



NOMURA
Residential Fund

NOMURA RESIDENTIAL FUND

第6期 資産運用報告
2009.6.1 ▶ 2009.11.30



NOMURA
Residential Fund

野村不動産レジデンシャル投資法人

〒160-0023 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
<http://www.nre-rf.co.jp/>

PROUD FLAT

PRIME URBAN

URBAN STAGE

FUND MANAGEMENT

COMPLIANCE

STRATEGY

ASSET MANAGEMENT

ACQUISITION

FINANCE



NOMURA
Residential Fund

URBAN ■ BASIC ■ QUALITY

野村不動産レジデンシャル投資法人

基本理念

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

1 投資戦略 Strategy

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

2 物件取得 Acquisition

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

3 運営管理 Asset Management

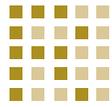
本投資法人は、投資物件の中長期的な収益性・資産価値を最大化するため、「物件特性に応じた最適なPM会社」を選定するとともに、テナント動向の変化や物件の経年劣化、運用物件数の拡大に対して、機動的かつ組織的なリーシング及びリニューアル戦略を実践します。

4 資金調達 Finance

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

5 法令遵守 Compliance

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



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。

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21年11月に第6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。

当期におきましては、本投資法人の上場後2回目となる公募増資を決議し、翌期となる第7期初に払込を完了いたしました。今回の増資におきましては、高収益物件の取得によるポートフォリオ収益力の向上を図りました。

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を積極的に活用し、「クラウドフラット蒲田Ⅱ」を始めとする4物件・99.8億円の取得を決定し、売買契約を締結いたしました。第6期末のポートフォリオ規模といたしましては、139物件・1,214.8億円、当期中において契約した4物件を加えたポートフォリオ規模といたしましては、143物件・1,314.6億円となり、1,300億円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、保有物件の稼働の維持・向上を図るために、店舗・事務所区画のリーシングの強化や定期借家契約の利用等の多様なリーシング活動を展開した結果、当期末のポートフォリオ稼働率は92.8%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の増資を実施するとともに、借入金による調達については、期限の到来した借入金の借換えに際し、借入期間の長期化や金利の固定化等を図りました。さらに、手許資金を活用して有利子負債20.2億円を減少させることにより、財務基盤のより一層の安定化に留意した財務戦略を推進いたしました。

上記の運用成果として、当期は、営業収益3,959百万円、経常利益1,320百万円、当期純利益1,319百万円を計上し、分配金は一口当たり13,631円となりました。

次期以降におきましても、引続き中長期を見据えた安定運用を心掛けてまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

■ 決算ハイライト

第6期(平成21年11月期)
1口当たり分配金

13,631 円

■ 決算サマリー

	第5期 (平成21年5月期)	第6期 (平成21年11月期)
営業収益	4,025 百万円	3,959 百万円
当期純利益	1,345 百万円	1,319 百万円
1口当たり分配金	13,910 円	13,631 円
総資産額	130,433 百万円	128,433 百万円
保有物件数	139 物件	139 物件

野村不動産レジデンシャル投資法人

I. 投資法人の概要	5	VI. 注記表	53
II. 資産運用報告	29	VII. 金銭の分配に係る計算書	59
III. 貸借対照表	49	VIII. 会計監査人の監査報告書	60
IV. 損益計算書	51	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	61
V. 投資主資本等変動計算書	52		



公募増資による外部成長

本投資法人は、平成21年11月18日に、上場後2回目となる公募増資を決議し、同年12月に払込を完了しました。今回の公募増資による資金等により、平成21年12月15日に以下の4物件を取得し、ポートフォリオ収益力の向上を図りました。

4物件の特徴・概要（優良資産の取得及びポートフォリオ収益力の向上）

主に「好立地（東京23区内）」「高NOI利回り（5.86%^(注1)）」「築浅物件（2.0年^(注2)）」「既稼働物件（92.5%^(注3)）」といった特徴が挙げられます。これらの特徴をもつ資産を取得することにより、ポートフォリオ収益力の向上、平均築年数の低下及び分散効果の促進等の効果が期待されます。



物件名	プライドフラット浦田II	プライドフラット浅草駒形	アーバンステージ芝浦LOFT	アーバンステージ日本橋横山町
所在地	東京都大田区	東京都台東区	東京都港区	東京都中央区
構造	RC・15階/地下1階	RC・15階/地下1階	RC・11階	RC・12階/地下1階
賃貸可能戸数	169戸	79戸	68戸	124戸

各決算期末時点における保有資産の当該決算期におけるポートフォリオNOI利回り^(注4)及び、公募増資により取得した4物件のNOI利回りは下図・表のとおりです。

各決算期末保有資産のポートフォリオNOI利回り



	(億円)					
	第1期末保有資産	第2期末保有資産	第3期末保有資産	第4期末保有資産	第5期末保有資産	第6期末保有資産
物件数	89物件	97物件	131物件	134物件	139物件	139物件
取得価格	670.3	754.2	1,103.3	1,159.3	1,214.8	1,214.8
ポートフォリオNOI利回り	5.49%	5.45%	5.20%	5.29%	5.25%	5.13%

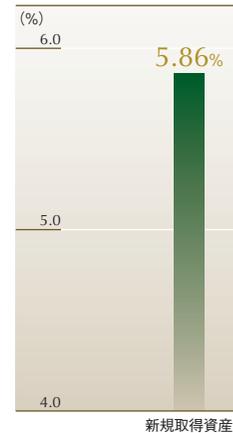
(注1) NOI利回りは、各資産の不動産鑑定評価書に記載されたNOI（ネット・オペレーティング・インカム）を合計し、当該各資産の取得価格の合計で除して算出した割合です（小数点第3位を四捨五入しています。）。

(注2) 築年数は、各資産の契約日（平成21年11月18日）現在における築年数を各取得価格に基づいて加重平均して算出しています（小数点第2位を切り捨てています。）。なお、各資産の竣工日は登記簿上の表示をもとにしています。

(注3) 稼働率は、平成21年9月末時点における、取得資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。

(注4) 「ポートフォリオNOI利回り」は、各決算期末時点における各保有資産について、各期における賃貸NOIを運用日数に基づき年換算した金額の総額を、当該保有資産の取得価格の合計額で除して算出した割合です（小数点第3位を四捨五入しています。）。「賃貸NOI」とは、賃貸借事業におけるNOIを意味し、各保有資産に係る賃貸借事業収入から賃貸借事業費用（減価償却を除きます。）を控除した金額をいいます。

新規取得資産のNOI利回り



	(億円)
	新規取得資産
物件数	4物件
取得価格	99.8
NOI利回り	5.86%

優良資産の継続的な取得実績

投資戦略（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

多様なソーシングルートの活用

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。

	プライドフラット PROUD FLAT	プライムアーバン PRIME URBAN	アーバンステージ URBAN STAGE
ブランド	野村不動産の企画・開発物件	野村不動産以外の他社の企画・開発物件 <築年数 概ね1年以内>	野村不動産以外の他社の企画・開発物件 <築年数 概ね1年超>
取得戦略	野村不動産との戦略的協調 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3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。

資産規模の推移

本投資法人は、上記のソーシングルートを活用することにより、運用開始以降着実に資産規模を拡大し、第6期末時点におけるポートフォリオは139物件・1,214.8億円（取得価格の合計）となりました。なお、第6期中に取得を決定した、4物件・99.8億円を含む資産規模は143物件・1,314.6億円（取得価格の合計）となっています。

資産規模の推移



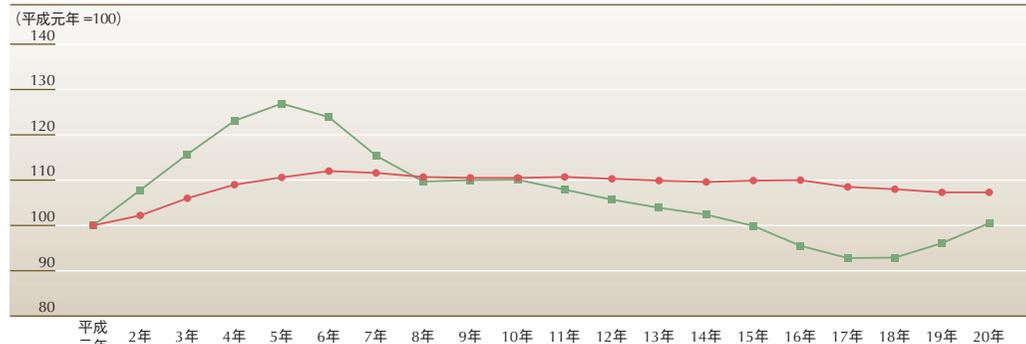
(注) 上図は、各物件の取得価格の合計（千万円未満切り捨てています。）に基づき記載しています。

■ 居住用施設への投資

■ 賃貸住宅投資の特性

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

住宅と事務所の賃料水準の推移



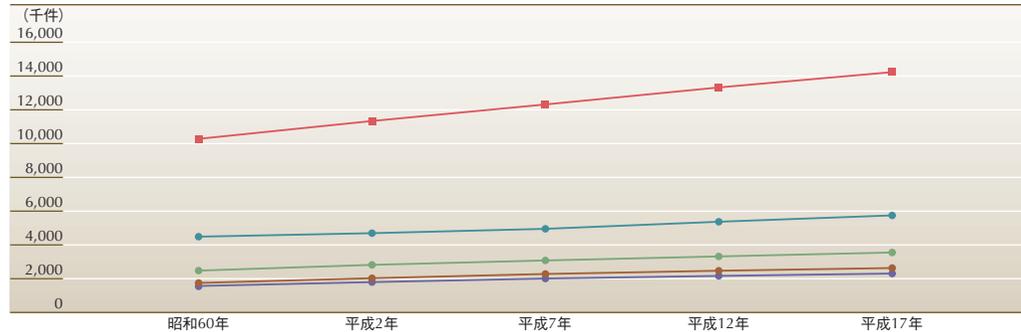
出所：総務省「消費者物価指数年報（平成元年～平成20年）」、日本銀行「企業向けサービス価格指数（平成元年～平成20年）」を基に野村不動産投信株式会社が作成

■ 賃貸住宅市場の現状と見通し

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

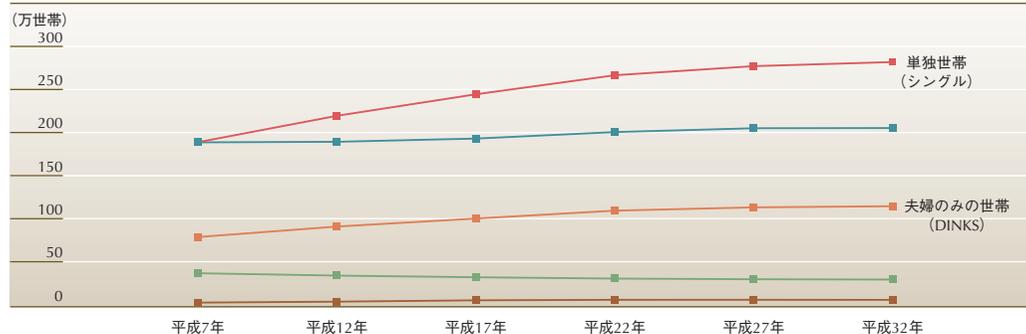
また、晩婚化及び少子化等の社会構造の変化等を背景として、単身・DINKS世帯は今後も増加傾向にあると考えています。

東京圏の一般世帯数の推移



出所：総務省統計局「国勢調査（昭和60年～平成17年）」

家族類型別世帯数の推移（東京都）



出所：東京都総務局統計部「東京都世帯数の予測 平成21年3月」

■ 主軸となる投資戦略

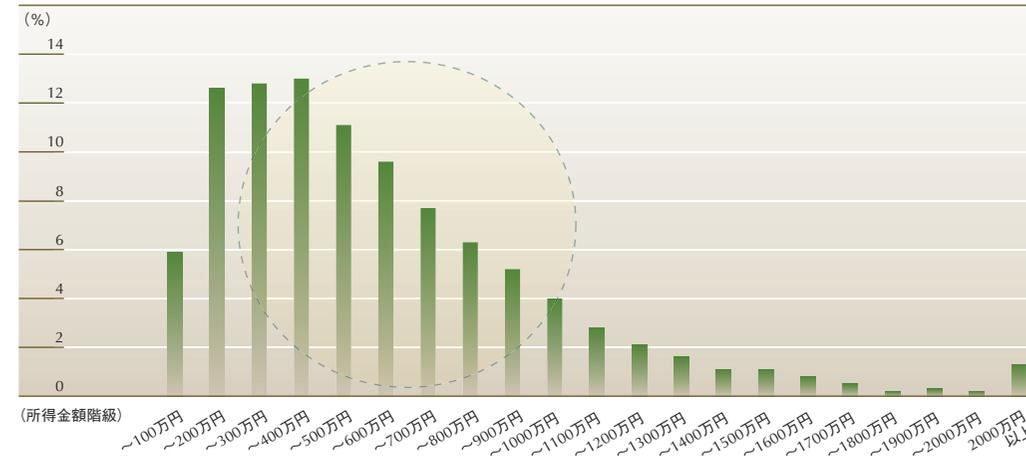
■ 「賃貸需要の厚いテナント層」をターゲットとした物件選定

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

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

	本投資法人がターゲットの中心とするテナント層		その他のテナント層
対象	一般企業の20～30代や学生等を中心とするミドルクラス	外資系企業等のアッパーミドルクラス	家賃補助制度のある企業の役員、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
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	需要層に限られており、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



