライムアーバン宮の沢	平成20年 2月27日	576,200	591,000
	不動産	プライムアーバン大通東	平成20年 2月27日	424,000	435,000
	不動産	プライムアーバン知事公館	平成20年 2月27日	337,900	350,000
	不動産	プライムアーバン円山	平成20年 2月27日	283,200	293,000
	不動産	プライムアーバン白山	平成20年 2月29日	893,000	902,000
	不動産	プライムアーバン北24条	平成20年 2月29日	503,700	516,000
	不動産	プライムアーバン金山	平成20年 2月29日	632,000	633,000
	不動産	プライムアーバン中野上高田	平成20年 3月 3日	640,000	646,000
	不動産	ベネフィス香椎ヴェルバーナ	平成20年 3月 5日	396,000	396,000
	不動産	ブラウドフラット横浜	平成20年 3月14日	2,340,000	2,340,000
	不動産	ブラウドフラット上大岡	平成20年 3月19日	2,770,000	2,770,000
	不動産	ベネフィス博多東グランスウィート	平成20年 3月19日	693,000	693,000
	不動産	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	平成20年 3月21日	3,580,000	3,590,000
	不動産	プライムアーバン札幌医大前	平成20年 3月26日	731,600	746,000
	不動産	ベネフィス千早グランスウィート	平成20年 3月28日	545,000	545,000
	不動産	プライムアーバン川口	平成20年 4月 1日	2,170,000	2,170,000
	不動産	ブラウドフラット渋谷桜丘	平成20年 4月11日	800,000	800,000
	不動産	ブラウドフラット新宿河田町	平成20年 4月11日	1,010,000	1,010,000
	不動産	ブラウドフラット門前仲町II	平成20年 4月11日	650,000	650,000
不動産	ブラウドフラット新大塚	平成20年 4月21日	695,000	695,000	
不動産	プライムアーバン田園調布南	平成20年 5月 1日	900,000	900,000	
合 計				34,910,600	35,052,000

(注) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、須員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)「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19年12月1日から平成20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3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	34,910,600千円		－千円	
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額	うち利害関係人等及び主要株主への売付額		
	7,295,500千円	(20.9%)	－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	6,125,500千円	(17.5%)	－千円	(－%)
野村不動産アーバンネット株式会社	1,170,000千円	(3.4%)	－千円	(－%)
合計	7,295,500千円	(20.9%)	－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3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	684,987千円	野村不動産アーバンネット株式会社	49,200千円	7.2%
プロパティ・マネジメント報酬	240,933千円	野村リビングサポート株式会社	1,090千円	0.5%
外注委託費	135,016千円	野村リビングサポート株式会社	1,076千円	0.8%

(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

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1月21日	新投資口引受契約の締結	平成20年1月21日及び平成20年2月5日開催の役員会において承認された新投資口の発行について、引受会社(野村證券株式会社他6社(注))に対し、平成20年2月5日付で本投資法人の投資口の募集に関する事務を委託しました。

(注) 引受会社は主幹事会社である野村證券株式会社の他、日興シティグループ証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社、メルリンチ日本証券株式会社、みずほ証券株式会社、大和証券エスエムビー株式会社及び新光証券株式会社です。

■ (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	当期 平成20年5月31日現在		前期(ご参考) 平成19年11月30日現在		
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	
(資産の部)					
I. 流動資産					
現金及び預金	3,466,086		2,062,189		
信託現金及び信託預金	1,603,667		1,820,953		
営業未収入金	37,791		11,644		
前払費用	33,741		26,595		
繰延税金資産	19		19		
未収入金	723		259		
未収還付法人税等	523		529		
未収消費税等	41,358		44,957		
その他の流動資産	18,866		7,907		
貸倒引当金	-		△151		
流動資産合計	5,202,778	4.4	3,974,905	4.9	
II. 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物	24,576,528		7,269,962		
減価償却累計額	307,966	24,268,561	88,737	7,181,225	
構築物	437,345		123,568		
減価償却累計額	20,801	416,543	5,801	117,767	
機械及び装置	396,264		33,657		
減価償却累計額	7,835	388,429	1,125	32,531	
工具器具備品	4,421		1,292		
減価償却累計額	447	3,974	75	1,216	
土地		27,949,063		11,102,920	
信託建物	21,750,426		20,806,066		
減価償却累計額	973,779	20,776,647	659,957	20,146,108	
信託構築物	210,646		209,823		
減価償却累計額	49,028	161,618	33,740	176,082	
信託機械及び装置	72,959		55,868		
減価償却累計額	7,498	65,460	4,410	51,458	
信託工具器具備品	17,737		13,248		
減価償却累計額	3,555	14,182	1,929	11,319	
信託土地		39,470,987		38,016,717	
建設仮勘定		14,602		64,812	
有形固定資産合計		113,530,072		76,902,158	95.1
2. 無形固定資産					
その他の無形固定資産		1,496		1,635	
無形固定資産合計		1,496		1,635	0.0
3. 投資その他の資産					
差入敷金保証金		10,632		10,421	
長期前払費用		2,487		1,622	
投資その他の資産合計		13,120		12,043	0.0
固定資産合計		113,544,689		76,915,836	95.1
資産合計		118,747,467		80,890,742	100.0