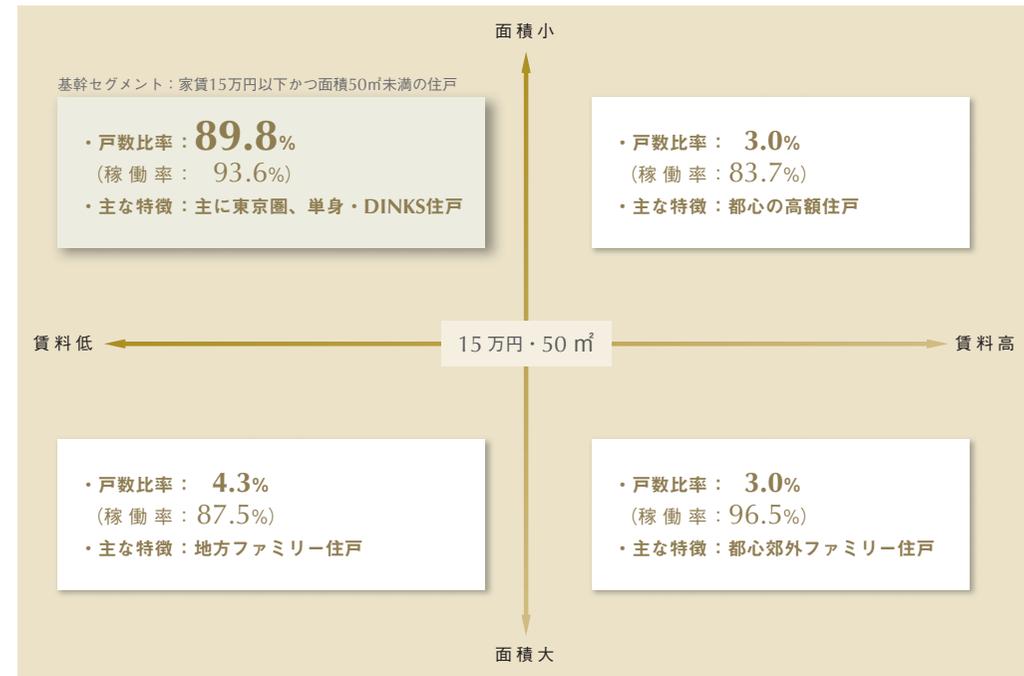
出所：厚生労働省「平成20年国民生活基礎調査の概況」
 (注) 上図の点線で囲まれた部分は、本投資法人のターゲットの中心となるテナント層のイメージを示すものです。これ以外のテナント層をターゲットとする物件に関しても、マーケット特性や立地特性等の観点から、安定した需要が見込めると判断した場合には投資を検討します。

■ 投資戦略に即したポートフォリオ構成

■ 景気動向の影響を比較的受けにくいポートフォリオ構成

景気動向の影響を比較的受けにくいと考えられるテナント層をターゲットとした戦略を実践してきた結果、本投資法人のポートフォリオは、月額家賃15万円以下かつ1住戸当たりの面積50㎡未満の住戸を中心とした構成となっています。

第6期末における基幹セグメントの状況



(注1) 「基幹セグメント」とは、本投資法人のポートフォリオ（但し、店舗・事務所部分を除きます。）における月額家賃15万円以下かつ1住戸当たりの面積50㎡未満の部分を含みます。

(注2) 上図における戸数比率は、本投資法人の第6期末におけるポートフォリオのうち、店舗・事務所部分を除く住戸に対する各セグメントの比率です。

基幹セグメントの稼働率推移



(注) 各決算期末における新築物件（本投資法人が各決算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）を除くポートフォリオにおける基幹セグメントの稼働率を表示しています。

■ 第6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

保有不動産の運営管理に際しては、物件毎の特性（宅地エリア、住戸タイプ、ターゲット・テナント等）に照らして「最適と判断されるプロパティ・マネジメント会社（PM会社）」を選定します。資産運用会社とPM会社が連携して「一体的な運営管理」を実践することにより、パフォーマンスの最大化を目指した運用を実践しています。

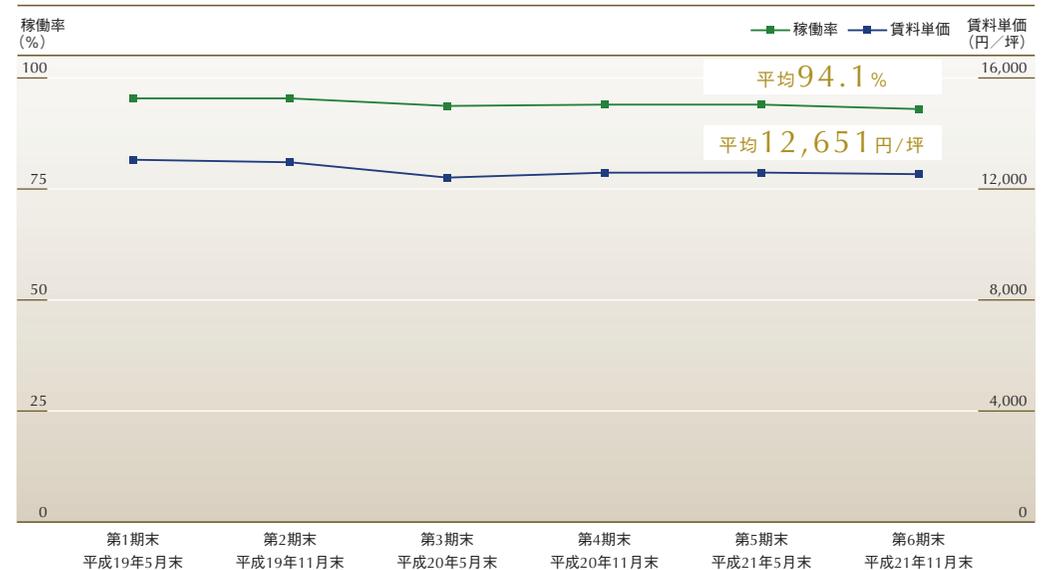
上記の結果、第6期中のポートフォリオ全体の稼働状況は下図のとおりとなり、第6期中の平均稼働率は、92.6%となりました。

ポートフォリオ全体稼働率推移



本投資法人のポートフォリオにおける東京圏の物件にかかる稼働率及び賃料単価の推移は下図のとおりです（但し、店舗・事務所部分を除きます。）。このように、稼働率及び賃料単価とも、安定的に推移しています。

東京圏における稼働率・賃料単価の推移



(注) 東京圏の物件は、第6期末時点においてポートフォリオ全体の85.8%（店舗・事務所部分を含む取得価格ベース）を占めています。

■ 内部成長余地の追求（第6期からの新たな取組み）

第6期においても、前期に引き続き内部成長余地の追求に取組みました。第6期においては、新たに「定期借家契約の導入」「店舗・事務所区画のリーシング強化」「カーシェアリングサービスの導入」等に取組み、稼働率及びキャッシュ・フローの増大に寄与する様々な施策を実施しました。

● 定期借家契約の導入

入替繁忙期を期間満了時点とした定期借家契約の締結
→ オフピーク時の稼働率向上



5物件 21戸

プライムアーバン目黒大橋ヒルズ

● 店舗・事務所区画への取組み

景気変動に強く、地域に根ざしたニーズのある業種のマーケティング
→ 民間保育施設・クリニック等と契約締結



6物件

プラウドフラット新宿河田町

● カーシェアリングサービスの導入

主に都心の駐車場をカーシェアリング会社に貸出
→ テナントサービス及び駐車場稼働率の向上



14物件

■ 内部成長余地の追求（第5期からの取組みの実績）

第5期より実施したキャッシュ・フロー向上のための施策の第6期における実績は以下のとおりです。収入増加のために、「未利用区画（集会室等）の貸室へのリニューアル」「携帯電話アンテナや自動販売機等の設置」等に取組みました。一方費用削減のために、建物管理仕様を適切な水準に見直すことによる建物管理費の削減等に取組みました。

・ 収入の増加

未利用区画の貸室化（3物件）



プライムアーバン門前仲町
集会室→事務所



付帯収入の増加

- 携帯電話等のアンテナ設置 (11物件)
- 自動販売機の設置 (128物件)



・ 費用の削減

建物管理費の削減（適切な管理仕様への見直し）

- エレベータ管理仕様の見直し (30物件)
- 建物管理会社の変更 (11物件)

その他

- CATV料金の減額 (6物件)
- 共用部電気代の減額 (7物件)

第6期における効果

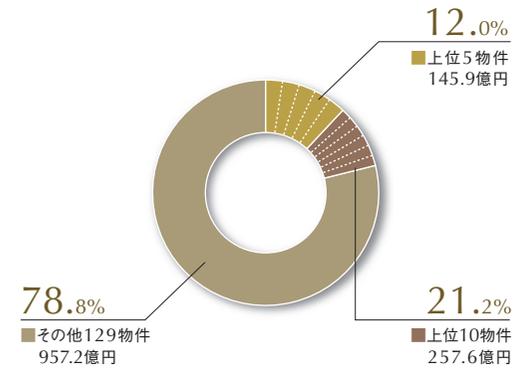
収入：約25百万円増加
費用：約12百万円削減



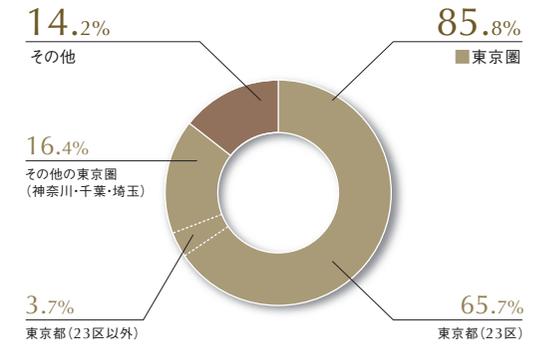
合計（年換算）
約37百万円の増益効果

■ ポートフォリオの状況（第6期末の保有資産）

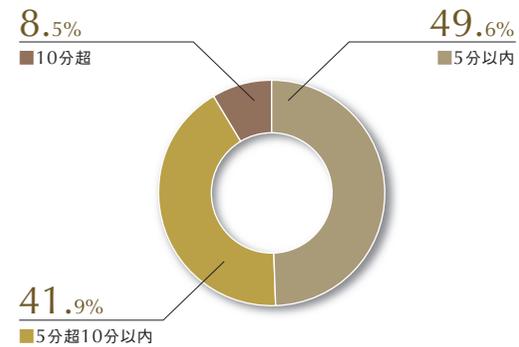
■ 物件毎の分散



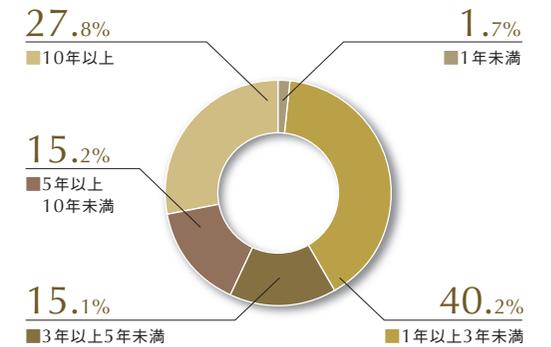
■ 投資エリア



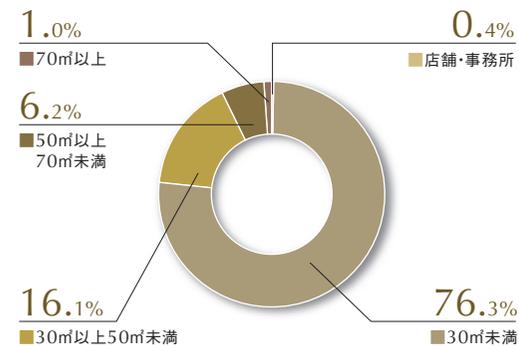
■ 最寄駅からの徒歩分数



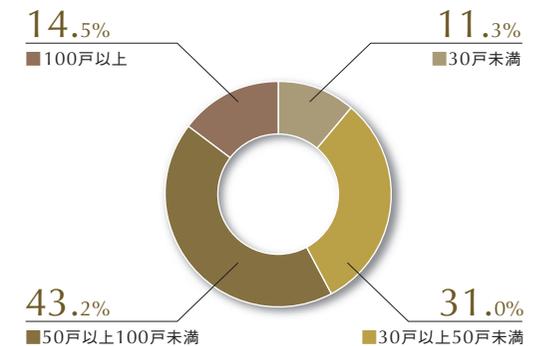
■ 築年数



■ 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6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。

■ 保守的な財務戦略

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

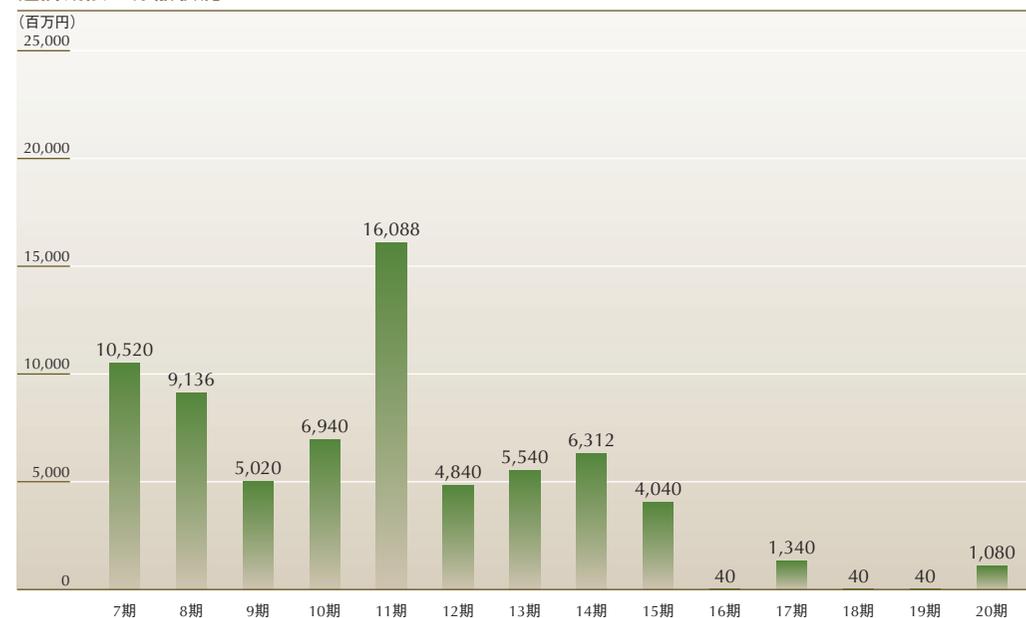
■ 有利子負債の状況

・ 有利子負債残高	: 70,976百万円
・ 有利子負債の長期比率（1年以内返済長期借入金を短期とする場合）	: 72.3 %
・ 長期借入金の平均残存年数	: 2.8 年
・ 固定比率	: 79.5 %
・ LTV（総資産に占める有利子負債の割合）	: 55.3 %

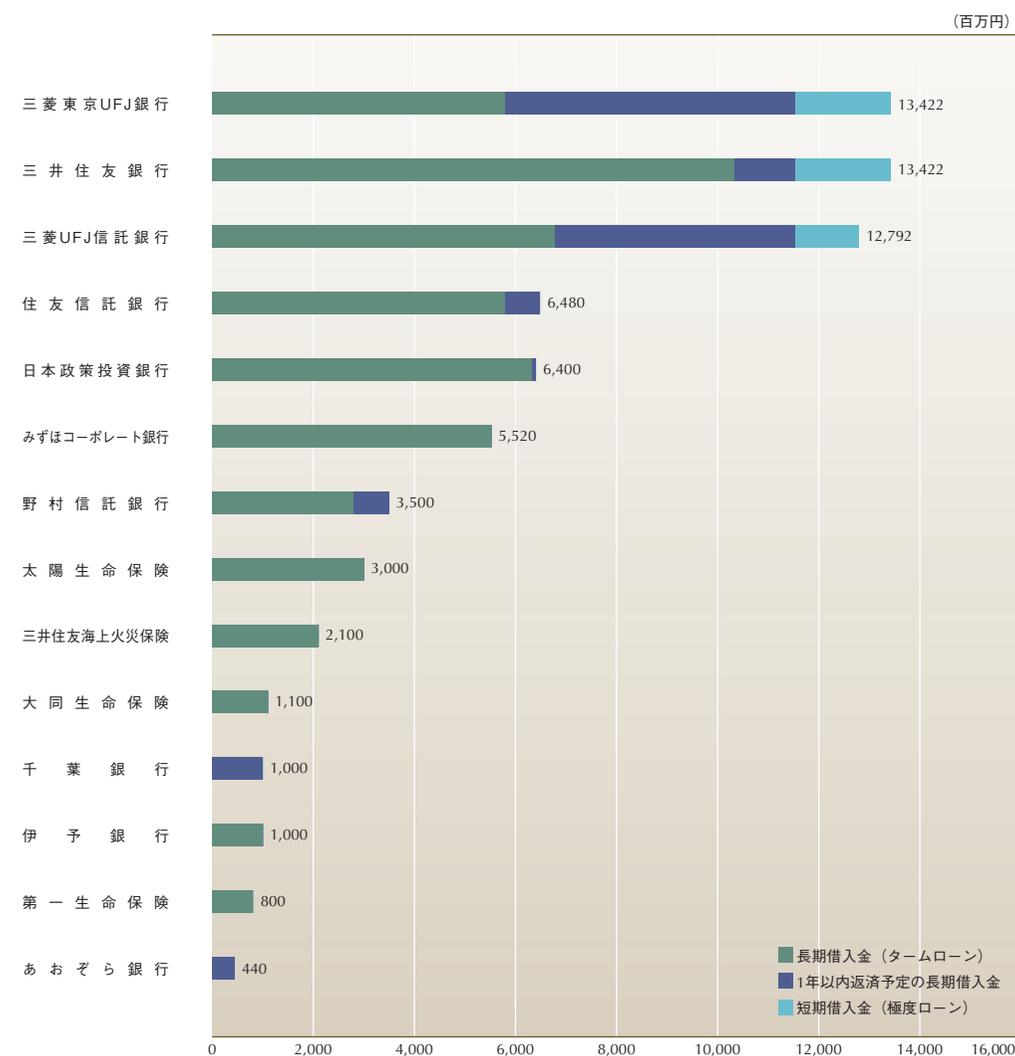
■ 第6期の財務活動

第6期においては、返済期限の到来した既存借入金のリファイナンス及び手許資金を活用した有利子負債の一部返済を行いました。既存借入金（期間2年4ヶ月・変動金利）のリファイナンスにおいては、2本の長期借入金（期間3年・固定金利型（金利スワップ取引による金利固定化）及び期間7年・固定金利）に借換えました。また、手許資金を活用して有利子負債を20.2億円減少させました。以上により、適切な有利子負債の構築を図り、財務の安定性の向上と金利上昇リスクへの対応を行いました。

返済期限の分散状況



■ 取引金融機関の状況



■ 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
スタンダード・アンド・プアーズ	長期会社格付け : A	アウトルック : 安定的
	短期会社格付け : A-1	

ポータルフォリオ物件一覧 (第6期末の保有資産)

地域	物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (千円)	投資比率 (%)
東京圏	1	クラウドフラット白金高輪	東京都港区	2,950.11	106	3,510,000	2.9
	2	クラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,151.34	44	1,100,000	0.9
	3	クラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	0.7
	4	クラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	638.70	30	800,000	0.7
	5	クラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	934.39	41	812,000	0.7
	6	クラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	855.23	40	882,000	0.7
	7	クラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	3,055.21	110	2,260,000	1.9
	8	クラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,793.43	70	1,540,000	1.3
	9	クラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,450.91	60	1,110,000	0.9
	10	クラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区	1,102.20	41	1,010,000	0.8
	11	クラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,277.82	48	1,350,000	1.1
	12	クラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,541.64	67	1,140,000	0.9
	13	クラウドフラット新大塚	東京都豊島区	752.09	35	695,000	0.6
	14	クラウドフラット清澄白河	東京都江東区	1,209.56	55	900,000	0.7
	15	クラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	830.55	35	650,000	0.5
	16	クラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区	1,191.08	55	1,130,000	0.9
	17	クラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	3,118.12	113	2,340,000	1.9
	18	クラウドフラット上大岡	横浜市港南区	4,872.17	200	2,770,000	2.3
	19	プライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	0.8
	20	プライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	0.8
	21	プライムアーバン恵比寿南	東京都渋谷区	881.89	21	947,000	0.8
	22	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区	439.56	19	408,000	0.3
	23	プライムアーバン番町	東京都千代田区	1,277.04	52	1,170,000	1.0
	24	プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	793.87	32	707,000	0.6
	25	プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,087.70	90	2,030,000	1.7
	26	プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,444.40	29	1,200,000	1.0
	27	プライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,302.42	49	1,320,000	1.1
	28	プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	1,008.39	32	886,000	0.7
	29	プライムアーバン洗足	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.4
	30	プライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区	453.77	24	464,000	0.4
	31	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	2,955.74	99	3,580,000	2.9
	32	プライムアーバン白山	東京都文京区	1,069.82	42	893,000	0.7
	33	プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区	1,759.11	51	1,700,000	1.4
	34	プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,459.86	60	1,290,000	1.1
	35	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	0.8
	36	プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	578.18	14	512,000	0.4
	37	プライムアーバン西新稲田	東京都新宿区	507.11	28	503,000	0.4
	38	プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	874.15	33	835,000	0.7
	39	プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区	1,049.73	41	840,000	0.7
	40	プライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区	835.05	33	645,000	0.5
	41	プライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区	576.20	23	413,000	0.3
	42	プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	1,027.44	38	885,000	0.7
	43	プライムアーバン品川西	東京都品川区	961.25	46	624,000	0.5
	44	プライムアーバン大崎	東京都品川区	2,106.16	99	1,700,000	1.4
	45	プライムアーバン大森	東京都大田区	1,190.70	54	824,000	0.7
	46	プライムアーバン北千束	東京都大田区	834.90	46	576,000	0.5
	47	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	0.7
	48	プライムアーバン中野上高田	東京都中野区	818.75	33	640,000	0.5
	49	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	543.09	24	435,000	0.4
	50	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.99	46	794,000	0.7
	51	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区	3,207.92	118	2,200,000	1.8
	52	プライムアーバン亀戸	東京都江東区	1,117.34	52	705,000	0.6
	53	プライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.5
	54	プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,886.50	77	1,180,000	1.0
	55	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	991.62	49	668,000	0.5
	56	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
	57	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	905.81	45	637,000	0.5
	58	プライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区	1,437.84	68	958,000	0.8
	59	プライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	1,708.19	64	1,210,000	1.0
	60	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	0.7
	61	プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	1,151.36	52	635,000	0.5
	62	プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市	1,244.00	58	741,000	0.6
	63	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
	64	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	1,237.80	60	772,000	0.6
	65	プライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,477.11	98	2,170,000	1.8
	66	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	1,222.13	40	991,000	0.8
	67	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区	650.60	38	452,000	0.4
	68	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区	996.81	16	524,000	0.4
	69	アーバンステージ勝どき	東京都中央区	4,524.00	145	2,290,000	1.9
	70	アーバンステージ新川	東京都中央区	3,600.61	46	2,250,000	1.9
	71	アーバンステージ本郷岩崎坂	東京都文京区	662.58	27	647,000	0.5
	72	アーバンステージ中落合	東京都新宿区	1,237.98	18	655,000	0.5
	73	アーバンステージ落合	東京都新宿区	517.53	32	324,000	0.3
	74	アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区	1,053.39	28	635,000	0.5