科目	当期 平成20年5月31日現在		前期(ご参考) 平成19年11月30日現在	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
(負債の部)				
I. 流動負債				
営業未払金	131,343		109,759	
短期借入金	18,504,000		4,360,000	
未払金	177,109		157,649	
未払費用	208,707		153,568	
未払法人税等	654		653	
前受金	420,126		314,883	
預り金	4,789		1,647	
流動負債合計	19,446,731	16.4	5,098,162	6.3
II. 固定負債				
長期借入金	43,220,000		32,740,000	
預り敷金保証金	395,271		153,032	
信託預り敷金保証金	742,098		690,102	
固定負債合計	44,357,369	37.4	33,583,135	41.5
負債合計	63,804,100	53.7	38,681,297	47.8
(純資産の部) ※1				
I. 投資主資本				
1. 出資総額	53,769,864	45.3	41,255,671	51.0
2. 剰余金				
当期末処分利益	1,173,501	1.0	953,773	1.2
投資主資本合計	54,943,366	46.3	42,209,444	52.2
純資産合計	54,943,366	46.3	42,209,444	52.2
負債・純資産合計	118,747,467	100.0	80,890,742	100.0

■ 損益計算書

科 目	当 期 自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日		前 期 (ご参考) 自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日		百分比 (%)
	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)	
1. 営業収益					
賃貸事業収益 ※1	2,963,252		2,372,329		
その他賃貸事業収益 ※1	298,562	3,261,814	112,298	2,484,628	100.0
2. 営業費用					
賃貸事業費用 ※1	1,267,232		896,964		
資産運用報酬	224,231		182,851		
資産保管委託報酬	8,089		7,531		
一般事務委託報酬	19,897		15,409		
役員報酬	4,800		4,800		
その他営業費用	114,087		113,107		
貸倒引当金繰入額	—		151		
貸倒損失	892	1,639,229	—	1,220,815	49.1
営業利益		1,622,585		1,263,812	50.9
3. 営業外収益					
受取利息	4,370		4,401		
損害保険金収入	16,721		1,864		
その他営業外収益	751	21,843	—	6,265	0.3
4. 営業外費用					
支払利息	385,666		283,164		
融資関連費用	48,992		19,171		
投資口交付費	35,302		—		
その他営業外費用	—	469,962	13,000	315,335	12.7
経常利益		1,174,466		954,743	38.4
税引前当期純利益		1,174,466		954,743	38.4
法人税、住民税及び事業税	998		986		
法人税等調整額	△0	997	12	999	0.0
当期純利益		1,173,469		953,743	38.4
前期繰越利益		32		29	
当期末処分利益		1,173,501		953,773	

■ 投資主資本等変動計算書

当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金		
		投資主資本合計	当期末処分利益	
前期末残高	41,255,671	953,773	42,209,444	42,209,444
当期変動額				
新投資口の発行	12,514,193	—	12,514,193	12,514,193
剰余金の分配	—	△953,740	△953,740	△953,740
当期純利益	—	1,173,469	1,173,469	1,173,469
当期変動額合計	12,514,193	219,728	12,733,921	12,733,921
当期末残高	53,769,864	1,173,501	54,943,366	54,943,366

前期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日) (ご参考)

(単位: 千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金		
		投資主資本合計	当期末処分利益	
前期末残高	41,255,671	551,775	41,807,447	41,807,447
当期変動額				
剰余金の分配	—	△551,746	△551,746	△551,746
当期純利益	—	953,743	953,743	953,743
当期変動額合計	—	401,997	401,997	401,997
当期末残高	41,255,671	953,773	42,209,444	42,209,444