地域	物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (千円)	投資比率 (%)	
東京圏	75	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	
	76	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区	1,739.86	37	900,000	0.7	
	77	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	0.6	
	78	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	0.6	
	79	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	0.4	
	80	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	572.41	26	396,000	0.3	
	81	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区	507.52	28	344,000	0.3	
	82	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区	1,384.45	29	738,000	0.6	
	83	アーバンステージ大井町	東京都品川区	722.70	45	530,000	0.4	
	84	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区	1,782.26	93	1,100,000	0.9	
	85	アーバンステージ雪谷	東京都大田区	1,536.59	94	970,000	0.8	
	86	アーバンステージ池上	東京都大田区	2,456.48	95	1,460,000	1.2	
	87	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.4	
	88	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区	1,746.20	107	1,080,000	0.9	
	89	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	990.18	19	412,000	0.3	
	90	アーバンステージ向島	東京都墨田区	1,108.91	55	487,000	0.4	
	91	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	872.49	35	385,000	0.3	
	92	アーバンステージ滝野川	東京都北区	554.39	29	287,000	0.2	
	93	アーバンステージ浅草	東京都台東区	876.70	22	350,000	0.3	
	94	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	455.19	26	210,000	0.2	
	95	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	
	96	アーバンステージ武蔵小金井	東京都小金井市	5,999.80	98	2,390,000	2.0	
	97	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	2,961.06	80	1,590,000	1.3	
	98	アーバンステージ日野	東京都日野市	994.68	54	319,000	0.3	
	99	アーバンステージ武蔵小杉comodo	川崎市中区	3,690.37	56	2,150,000	1.8	
	100	アーバンステージ川崎	川崎市川崎区	1,706.46	80	1,150,000	0.9	
	101	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	
	102	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	
	103	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.2	
	104	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	
	105	アーバンステージ南行徳Ⅱ	千葉県市川市	611.61	37	285,000	0.2	
	106	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	
	107	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	
	108	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	
	109	アーバンステージ南行徳Ⅴ	千葉県市川市	662.68	38	293,000	0.2	
	110	アーバンステージ行徳	千葉県市川市	1,766.47	77	948,000	0.8	
	111	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	
	112	アーバンステージ与野本町	さいたま市中央区	1,372.74	70	519,000	0.4	
	小計 (112物件)				148,167.45	5,659	104,191,000	85.8
	その他	113	クラウドフラット五橋	仙台市青葉区	1,861.56	60	682,000	0.6
		114	クラウドフラット河原町	仙台市若林区	1,967.54	64	724,000	0.6
		115	プライムアーバン山奥	札幌市中央区	1,518.58	33	377,000	0.3
		116	プライムアーバン北14条	札幌市東区	1,155.60	36	336,000	0.3
		117	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	0.4
		118	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
		119	プライムアーバン北11条	札幌市東区	1,851.39	60	600,000	0.5
		120	プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	2,114.53	54	576,200	0.5
		121	プライムアーバン大通東	札幌市中央区	1,494.36	36	424,000	0.3
		122	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
		123	プライムアーバン円山	札幌市中央区	911.07	27	283,200	0.2
		124	プライムアーバン北24条	札幌市東区	1,773.90	36	503,700	0.4
		125	プライムアーバン札幌医大前	札幌市中央区	2,439.90	58	731,600	0.6
		126	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	0.9
		127	プライムアーバンハ乙女中央	仙台市泉区	1,380.21	43	428,000	0.4
		128	プライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	0.6
		129	プライムアーバン金山	名古屋市中区	1,391.02	58	632,000	0.5
		130	プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	2,502.11	104	1,189,096	1.0
		131	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
		132	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
		133	プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	2,151.67	79	1,535,000	1.3
		134	アーバンステージ堤通雨宮	仙台市青葉区	4,251.91	65	969,000	0.8
		135	ベネフィス博多グランスウィート	福岡市博多区	2,176.23	67	830,000	0.7
		136	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	897.84	34	351,000	0.3
		137	ベネフィス香椎ヴェルバーナ	福岡市東区	1,222.34	39	396,000	0.3
		138	ベネフィス博多東グランスウィート	福岡市博多区	1,854.13	65	693,000	0.6
		139	ベネフィス千早グランスウィート	福岡市東区	1,740.70	48	545,000	0.4
	小計 (27物件)				48,226.21	1,408	17,291,696	14.2
	合計 (139物件)				196,393.66	7,067	121,482,696	100.0

ポートフォリオマップ(その他)
(第6期末の保有資産)

札幌

- 119 プライムアーバン山鼻
- 118 プライムアーバン北14条
- 117 プライムアーバン大通公園 I
- 118 プライムアーバン大通公園 II
- 119 プライムアーバン北11条
- 120 プライムアーバン宮の沢
- 121 プライムアーバン大通東
- 122 プライムアーバン知事公館
- 123 プライムアーバン円山
- 124 プライムアーバン北24条
- 125 プライムアーバン札幌医大前

仙台

- 113 プラウドフラット五橋
- 114 プラウドフラット河原町
- 126 プライムアーバン長町一丁目
- 127 プライムアーバン八乙女中央
- 134 アーバンステージ堤通雨宮

名古屋

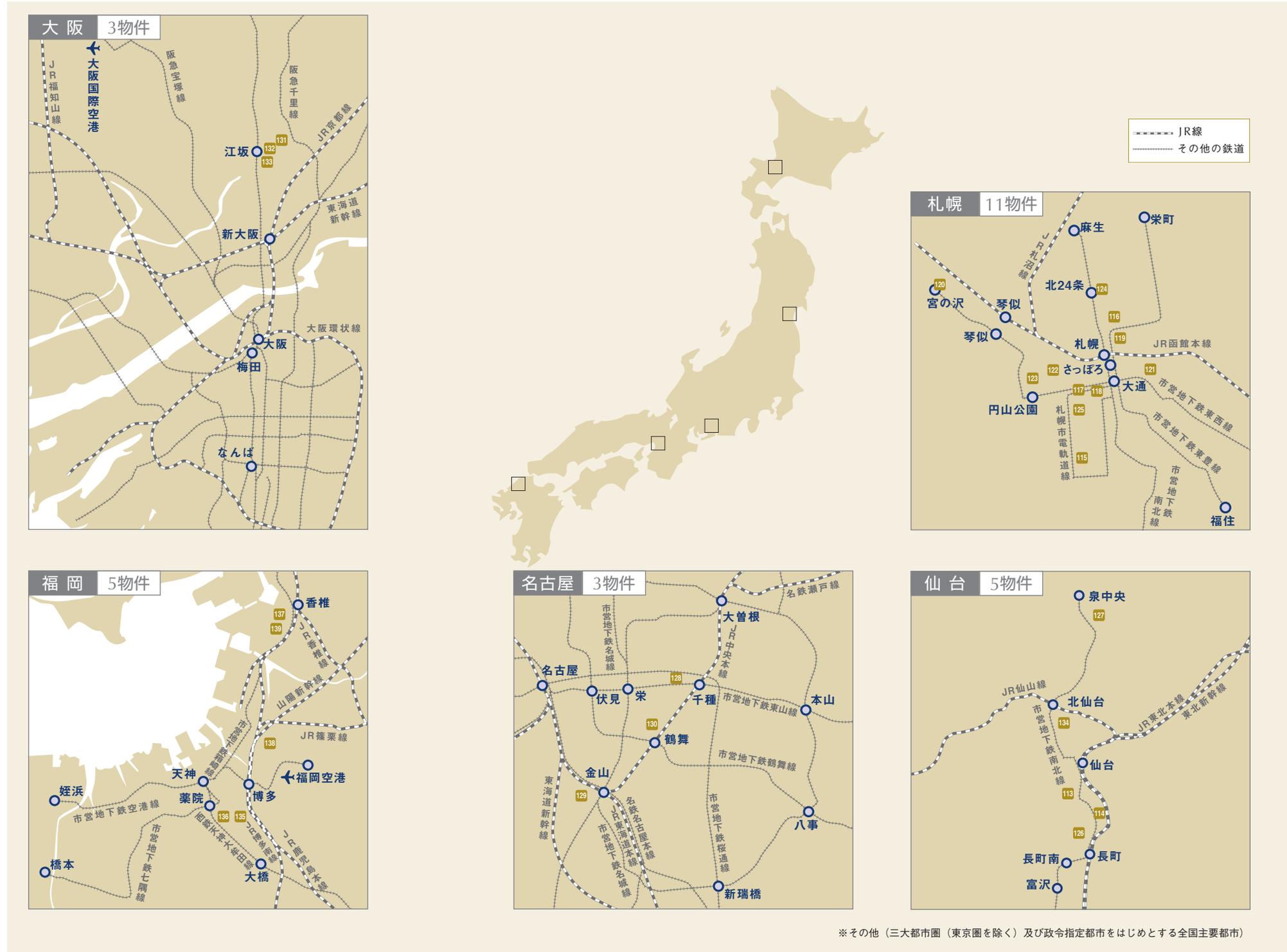
- 128 プライムアーバン葵
- 129 プライムアーバン金山
- 130 プライムアーバン鶴舞

大阪

- 131 プライムアーバン江坂 I
- 132 プライムアーバン江坂 II
- 133 プライムアーバン江坂 III

福岡

- 135 ベネフィス博多グランスウィート
- 138 ベネフィス薬院南
- 137 ベネフィス香椎ヴェルベーナ
- 138 ベネフィス博多東グランスウィート
- 139 ベネフィス千早グランスウィート



Concept

PROUD FLAT

(ブラウドフラット)

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、「ブラウド」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



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



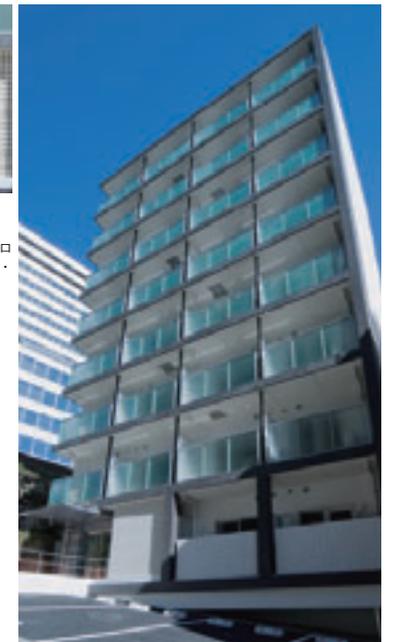
プラウドフラット横浜
 取得日／平成20年3月 総戸数／113戸
 主な利用駅／「横浜」駅（JR東海道線・横須賀線・京浜東北線・根岸線、東急東横線、京急本線他）



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

プラウドフラット清澄白河

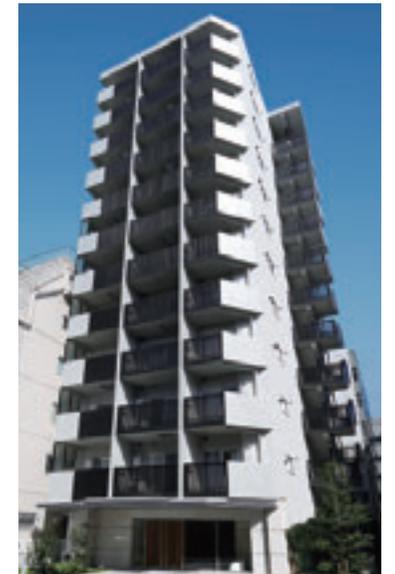
取得日／平成19年2月 総戸数／55戸
 主な利用駅／「清澄白河」駅（東京メトロ半蔵門線、都営大江戸線）



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



プラウドフラット河原町
 取得日／平成20年12月 総戸数／64戸
 主な利用駅／「河原町」駅（仙台市地下鉄南北線）



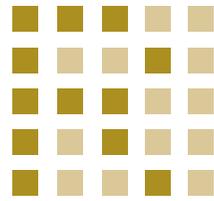
プラウドフラット門前仲町Ⅰ
 取得日／平成20年8月 総戸数／55戸
 主な利用駅／「門前仲町」駅（東京メトロ東西線、都営大江戸線）

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)



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

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



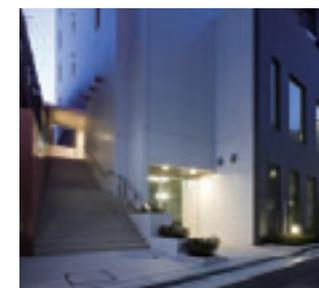
プライムアーバン目黒大橋ヒルズ
 取得日／平成20年3月 総戸数／99戸
 主な利用駅／「池尻大橋」駅（東急田園都市線）



プライムアーバン千歳船橋
 取得日／平成21年2月 総戸数／38戸
 主な利用駅／「千歳船橋」駅（小田急小田原線）



プライムアーバン南島山
 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
 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）