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	当 期 自平成19年12月 1日 至平成20年 5月31日	前 期 (ご参考) 自平成19年 6月 1日 至平成19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	当 期 自平成19年12月 1日 至平成20年 5月31日	前 期 (ご参考) 自平成19年 6月 1日 至平成19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45,841千円です。
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。	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

(貸借対照表に関する注記)

当 期 平成20年5月31日現在	前 期 (ご参考) 平成19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	※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	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

当 期 自平成19年12月 1日 至平成20年 5月31日	前 期 (ご参考) 自平成19年 6月 1日 至平成19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
賃貸事業収益	賃貸事業収益
賃料収入 2,825,313	賃料収入 2,265,232
共益費収入 137,938	共益費収入 107,096
2,963,252	2,372,329
その他賃貸事業収益	その他賃貸事業収益
駐車場収入 61,696	駐車場収入 37,539
付帯収益 204,383	付帯収益 63,410
その他不動産賃料収入 32,482	その他不動産賃料収入 11,348
298,562	112,298
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 2,484,628
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 104,768
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 133,542
公租公課 68,554	公租公課 53,299
水道光熱費 42,942	水道光熱費 30,006
保険料 8,563	保険料 6,876
修繕費 78,389	修繕費 85,269
減価償却費 575,134	減価償却費 397,604
仲介手数料等 54,635	仲介手数料等 26,164
信託報酬 46,205	信託報酬 44,797
その他賃貸事業費用 16,857	その他賃貸事業費用 14,633
1,267,232	896,964
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 896,964
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)
1,994,582	1,587,663

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

当 期 自平成19年12月 1日 至平成20年 5月31日	前 期 (ご参考) 自平成19年 6月 1日 至平成19年11月30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 68,100口

(税効果会計に関する注記)

当 期 平成20年5月31日現在	前 期 (ご参考) 平成19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 19
繰延税金資産合計 19	繰延税金資産合計 19
繰延税金資産の純額 19	繰延税金資産の純額 19
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 △39.35
その他 0.05	その他 0.06
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 0.10

(関連当事者との取引に関する注記)

当期 (自 平成19年12月1日 至 平成20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) (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
				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。

前期 (自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30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)	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	3,370,000	—	—
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	—	利息の支払	28,592	未払費用	17,058
				借入金 (短期)	1,120,000	短期借入金	1,120,000
				借入金 (長期)	—	長期借入金	4,400,000

(注) 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19年12月 1日 至 平成20年 5月31日		前 期 (ご参考) 自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日	
1口当たり純資産額	567,802円	1口当たり純資産額	619,815円
1口当たり当期純利益	13,810円	1口当たり当期純利益	14,005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。			
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19年12月 1日 至 平成20年 5月31日		前 期 (ご参考) 自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日	
当期純利益 (千円)	1,173,469	当期純利益 (千円)	953,743
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	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	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	953,743
期中平均投資口数 (口)	84,972	期中平均投資口数 (口)	68,100

(重要な後発事象に関する注記)

当 期 自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日		前 期 (ご参考) 自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日	
該当事項はありません。		投資口の追加発行 平成20年1月21日開催の役員会において、下記のとおり新 投資口発行を決議いたしました。なお、1口当たり発行価額 (引 受価額) 及び発行価額の総額などについては、平成20年2月上 旬開催予定の役員会にて決定される予定です。	
		(1) 公募による新投資口発行 (一般募集) 発行投資口数 : 27,300口 配当起算日 : 平成19年12月1日	
		(2) 第三者割当による新投資口発行 (注) 発行投資口数 : 1,365口 配当起算日 : 平成19年12月1日 割当先 : 野村證券株式会社	
		(注) 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行わ れず、その結果、失権により第三者割当における最終的な発行数 がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合が あります。	

■ 金銭の分配に係る計算書

期 別	当 期	前 期 (ご参考)
項 目	自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日	自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日
I. 当期末処分利益	1,173,501,741円	953,773,031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)	953,740,500円 (14,005円)
III. 次期繰越利益	32,586円	32,531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953,740,500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20年7月11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 公認会計士
業務執行社員

英 公一 

指定有限責任社員 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19年12月1日から平成20年5月31日までの第3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）