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2期 平成19年11月	第3期 平成20年5月	第4期 平成20年11月	第5期 平成21年5月	第6期 平成21年11月	
営業収益	百万円	2,484	3,261	3,809	4,025	3,959
うち不動産賃貸事業収益	百万円	2,484	3,261	3,809	4,025	3,959
営業費用	百万円	1,220	1,639	1,919	2,076	2,033
うち不動産賃貸事業費用	百万円	896	1,267	1,466	1,630	1,570
営業利益	百万円	1,263	1,622	1,890	1,949	1,926
経常利益	百万円	954	1,174	1,369	1,346	1,320
当期純利益	百万円	953	1,173	1,368	1,345	1,319
総資産額	百万円	80,890	118,747	124,705	130,433	128,433
(対前期比)	%	(+7.4)	(+46.8)	(+5.0)	(+4.6)	(△1.5)
有利子負債額	百万円	37,100	61,724	67,236	72,996	70,976
純資産額	百万円	42,209	54,943	55,138	55,115	55,088
(対前期比)	%	(+1.0)	(+30.2)	(+0.4)	(△0.0)	(△0.0)
出資総額	百万円	41,255	53,769	53,769	53,769	53,769
発行済投資口総数	口	68,100	96,765	96,765	96,765	96,765
1口当たり純資産額	円	619,815	567,802	569,819	569,585	569,306
分配総額	百万円	953	1,173	1,368	1,346	1,319
1口当たり分配金	円	14,005	12,127	14,144	13,910	13,631
うち1口当たり利益分配金	円	14,005	12,127	14,144	13,910	13,631
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)	%	1.2	1.2	1.1	1.1	1.0
年換算値(注2)	%	2.4	2.3	2.2	2.1	2.0
自己資本利益率(注3)	%	2.3	2.4	2.5	2.4	2.4
年換算値(注2)	%	4.5	4.7	5.0	4.9	4.8
期末自己資本比率(注4)	%	52.2	46.3	44.2	42.3	42.9
(対前期増減)	%	(△3.3)	(△5.9)	(△2.1)	(△2.0)	(0.6)
期末有利子負債比率(注5)	%	45.9	52.0	53.9	56.0	55.3
当期運用日数	日	183	183	183	182	183
配当性向(注6)	%	99.9	99.9	99.9	100.0	99.9
期末投資物件数	件	97	131	134	139	139
期末総賃貸可能面積	m ²	115,407.17	178,468.45	186,861.55	196,313.68	196,393.66
期末テナント数	件	97	131	134	139	139
期末稼働率	%	95.8	93.9	94.4	93.1	92.8
当期減価償却費	百万円	397	575	695	743	736
当期資本的支出	百万円	31	98	69	91	37
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	百万円	1,985	2,569	3,039	3,138	3,125
FFO(Funds from Operation)(注8)	百万円	1,351	1,748	2,064	2,089	2,055
1口当たりFFO(注9)	円	19,845	18,072	21,335	21,595	21,241

(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2期、第3期、第4期及び第6期については資産運用期間の日数183日に基づき、第5期については、資産運用期間の日数182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法人の投資口を表示する投資証券を上場（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。

「本投資口」とは、本投資法人の投資口をいいます。

「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

世界的な金融危機に対する各国の対応により、世界経済は着着を取り戻しつつあります。我が国の経済においては、2009年6月を境に日銀短観の資金繰り判断DIや金融機関の貸出態度判断DIIについても改善傾向に転じ、事業法人やJ-REITにおいても相次ぐ増資が実施される等、景況感はやや持ち直したかにみえます。しかしながら、昨年末に発表された内閣府の消費者態度指数は約1年ぶりに前月比で低下し、また月例経済報告においては緩やかなデフレ状況にあることが確認される等、景気の先行きには不透明感が払拭できない状況が依然として続いています。

賃貸住宅市場においては、景気悪化の影響を受けて、一部の都心高額賃貸住宅において稼働率の低下や賃料水準の下落が生じ、また、企業の住居移転を伴う人員配置転換が減少していることから、一部の地方物件については稼働率に低下傾向がみられます。

一方で、東京圏を始めとした大都市圏では、人口流入、晩婚・少子化等の影響による単身世帯・少人数世帯の増加傾向は継続しており、これらの単身世帯や少人数世帯を中心とした賃貸需要は引き続き堅調な推移を示しています。当該需要層を対象とした賃貸住宅、特に立地や建物の商品性において競争力を有する物件については、引き続き安定的な稼働状況となっています。また、住宅ニーズの強いエリアにおいては、来年度の採用計画を反映した賃貸住宅需要を確認しています。

不動産売買市場においては、金融機関の貸出姿勢に緩和傾向が見られ、一部の事業法人や投資ファンドによる取引事例がみられるようになってきました。しかしながら、依然として買い手は限定的であり、比較的割安な水準での物件取得が可能な状況となっています。

J-REITにおいても資金調達と合わせた物件取得が複数行われており、停滞していた不動産売買市場は回復基調に戻るものと期待されます。

上記の運用環境において、第6期（平成21年11月期）は、以下の運用成果を実現しました。

(イ) 資産の取得

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

	プラウドフラット	プライムアーバン	アーバンステージ
ブランド	 野村不動産の企画・開発物件	 野村不動産以外の他社の企画・開発物件	 野村不動産以外の他社の企画・開発物件
取得戦略 (ソーシング・ルート)	野村不動産との戦略的協調 野村不動産と戦略的に協調し、用地取得・商品企画・管理等の住宅関連ノウハウを活かした賃貸マンション「プラウドフラット」の開発・取得を行うことを本投資法人の成長戦略の要と位置付け、これを最大限活用します。	プロバイダーとのネットワークの活用 野村不動産グループの情報ネットワークの活用 5年超にわたるプライベート・ファンドの運用及び本投資法人の3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。	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3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6期においては、「プラウドフラット蒲田Ⅱ」（東京都大田区・取得価格2,980百万円）を始めとする4物件・9,980百万円（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。取得物件ブランドの内訳としては、野村不動産からの「プラウドフラット」が2物件、その他のプロバイダーからの「アーバンステージ」が2物件であり、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。

その結果、第6期末（平成21年11月末日）時点の資産規模は、139物件・121,482百万円（取得価格の合計）、取得予定資産を含めたポートフォリオは、143物件・131,462百万円（取得（予定）価格の合計）となりました。

(ロ) 運用不動産の運営管理

保有物件の運営においては、各物件の立地、規模、間取り、ターゲット・テナント等の特性を踏まえ、物件毎に最適と判断されるプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）を選定し、資産運用会社とPM会社との連携を通じて、パフォーマンスの最大化を目指した運用を実施してきました。

第6期においては、賃料水準の維持に配慮しつつ、景況感の悪化に伴い稼働率が低下傾向にある、都心の高額住戸や店舗・事務所区画のリーシング等に注力することにより稼働率及びキャッシュ・フローの維持・向上を図りました。

具体的には、一部の都心高額住戸において、入替時の賃料回復を企図し、契約期間の終了日を年度末の繁忙期前の時期に設定した定期借家契約を導入しました。これは、賃料減額のキャッシュ・フローへの影響を一時的なものに留めることを企図した取組みとなっています。

また、店舗・事務所区画のリーシングについては、景気変動に強く、当該エリアに根ざしたニーズについてマーケティングを行い、複数の民間保育施設やクリニック等の誘致を実現しました。

さらに、駐車場稼働率の上昇及びテナントサービス向上を目的として、乗用車を短時間でレンタルするという「カーシェアリングサービス」を導入しました。これは、昨今の環境に対する意識の高まりに加えて、若年層の「所有」から「利用」へという自家用車に対するニーズの変化を捉えた取組みとなっています。

このように本投資法人では、マーケットニーズへの適応を図るとともに新たな収益源の獲得を図っています。上記の結果、当期末におけるポートフォリオ稼働率は92.8%となりました。

(ハ) 資金調達

資金調達においては、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長のため、第6期においては以下の様な保守的な財務戦略を実践しました。

既存借入金（期間2年4ヶ月・変動金利）のリファイナンスに際しては、2本の長期借入金（期間3年・固定金利型（金利スワップ取引による金利固定化）及び期間7年・固定金利）に借換えました。また、手許資金を活用して有利子負債を20.2億円減少させる等、財務の安定性の向上と金利上昇リスクへの対応を行いました。

この結果、第6期末時点の長期比率は72.3%、固定比率（金利スワップ取引による固定化を含みます。）は79.5%、借入金の平均残存年数は2.1年（うち長期借入金の平均残存年数2.8年）となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は55.3%となりました。

なお、第6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
スタンダード・アンド・プアーズ	長期会社格付け：A	アウトルック：安定的
	短期会社格付け：A-1	

(ニ) 業績及び分配金

上記の運用の結果として、第6期の業績は営業収益3,959百万円、営業利益1,926百万円、経常利益1,320百万円、当期純利益1,319百万円となりました。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利益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13,631円としました。

■（3）増資等の状況

設立以降第6期末（平成21年11月末日）まで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、野村證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、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

【投資口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口の期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	平成19年11月	平成20年5月	平成20年11月	平成21年5月	平成21年11月
最高	904,000円	729,000円	459,000円	400,000円	445,000円
最低	623,000円	390,000円	280,000円	287,600円	293,000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13,631円としました。

期別		第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
		自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日	自平成21年6月1日 至平成21年11月30日
当期末処分利益総額	千円	953,773	1,173,501	1,368,696	1,346,037	1,319,054
利益留保額	千円	32	32	52	36	50
金銭の分配金総額	千円	953,740	1,173,469	1,368,644	1,346,001	1,319,003
（1口当たり分配金）	円	（14,005）	（12,127）	（14,144）	（13,910）	（13,631）
うち利益分配金総額	千円	953,740	1,173,469	1,368,644	1,346,001	1,319,003
（1口当たり利益分配金）	円	（14,005）	（12,127）	（14,144）	（13,910）	（13,631）
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

円高による輸出産業を中心とした企業業績への影響やデフレに対する懸念等、景気の先行きに対する不透明感は継続しています。このような事業環境のなか、本投資法人は、昨年末に公募増資を実施し、都心の優良物件を取得しポートフォリオの収益性を向上させるとともに、財務の安定性を向上させました。次期においては、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、将来的な資産規模の目標を総資産3,000億円と設定しています。今後も財務内容に配慮しつつ、物件ブランド

毎に有する強固なソーシング・ルートを活用し、優良物件の情報を早期に入手し厳選投資を行うよう努めていきます。これにより、ポートフォリオの一層の分散を図るとともに、保有物件の築年数等のバランスを図りつつ、中長期の安定収益を創出するポートフォリオの構築を促進していく方針です。

(ロ) 運用不動産の運営管理

本投資法人は、引き続き、運用不動産の特性に応じたPM会社との一体運営管理を図り、リーシング戦略の策定による収益の維持・向上を図る一方で、運用不動産において可能な範囲でのコストの削減を図っていきます。これにより、パフォーマンスの最大化の実現を図ります。

運用不動産の特性の把握、マーケットニーズの分析等を通じた稼働率及びキャッシュ・フロー向上のための各種施策を検討・実施するとともに、適宜、適切な大規模修繕・リニューアル工事を実施し、運用不動産の競争力・収益性の維持・向上を図っていきます。

(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、適切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、様々な選択肢の中から、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

A. 投資口の追加発行

本投資法人は、平成21年11月18日及び平成21年11月30日開催の役員会において、以下の新投資口の発行について決議しました。平成21年12月7日に公募による27,400口の新投資口発行（一般募集）の申込み及び平成21年12月24日に第三者割当による1,370口の新投資口発行の申込みが完了し、8,029,620,690円の資金を調達しました。

(イ) 公募による新投資口発行（一般募集）

発行投資口数 : 27,400口
 発行価格の総額 : 7,933,533,000円（1口当たり289,545円）
 発行価額の総額 : 7,647,257,800円（1口当たり279,097円）
 払込期日 : 平成21年12月7日
 分配金起算日 : 平成21年12月1日

(ロ) 第三者割当による新投資口発行

発行投資口数 : 1,370口
 発行価額の総額 : 382,362,890円（1口当たり279,097円）
 払込期日 : 平成21年12月24日
 分配金起算日 : 平成21年12月1日
 割当先 : 野村證券株式会社

(参考情報)

本投資法人は、第6期末（平成21年11月末日）後、以下の資産を取得しました。

物件名称	所在地	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (千円)	取得日
ブラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	169	2,980,000	平成21年12月15日
ブラウドフラット浅草駒形	東京都台東区	79	1,960,000	平成21年12月15日
アーバンステージ芝浦LOFT	東京都港区	68	1,510,000	平成21年12月15日
アーバンステージ日本橋横山町	東京都中央区	124	3,530,000	平成21年12月15日

■2. 投資法人の概況

■(1) 出資の状況

期別	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	第4期 平成20年11月30日現在	第5期 平成21年5月31日現在	第6期 平成21年11月30日現在
発行可能投資口総口数	□ 2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数	□ 68,100	96,765	96,765	96,765	96,765
出資総額	百万円 41,255	53,769	53,769	53,769	53,769
投資主数	人 5,130	7,755	7,724	7,842	8,271

■(2) 投資口に関する事項

平成21年11月末日現在における発行済投資口数の総数に対する所有口数の比率が高い上位10名（社）は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に 対する所有口数の割合 (%)
野村不動産株式会社	12,500	12.92
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	10,280	10.62
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	7,860	8.12
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6,777	7.00
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3,296	3.41
野村信託銀行株式会社（投信口）	3,116	3.22
東京海上日動火災保険株式会社	2,955	3.05
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	2,501	2.58
朝日火災海上保険株式会社	2,000	2.07
株式会社北洋銀行	1,632	1.69
合計	52,917	54.69

■(3) 役員等に関する事項

① 第6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	吉田 修平	吉田修平法律事務所 代表弁護士 野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員	2,400
監督役員	相川 榮徳	株式会社フェア・アプレーザーズ 取締役 野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員	2,400
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	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) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成20年7月31日に開催された本投資法人の第2回投資主総会において、本投資法人の資産運用会社である野村不動産投信株式会社の取締役である東正臣が補欠執行役員として選任されています。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

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

■ (4) 当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

(注) 平成21年11月18日及び平成21年11月30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、日興コーディアル証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社、みずほ証券株式会社及びメリルリンチ日本証券株式会社）に対し、平成21年11月30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。なお、上記新投資口の発行（公募）は、平成21年12月7日に申込みが完了しており、本書の日付現在、投資口の募集に関する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5期 平成21年5月31日現在		第6期 平成21年11月30日現在	
		保有総額（百万円） （注1）	資産総額に対する 比率（%）（注2）	保有総額（百万円） （注1）	資産総額に対する 比率（%）（注2）
不動産	東京圏	49,734	38.1	49,528	38.6
	その他	14,421	11.1	14,363	11.2
信託不動産	東京圏	56,157	43.1	55,900	43.5
	その他	3,781	2.9	3,753	2.9
小計		124,095	95.1	123,545	96.2
預金その他資産		6,337	4.9	4,888	3.8
資産総額		130,433	100.0	128,433	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6期末の本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 （百万円）	賃貸可能面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率 （%）	不動産賃貸事業 収益比率（%）	主たる用途
プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,757	2,955.74	2,719.72	92.0	1.9	居住用施設
クラウドフラット白金高輪	3,562	2,950.11	2,836.92	96.2	2.4	居住用施設
クラウドフラット上大岡	2,818	4,872.17	4,872.17	100.0	2.5	居住用施設
アーバンステージ武蔵小金井	2,532	5,999.80	5,132.72	85.5	1.6	居住用施設
クラウドフラット横浜	2,381	3,118.12	3,043.91	97.6	1.8	居住用施設
アーバンステージ新川	2,339	3,600.61	3,600.61	100.0	1.8	居住用施設
アーバンステージ勝どき	2,310	4,524.00	4,418.88	97.7	2.3	居住用施設
プライムアーバン川口	2,287	2,477.11	2,272.81	91.8	1.8	居住用施設
クラウドフラット隅田リバーサイド	2,285	3,055.21	2,850.73	93.3	1.8	居住用施設
アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,180	3,690.37	3,690.37	100.0	1.8	居住用施設
合計	26,454	37,243.24	35,438.84	95.2	19.6	

■ (3) 不動産等組入資産明細

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態 （注1）	期末算定価額 （百万円）（注2）
東京圏	クラウドフラット白金高輪	東京都港区三田五丁目12番7号	不動産	2,990
	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	949
	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	697
	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	688
	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	750
	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	801
	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	2,150
	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	1,380
	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	994
	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	810
	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	1,080
	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	1,050
	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	542
	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	812
	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	613
	クラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区富岡二丁目3番1号	不動産	958
	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	2,030
	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	2,560
	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	890
	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	913
	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	912
	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	369
	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	1,080
	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	650
	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	1,960
	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	1,220
	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	1,310
	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	791
	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	514
	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	403
	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	2,890
	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	872
	プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区左門町14番地62（注3）	信託受益権	1,460
	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	1,080
	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	889
	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	434
	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	449
	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	721
	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	778
	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	560
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	359	
プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区桜丘五丁目40番4号	不動産	817	
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	578	
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	1,610	
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	778	
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	489	
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	821	
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	581	
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	372	
プライムアーバン大塚	東京都豊島区西荻南一丁目3番4号	信託受益権	676	
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	2,160	
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	677	
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	537	
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	1,140	

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	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区江東橋五丁目16番14号	信託受益権	629
	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	646
	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	608
	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	948
	プライムアーバン新百合ヶ丘	神奈川県川崎市麻生区万福寺三丁目1番17号	不動産	1,130
	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	750
	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	577
	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	671
	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	452
	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	708
	プライムアーバン川口	埼玉県川口市栄町三丁目1番11号	不動産	1,890
	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	949
	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	435
	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	457
	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	2,270
	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	2,030
	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	593
	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	607
	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	328
	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	594
	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	298
	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	836
	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	670
	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	643
	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	488
	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	357
	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	293
	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	613
	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	452
	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	925
	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	1,280
	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	422
	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	943
	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	388
	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	474
	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	363
	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	256
	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	318
	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	201
	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	210
	アーバンステージ武蔵小金井	東京都小金井市中町二丁目11番26号	不動産	2,010
	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	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	1,430
	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	347
	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	2,010
	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	1,000
	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	444
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	130	
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	241	
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	316	
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	244	
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	236	
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	230	

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	アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前四丁目6番14号	不動産	481
	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	258
	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	812
	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	233
	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	453
小計				94,281
その他	ク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	633
	クラウドフラット河原町	宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路2番地10 他2筆（注3）	不動産	559
	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	327
	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	322
	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	434
	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	274
	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	561
	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	503
	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	410
	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	290
	プライムアーバン円山	北海道札幌市中央区北四条西二十二丁目1番1号	不動産	231
	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	462
	プライムアーバン札幌医大前	北海道札幌市中央区南四条西十三丁目1番20号	不動産	650
	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	999
	プライムアーバンハ乙女中央	宮城県仙台市泉区ハ乙女中央三丁目8番70号	不動産	402
	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	641
	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	586
	プライムアーバン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田五丁目8番29号	不動産	1,070
	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	589
	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	717
	プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市広芝町10番19号	不動産	1,220
	アーバンステージ堤通雨宮	宮城県仙台市青葉区堤通雨宮町4番37号	不動産	768
	ベネフィス博多グランズウィート	福岡県福岡市博多区美野島二丁目14番7号	不動産	705
	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	297
	ベネフィス香椎ヴェルベナ	福岡県福岡市東区香椎駅前二丁目3番7号	不動産	345
	ベネフィス博多東グランズウィート	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目4番23号	不動産	567
	ベネフィス千早グランズウィート	福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号	不動産	506
小計				15,068
合計				109,349

(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価額（第6期決算日（平成21年11月末日）を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又は株式会社ヒロ&リーエスネットワークが収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。

(注3)当該資産の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。

地域	不動産等の名称	第5期 (H20.12.1~H21.5.31)				第6期 (H21.6.1~H21.11.30)			
		テナント総数 (期末時点) (注)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸事業 収益 (期中) (千円)	不動産賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (注)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸事業 収益 (期中) (千円)	不動産賃貸事業 収益比率 (%)
東京圏	プライムフラット白金高輪	1	100.0	92,523	2.3	1	96.2	94,347	2.4
	プライムフラット代々木上原	1	89.5	29,945	0.7	1	84.3	28,754	0.7
	プライムフラット初台	1	82.1	23,409	0.6	1	85.2	21,643	0.5
	プライムフラット渋谷桜丘	1	86.7	21,802	0.5	1	80.0	19,559	0.5
	プライムフラット学芸大学	1	95.4	27,741	0.7	1	90.4	24,210	0.6
	プライムフラット目黒行人坂	1	97.5	29,521	0.7	1	97.5	26,505	0.7
	プライムフラット隣田リバーサイド	1	90.8	80,440	2.0	1	93.3	70,098	1.8
	プライムフラット神楽坂	1	100.0	48,027	1.2	1	100.0	46,743	1.2
	プライムフラット早稲田	1	100.0	39,068	1.0	1	96.4	34,557	0.9
	プライムフラット新宿河田町	1	92.3	30,426	0.8	1	93.4	38,053	1.0
	プライムフラット三軒茶屋	1	79.2	36,923	0.9	1	96.4	34,292	0.9
	プライムフラット蒲田	1	100.0	41,631	1.0	1	95.6	36,032	0.9
	プライムフラット新大塚	1	94.4	20,279	0.5	1	94.4	18,805	0.5
	プライムフラット清澄白河	1	100.0	29,952	0.7	1	100.0	30,062	0.8
	プライムフラット門前仲町Ⅱ	1	94.8	20,297	0.5	1	84.2	19,870	0.5
	プライムフラット門前仲町Ⅰ	1	100.0	32,126	0.8	1	94.5	33,870	0.9
	プライムフラット横浜	1	98.5	71,211	1.8	1	97.6	71,119	1.8
	プライムフラット上大岡	1	100.0	96,834	2.4	1	100.0	97,206	2.5
	プライムアーバン赤坂	1	90.4	23,426	0.6	1	93.4	28,766	0.7
	プライムアーバン田町	1	95.9	29,190	0.7	1	93.8	29,514	0.7
	プライムアーバン恵比寿南	1	82.7	25,536	0.6	1	79.0	26,186	0.7
	プライムアーバン代々木	1	88.6	12,350	0.3	1	90.2	12,323	0.3
	プライムアーバン番町	1	87.9	32,506	0.8	1	93.1	31,697	0.8
	プライムアーバン千代田富士見	1	90.9	22,885	0.6	1	77.8	19,085	0.5
	プライムアーバン飯田橋	1	81.9	59,113	1.5	1	89.4	53,220	1.3
	プライムアーバン恵比寿	1	90.5	35,440	0.9	1	78.4	37,084	0.9
	プライムアーバン中目黒	1	95.9	42,151	1.0	1	83.7	37,806	1.0
	プライムアーバン学芸大学	1	88.9	26,170	0.7	1	85.5	22,966	0.6
	プライムアーバン洗足	1	91.7	17,018	0.4	1	91.6	16,275	0.4
	プライムアーバン目黒リバーサイド	1	95.6	15,231	0.4	1	100.0	14,429	0.4
	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	91.1	80,843	2.0	1	92.0	76,939	1.9
	プライムアーバン白山	1	96.5	25,979	0.6	1	97.8	25,604	0.6
	プライムアーバン四谷外苑東	1	88.8	48,880	1.2	1	84.5	44,228	1.1
	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1	98.4	38,542	1.0	1	96.8	37,443	0.9
	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1	87.8	28,785	0.7	1	91.9	29,019	0.7
	プライムアーバン新宿内藤町	1	85.6	14,572	0.4	1	93.1	14,170	0.4
	プライムアーバン西早稲田	1	100.0	17,787	0.4	1	100.0	15,544	0.4
	プライムアーバン三軒茶屋	1	91.2	24,816	0.6	1	91.3	24,262	0.6
	プライムアーバン南鳥山	1	97.6	26,723	0.7	1	92.8	26,152	0.7
	プライムアーバン鳥山ガレリア	1	90.8	22,260	0.6	1	100.0	19,766	0.5
プライムアーバン鳥山コート	1	91.3	13,386	0.3	1	86.9	11,860	0.3	
プライムアーバン千歳船橋	1	85.7	14,043	0.3	1	100.0	25,200	0.6	
プライムアーバン品川西	1	92.3	22,793	0.6	1	93.8	22,799	0.6	
プライムアーバン大崎	1	93.0	56,285	1.4	1	97.0	56,440	1.4	
プライムアーバン大森	1	94.4	31,163	0.8	1	96.3	28,293	0.7	
プライムアーバン北千束	1	97.8	19,154	0.5	1	93.5	19,396	0.5	
プライムアーバン田園調布南	1	97.9	23,906	0.6	1	100.0	26,814	0.7	
プライムアーバン中野上高田	1	92.6	20,248	0.5	1	82.7	17,898	0.5	
プライムアーバン西荻窪	1	96.1	14,364	0.4	1	87.4	13,510	0.3	
プライムアーバン大塚	1	93.6	26,559	0.7	1	82.9	23,372	0.6	
プライムアーバン門前仲町	1	96.6	76,677	1.9	1	97.6	77,770	2.0	
プライムアーバン亀戸	1	100.0	26,617	0.7	1	100.0	25,124	0.6	