科 目	期 別	
	当 期 自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日	前 期（ご参考） 自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日
	金 額（千円）	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	1,174,466	954,743
減価償却費	575,134	397,604
投資口交付費	35,302	—
受取利息	△4,370	△4,401
支払利息	385,666	283,164
貸倒引当金の増加・減少額	△151	151
営業未収入金の増加・減少額	△26,147	815
未収消費税等の増加・減少額	3,599	△3,192
前払費用の増加・減少額	△7,145	△1,848
営業未払金の増加・減少額	21,583	△76,371
未払金の増加・減少額	4,570	△120,279
前受金の増加・減少額	105,242	36,836
その他資産の増加・減少額	△11,422	1,102
その他負債の増加・減少額	3,142	△1,826
その他	265	168
小 計	2,259,737	1,466,667
利息の受取額	4,370	4,401
利息の支払額	△330,527	△231,390
法人税等の支払額	△990	△2,209
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,932,589	1,237,468
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	△34,758,831	△8,869,845
信託有形固定資産の取得による支出	△2,435,785	△30,403
長期前払費用の支出	△992	—
預り敷金保証金の支出	△31,293	△3,561
預り敷金保証金の収入	273,531	92,622
信託預り敷金保証金の支出	△82,873	△59,616
信託預り敷金保証金の収入	134,869	53,090
差入敷金保証金の支出	△211	△123
投資活動によるキャッシュ・フロー	△36,901,586	△8,817,837
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	31,952,000	4,360,000
短期借入金の返済による支出	△17,808,000	△440,000
長期借入金の借入による収入	10,480,000	1,240,000
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	—
分配金の支払額	△951,096	△549,337
財務活動によるキャッシュ・フロー	36,155,608	4,610,662
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,186,610	△2,969,706
V. 現金及び現金同等物の期首残高	3,883,143	6,852,850
VI. 現金及び現金同等物の期末残高 ※1	5,069,753	3,883,143

(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	期 別	
	当 期 自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日	前 期（ご参考） 自 平成19年 6月 1日 至 平成19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

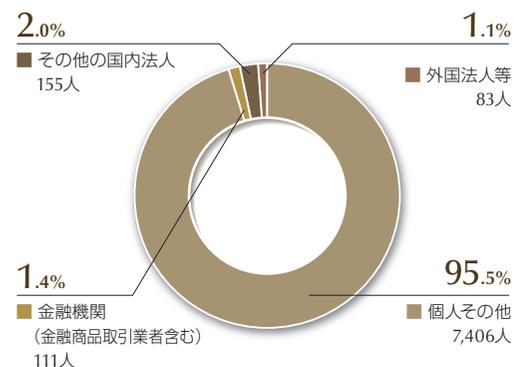
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

項 目	当 期 自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日		前 期（ご参考） 自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日	
	(平成20年5月31日現在) (単位：千円)		(平成19年11月30日現在) (単位：千円)	
※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			※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	
現金及び預金	3,466,086	現金及び預金	2,062,189	
信託現金及び信託預金	1,603,667	信託現金及び信託預金	1,820,953	
現金及び現金同等物	5,069,753	現金及び現金同等物	3,883,143	

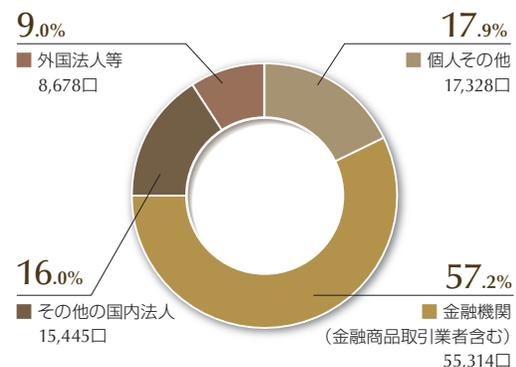
■ 投資主インフォメーション

■ 投資主の構成

所有者別投資主数 >>> 合計 7,755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)	9,373	9.69
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	7,069	7.31
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	5,261	5.44
東京海上日動火災保険株式会社	5,000	5.17
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	4,983	5.15
野村信託銀行株式会社 (投信口)	2,533	2.62
株式会社北洋銀行	2,323	2.40
朝日火災海上保険株式会社	2,000	2.07
株式会社池田銀行	1,831	1.89
合計	52,873	54.64

(注) 保有比率は、発行済投資口数に対する所有投資口数の割合を記載しています。

■ 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、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「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ご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受けください。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)
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/>