地域	不動産等の名称	第5期 (H20.12.1~H21.5.31)				第6期 (H21.6.1~H21.11.30)			
		テナント総数 (期末時点) (注)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸事業 収益 (期中) (千円)	不動産賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (注)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸事業 収益 (期中) (千円)	不動産賃貸事業 収益比率 (%)
東京圏	プライムアーバン住吉	1	100.0	22,363	0.6	1	100.0	19,602	0.5
	プライムアーバン錦糸公園	1	96.1	44,857	1.1	1	94.8	40,271	1.0
	プライムアーバン錦糸町	1	100.0	23,555	0.6	1	100.0	23,363	0.6
	プライムアーバン平井	1	98.1	25,912	0.6	1	96.3	24,459	0.6
	プライムアーバン葛西	1	97.8	21,527	0.5	1	88.9	21,527	0.5
	プライムアーバン葛西Ⅱ	1	98.5	33,673	0.8	1	97.1	32,670	0.8
	プライムアーバン新百合ヶ丘	1	100.0	21,610	0.5	1	100.0	37,166	0.9
	プライムアーバン浦安	1	100.0	28,525	0.7	1	96.7	28,207	0.7
	プライムアーバン行徳Ⅰ	1	96.1	23,599	0.6	1	82.7	22,356	0.6
	プライムアーバン行徳Ⅱ	1	100.0	27,362	0.7	1	100.0	27,488	0.7
	プライムアーバン行徳駅前	1	100.0	17,350	0.4	1	97.3	17,520	0.4
	プライムアーバン西船橋	1	100.0	25,958	0.6	1	98.3	27,863	0.7
	プライムアーバン川口	1	94.2	71,032	1.8	1	91.8	70,880	1.8
	アーバンステージ麻布十番	1	88.5	33,265	0.8	1	79.5	27,387	0.7
	アーバンステージ幡ヶ谷	1	100.0	16,996	0.4	1	92.2	15,252	0.4
	アーバンステージ都立大学	1	80.5	16,914	0.4	1	100.0	17,303	0.4
	アーバンステージ勝どき	1	88.1	91,151	2.3	1	97.7	92,572	2.3
	アーバンステージ新川	1	100.0	75,732	1.9	1	100.0	69,778	1.8
	アーバンステージ本郷岩崎坂	1	88.9	19,173	0.5	1	81.5	18,189	0.5
	アーバンステージ中落合	1	94.2	24,276	0.6	1	88.6	22,405	0.6
	アーバンステージ落合	1	96.8	14,516	0.4	1	90.8	13,549	0.3
	アーバンステージ新宿落合	1	96.3	21,878	0.5	1	88.3	20,174	0.5
	アーバンステージ芦花公園	1	91.3	13,259	0.3	1	96.6	12,682	0.3
	アーバンステージ上馬	1	97.3	33,296	0.8	1	97.3	33,964	0.9
	アーバンステージ三軒茶屋	1	94.6	26,393	0.7	1	98.2	26,891	0.7
	アーバンステージ千歳鳥山	1	100.0	27,561	0.7	1	96.2	28,193	0.7
	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	1	94.6	19,151	0.5	1	100.0	19,405	0.5
	アーバンステージ駒沢	1	85.4	14,526	0.4	1	95.4	13,251	0.3
	アーバンステージ鳥山	1	96.7	12,663	0.3	1	75.3	10,959	0.3
	アーバンステージ上北沢	1	83.6	21,227	0.5	1	82.8	19,229	0.5
	アーバンステージ大井町	1	95.6	20,833	0.5	1	88.9	18,247	0.5
	アーバンステージ大井町Ⅱ	1	95.2	50,152	1.2	1	91.3	49,413	1.2
	アーバンステージ雪谷	1	97.9	40,360	1.0	1	93.6	38,284	1.0
	アーバンステージ池上	1	97.2	53,452	1.3	1	97.2	51,457	1.3
	アーバンステージ中野	1	80.5	19,021	0.5	1	82.2	16,423	0.4
	アーバンステージ高井戸	1	93.5	43,902	1.1	1	89.8	40,027	1.0
	アーバンステージ駒込	1	100.0	17,632	0.4	1	95.9	17,886	0.5
	アーバンステージ向島	1	92.8	20,810	0.5	1	92.9	20,562	0.5
	アーバンステージ江古田	1	94.8	16,153	0.4	1	97.6	15,629	0.4
	アーバンステージ滝野川	1	96.3	12,557	0.3	1	92.8	11,240	0.3
アーバンステージ浅草	1	100.0	15,941	0.4	1	100.0	16,179	0.4	
アーバンステージ町屋	1	92.5	9,305	0.2	1	84.0	9,126	0.2	
アーバンステージ小金井	1	94.6	10,887	0.3	1	92.4	11,039	0.3	
アーバンステージ武蔵小金井	1	84.7	66,469	1.7	1	85.5	62,876	1.6	
アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1	87.9	50,175	1.2	1	86.6	48,847	1.2	
アーバンステージ日野	1	94.4	17,345	0.4	1	85.2	16,425	0.4	
アーバンステージ武蔵川杉comodo	1	100.0	70,039	1.7	1	100.0	69,444	1.8	
アーバンステージ川崎	1	90.3	36,714	0.9	1	94.7	36,904	0.9	
アーバンステージ鶴見寺谷	1	91.9	21,370	0.5	1	94.3	20,834	0.5	
アーバンステージ天王町	1	100.0	7,774	0.2	1	90.0	7,125	0.2	
アーバンステージ浦安	1	100.0	9,490	0.2	1	92.6	11,105	0.3	
アーバンステージ南行徳Ⅰ	1	100.0	16,340	0.4	1	68.2	15,897	0.4	

地域	不動産等の名称	第5期 (H20.12.1～H21.5.31)				第6期 (H21.6.1～H21.11.30)			
		テナント総数 (期末時点) (注)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸事業 収益 (期中) (千円)	不動産賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (注)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸事業 収益 (期中) (千円)	不動産賃貸事業 収益比率 (%)
東京圏	アーバンステージ南行徳Ⅱ	1	91.9	13,853	0.3	1	45.9	10,329	0.3
	アーバンステージ南行徳Ⅲ	1	69.7	7,812	0.2	1	73.1	5,775	0.1
	アーバンステージ南行徳Ⅳ	1	100.0	12,387	0.3	1	100.0	12,577	0.3
	アーバンステージ行徳駅前	1	100.0	22,125	0.5	1	93.5	20,937	0.5
	アーバンステージ南行徳Ⅴ	1	90.0	12,175	0.3	1	92.3	14,034	0.4
	アーバンステージ行徳	1	100.0	35,600	0.9	1	100.0	38,506	1.0
	アーバンステージ南浦和	1	90.9	12,890	0.3	1	93.9	12,950	0.3
	アーバンステージ与野本町	1	90.0	26,953	0.7	1	92.9	26,063	0.7
小計	112	94.0	3,427,421	85.1	112	93.0	3,337,426	84.3	

その他	ブラウドフラット五橋	1	95.2	27,650	0.7	1	97.3	26,987	0.7
	ブラウドフラット河原町	1	86.3	14,331	0.4	1	100.0	26,621	0.7
	プライムアーバン山鼻	1	79.2	12,563	0.3	1	95.2	12,622	0.3
	プライムアーバン北14条	1	91.3	13,168	0.3	1	92.1	13,017	0.3
	プライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	18,015	0.4	1	100.0	18,195	0.5
	プライムアーバン大通公園Ⅱ	1	100.0	11,700	0.3	1	100.0	11,857	0.3
	プライムアーバン北11条	1	98.3	25,030	0.6	1	98.3	24,865	0.6
	プライムアーバン宮の沢	1	95.7	23,425	0.6	1	100.0	23,755	0.6
	プライムアーバン大通東	1	80.8	18,383	0.5	1	93.1	16,945	0.4
	プライムアーバン知事公館	1	100.0	13,499	0.3	1	83.4	13,392	0.3
	プライムアーバン円山	1	96.3	11,809	0.3	1	92.6	11,375	0.3
	プライムアーバン北24条	1	94.5	20,167	0.5	1	100.0	20,288	0.5
	プライムアーバン札幌医大前	1	76.6	23,704	0.6	1	94.2	25,555	0.6
	プライムアーバン長町一丁目	1	89.3	38,056	0.9	1	94.8	38,088	1.0
	プライムアーバン八乙女中央	1	96.1	17,983	0.4	1	100.0	18,473	0.5
	プライムアーバン葵	1	92.3	25,963	0.6	1	92.3	25,391	0.6
	プライムアーバン金山	1	100.0	23,409	0.6	1	94.8	23,083	0.6
	プライムアーバン鶴舞	1	93.3	21,760	0.5	1	85.6	40,999	1.0
	プライムアーバン江坂Ⅰ	1	85.3	21,975	0.5	1	93.7	22,940	0.6
	プライムアーバン江坂Ⅱ	1	98.3	27,176	0.7	1	94.8	26,798	0.7
	プライムアーバン江坂Ⅲ	1	89.4	33,891	0.8	1	91.9	41,524	1.0
	アーバンステージ堤通雨宮	1	78.7	43,880	1.1	1	82.8	37,915	1.0
	ベネフィス博多グランスウィート	1	86.6	31,128	0.8	1	81.7	27,183	0.7
	ベネフィス薬院南	1	95.8	13,773	0.3	1	100.0	13,612	0.3
	ベネフィス香椎ヴェルバーナ	1	97.3	17,470	0.4	1	78.0	15,754	0.4
	ベネフィス博多東グランスウィート	1	76.7	24,831	0.6	1	77.0	21,616	0.5
	ベネフィス千早グランスウィート	1	100.0	23,559	0.6	1	90.4	22,956	0.6
	小計	27	90.2	598,310	14.9	27	92.2	621,818	15.7
	合計	139	93.1	4,025,732	100.0	139	92.8	3,959,245	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テナントと数えています。なお、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。

■ (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第6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	39,600	34,600	△547
合計		39,600	34,600	△547

(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6期末現在、その他の特定資産の組入れはありません。

■ (6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

■ 4. 保有不動産の資本的支出

■ (1) 資本的支出の予定

第6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
プライムアーバン品川西 (東京都品川区)	大規模修繕工事	自 平成21年8月 至 平成21年12月	15,500	—	—
アーバンステージ麻布十番 (東京都港区)	エントランス改修工事	自 平成22年1月 至 平成22年1月	3,000	—	—
アーバンステージ上北沢 (東京都世田谷区)	インターフォン改修工事	自 平成22年4月 至 平成22年5月	4,500	—	—
アーバンステージ池上 (東京都大田区)	給湯配管更新工事	自 平成22年5月 至 平成22年5月	4,500	—	—
アーバンステージ浅草 (東京都台東区)	大規模修繕工事	自 平成21年8月 至 平成21年12月	17,680	—	—

■(2) 期中の資本的支出

第6期末現在保有する資産について、第6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6期中の資本的支出は37,321千円であり、第6期中の費用に区分された修繕費90,903千円と合わせ、合計128,224千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他	自 平成21年 7 月 至 平成21年 7 月	1,622
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21年 7 月 至 平成21年 8 月	1,535
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21年 8 月 至 平成21年 9 月	1,532
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21年 8 月 至 平成21年 8 月	1,436
アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ (東京都世田谷区)	専有部改修工事	自 平成21年 8 月 至 平成21年 9 月	1,577
その他の不動産等	住宅設備リニューアル工事他	自 平成21年 6 月 至 平成21年11月	29,616
合 計			37,321

■(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2期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	第3期 自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日	第4期 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	第5期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日	第6期 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日
前期末積立金残高	72百万円	163百万円	278百万円	422百万円	556百万円
当期積立額	91百万円	114百万円	144百万円	149百万円	152百万円
当期積立金取崩額	－百万円	－百万円	－百万円	15百万円	28百万円
次期繰越額	163百万円	278百万円	422百万円	556百万円	681百万円

■5.費用・負債の状況

■(1) 運用等に係る費用明細

	第5期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日	第6期 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日
資産運用報酬（注1） （内訳）運用報酬Ⅰ 運用報酬Ⅱ 運用報酬Ⅲ（注2）	290,943千円 157,494千円 133,448千円 －千円	294,746千円 163,488千円 131,258千円 －千円
資産保管業務報酬	12,161千円	12,662千円
一般事務委託報酬	21,573千円	22,061千円
役員報酬	4,800千円	4,800千円
その他営業費用	116,305千円	128,392千円
合 計	445,783千円	462,664千円

（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5期は51,810千円あり、第6期は発生しません。

（注2）当該営業期間の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表に記載された総資産額が3,000億円に満たない場合には、当該営業期間に係る運用報酬Ⅲは発生しません。

■(2) 借入状況

第6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	使途	摘要				
短期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 12月3日	600,000	600,000	1.13167	平成21年 12月3日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証				
	株式会社三井住友銀行		600,000	600,000									
	三菱UFJ信託銀行株式会社		400,000	400,000									
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 12月18日	270,000	-	1.15250	平成21年 12月3日 (注2)							
	株式会社三井住友銀行		270,000	-									
	三菱UFJ信託銀行株式会社		180,000	-									
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 3月2日	840,000	840,000	1.35833	平成22年 2月26日							
	株式会社三井住友銀行		840,000	840,000									
	三菱UFJ信託銀行株式会社		560,000	560,000									
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 3月4日	450,000	450,000	1.35833	平成22年 2月26日							
	株式会社三井住友銀行		450,000	450,000									
	三菱UFJ信託銀行株式会社		300,000	300,000									
小 計			5,760,000	5,040,000									
長期 借入金 (1年以 内返済)	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 4月27日	900,000	-	1.05667	平成21年 8月27日	期限 一括	(注5)	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	1,200,000	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	平成19年 9月28日	1,000,000	1,000,000	0.92455	平成22年 2月27日							
	株式会社あおぞら銀行		440,000	440,000									
	株式会社三菱東京UFJ銀行		4,548,000	4,548,000									
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年 12月26日	4,548,000	4,548,000	1.21955	平成22年 6月26日 (注3)							
	株式会社伊予銀行		1,000,000	-									
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 8月27日	-	80,000	2.10000	(注4)				(注4)			
	小 計			20,036,000	14,616,000								
	短期借入金合計			25,796,000	19,656,000								
長期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 2月26日	1,140,000	1,140,000	1.24920	平成23年 2月26日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証				
	株式会社三井住友銀行		1,140,000	1,140,000									
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,140,000	1,140,000									
	住友信託銀行株式会社	平成20年 9月4日	1,560,000	1,560,000	1.51625	平成23年 9月4日							
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	1,000,000									
	住友信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000									
	三井住友海上火災保険株式会社	平成19年 5月31日	1,000,000	1,000,000	1.84464	平成23年 9月30日							
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500,000	500,000									
	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	平成19年 5月31日	500,000	500,000	1.84464	平成23年 9月30日							
	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	平成19年 5月31日	1,000,000	1,000,000										

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	平成20年 12月26日	4,548,000	4,548,000	1.43250	平成23年 12月26日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	野村信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	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					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 8月27日	-	520,000	1.49300	平成24年 8月27日			
	株式会社三井住友銀行		-	520,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		-	520,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	520,000					
	住友信託銀行株式会社	平成20年 5月23日	-	520,000	1.83625	平成25年 5月23日			
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	1,000,000					
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年 9月29日	3,500,000	3,500,000	1.74250	平成25年 9月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,824,000	1,824,000					
	株式会社三井住友銀行		1,824,000	1,824,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年 9月27日	1,824,000	1,824,000	1.99875	平成25年 9月30日			
	第一生命保険相互会社		800,000	800,000					
	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			
	株式会社日本政策投資銀行	平成19年 5月15日	1,300,000	1,300,000	2.23500	平成27年 2月27日			
株式会社日本政策投資銀行	平成21年 8月27日	-	1,520,000	2.10000	(注4)	(注4)			
小 計			47,200,000	51,320,000					
借入金合計			72,996,000	70,976,000					

(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) 平成21年10月30日付けで720百万円を期限前弁済しています。

(注3) 平成21年10月30日付けで1,000百万円を期限前弁済しています。

(注4) 平成22年2月27日を初回として、以降6ヶ月毎の27日に各回40百万円を返済し、平成28年8月27日に1,080百万円を返済する約定となっています。

(注5) 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

該当事項はありません。

（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

該当事項はありません。

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よる調査を委託しています。

平成21年6月1日から平成21年11月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引1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

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

第6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)	
外注委託費	168,282千円	野村リビングサポート株式会社	3,234千円	1.9%
プロパティ・マネジメント報酬	204,682千円	野村リビングサポート株式会社	1,941千円	0.9%
広告宣伝費	103千円	野村不動産アーバンネット株式会社	16千円	16.1%

(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並びに金融商品取引法第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。

（5）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21年11月18日	新投資口引受契約の締結	平成21年11月18日及び平成21年11月30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（野村証券株式会社他4社（注））に対し、平成21年11月30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証券株式会社他、日興コーディアル証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社、みずほ証券株式会社及びメリルリンチ日本証券株式会社です。

（2）自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

（3）その他

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

■ 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) 平成21年5月31日現在	当 期 平成21年11月30日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,830,941	3,428,132
信託現金及び信託預金	1,414,015	1,356,992
営業未収入金	25,204	27,596
前払費用	35,774	34,354
繰延税金資産	18	19
未収還付法人税等	239	—
未収消費税等	1,891	—
その他	15,707	20,613
貸倒引当金	△146	△194
流動資産合計	6,323,645	4,867,513
固定資産		
有形固定資産		
建物	30,590,868	30,729,076
減価償却累計額	△1,003,692	△1,385,486
建物 (純額)	29,587,176	29,343,589
構築物	513,123	516,051
減価償却累計額	△68,146	△93,145
構築物 (純額)	444,977	422,905
機械及び装置	554,445	558,807
減価償却累計額	△37,819	△55,319
機械及び装置 (純額)	516,625	503,488
工具、器具及び備品	10,556	11,207
減価償却累計額	△2,236	△3,333
工具、器具及び備品 (純額)	8,320	7,873
土地	33,598,592	33,613,430
信託建物	21,857,226	21,878,067
減価償却累計額	△1,604,889	△1,900,213
信託建物 (純額)	20,252,337	19,977,854
信託構築物	211,434	211,537
減価償却累計額	△72,266	△82,399
信託構築物 (純額)	139,168	129,138
信託機械及び装置	73,129	73,129
減価償却累計額	△13,682	△16,580
信託機械及び装置 (純額)	59,446	56,548
信託工具、器具及び備品	25,335	29,371
減価償却累計額	△7,429	△9,914
信託工具、器具及び備品 (純額)	17,906	19,456
信託土地	39,470,987	39,470,987
建設仮勘定	—	7,203
有形固定資産合計	124,095,538	123,552,475
無形固定資産		
その他	1,218	1,079
無形固定資産合計	1,218	1,079
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,794	10,769
長期前払費用	2,222	2,089
投資その他の資産合計	13,016	12,859
固定資産合計	124,109,773	123,566,414
資産合計	130,433,419	128,433,928

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) 平成21年5月31日現在	当 期 平成21年11月30日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	113,820	92,089
短期借入金	5,760,000	5,040,000
1年内返済予定の長期借入金	9,940,000	14,616,000
未払金	178,655	207,647
未払費用	298,712	332,666
未払法人税等	537	656
未払消費税等	—	9,193
前受金	498,132	509,301
預り金	4,967	2,770
流動負債合計	16,794,825	20,810,325
固定負債		
長期借入金	57,296,000	51,320,000
預り敷金及び保証金	518,909	511,799
信託預り敷金及び保証金	707,782	702,884
固定負債合計	58,522,692	52,534,684
負債合計	75,317,517	73,345,009
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	53,769,864	53,769,864
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,346,037	1,319,054
剰余金合計	1,346,037	1,319,054
投資主資本合計	55,115,902	55,088,919
純資産合計	※1 55,115,902	※1 55,088,919
負債純資産合計	130,433,419	128,433,928

■ 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日		自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	3,679,413	※1	3,720,690
その他賃貸事業収入	※1	346,319	※1	238,555
営業収益合計		4,025,732		3,959,245
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,630,849	※1	1,570,342
資産運用報酬		290,943		294,746
資産保管手数料		12,161		12,662
一般事務委託手数料		21,573		22,061
役員報酬		4,800		4,800
貸倒引当金繰入額		—		48
貸倒損失		206		—
その他営業費用		116,099		128,344
営業費用合計		2,076,633		2,033,006
営業利益		1,949,098		1,926,238
営業外収益				
受取利息		3,724		1,477
損害保険金収入		5,476		1,302
その他		194		10
営業外収益合計		9,396		2,790
営業外費用				
支払利息		558,836		577,129
融資関連費用		45,881		27,557
その他		6,805		4,318
営業外費用合計		611,524		609,005
経常利益		1,346,971		1,320,024
税引前当期純利益		1,346,971		1,320,024
法人税、住民税及び事業税		984		1,007
法人税等調整額		1		△1
法人税等合計		986		1,005
当期純利益		1,345,984		1,319,018
前期繰越利益		52		36
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,346,037		1,319,054

■ 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日		自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		53,769,864		53,769,864
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高	※1	53,769,864	※1	53,769,864
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
前期末残高		1,368,696		1,346,037
当期変動額				
剰余金の配当		△1,368,644		△1,346,001
当期純利益		1,345,984		1,319,018
当期変動額合計		△22,659		△26,982
当期末残高		1,346,037		1,319,054
剰余金合計				
前期末残高		1,368,696		1,346,037
当期変動額				
剰余金の配当		△1,368,644		△1,346,001
当期純利益		1,345,984		1,319,018
当期変動額合計		△22,659		△26,982
当期末残高		1,346,037		1,319,054
投資主資本合計				
前期末残高		55,138,561		55,115,902
当期変動額				
剰余金の配当		△1,368,644		△1,346,001
当期純利益		1,345,984		1,319,018
当期変動額合計		△22,659		△26,982
当期末残高		55,115,902		55,088,919
純資産合計				
前期末残高		55,138,561		55,115,902
当期変動額				
剰余金の配当		△1,368,644		△1,346,001
当期純利益		1,345,984		1,319,018
当期変動額合計		△22,659		△26,982
当期末残高		55,115,902		55,088,919

注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5月31日	当 期 自 平成21年 6月 1 日 至 平成21年11月30日
該当事項はありません。	同 左

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項 目	前 期 (ご参考) 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5月31日	当 期 自 平成21年 6月 1 日 至 平成21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。 <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> 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。	建物	3～70年	構築物	2～45年	機械及び装置	3～15年	工具、器具及び備品	3～15年	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。 <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> ② 無形固定資産 同 左 ③ 長期前払費用 同 左	建物	3～70年	構築物	2～50年	機械及び装置	3～15年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	3～70年																	
構築物	2～45年																	
機械及び装置	3～15年																	
工具、器具及び備品	3～15年																	
建物	3～70年																	
構築物	2～50年																	
機械及び装置	3～15年																	
工具、器具及び備品	3～15年																	
2. 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																
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8,152千円です。	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ありませぬ。																
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。	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																

項 目	前 期 (ご参考) 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5月31日	当 期 自 平成21年 6月 1 日 至 平成21年11月30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、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の取得原価に算入しています。	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同 左 ② 消費税等の処理方法 同 左

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) 平成21年5月31日現在	当 期 平成21年11月30日現在
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日		当 期 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	3,499,009	賃料収入	3,537,345
共益費収入	180,403	共益費収入	183,344
3,679,413		3,720,690	
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場収入	93,675	駐車場収入	95,934
付帯収益	234,244	付帯収益	107,617
その他不動産賃料収入	18,398	その他不動産賃料収入	35,003
346,319		238,555	
不動産賃貸事業収益合計	4,025,732	不動産賃貸事業収益合計	3,959,245
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	168,598	外注委託費	168,282
プロパティ・マネジメント報酬	262,502	プロパティ・マネジメント報酬	204,682
公租公課	149,415	公租公課	192,106
水道光熱費	64,858	水道光熱費	54,362
保険料	8,594	保険料	8,533
修繕費	119,386	修繕費	90,903
減価償却費	743,608	減価償却費	736,230
仲介手数料等	46,591	仲介手数料等	38,758
信託報酬	46,296	信託報酬	46,296
その他賃貸事業費用	20,996	その他賃貸事業費用	30,185
1,630,849		1,570,342	
不動産賃貸事業費用合計	1,630,849	不動産賃貸事業費用合計	1,570,342
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,394,882	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,388,902

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日		当 期 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口の総口数	2,000,000口	発行可能投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口の総口数	96,765口	発行済投資口の総口数	96,765口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 平成21年5月31日現在		当 期 平成21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	18	未払事業税損金不算入額	19
繰延税金資産合計	18	繰延税金資産合計	19
繰延税金資産の純額	18	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	39.33	法定実効税率	39.33
(調整)		(調整)	
支払配当の損金算入額	△39.30	支払配当の損金算入額	△39.30
その他	0.04	その他	0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日) (ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合 (%)	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科 目	期末残高 (千円) (注2)
主要投資主 利害関係人等	野村不動産 株式会社	不動産業	12.92	不動産の購入	724,000	—	—
利害関係人等	野村リビング サポート 株式会社	不動産業	—	賃料収入等	96,834	前受金	16,205
				プロパティ・ マネジメント報酬	1,936	営業未払金	338
				外注委託費	3,474	営業未払金	566
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	80,444	未払費用	43,741
				借入金 (短期)	1,440,000	短期借入金	1,440,000
				借入返済 (短期)	3,786,000		
				借入金 (長期)	4,548,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,100,000
				長期借入金	10,812,000		

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

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

当期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合 (%)	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科 目	期末残高 (千円) (注2)
利害関係人等	野村リビング サポート 株式会社	不動産業	—	賃料収入等	96,975	前受金	16,205
				プロパティ・ マネジメント報酬	1,941	営業未払金	338
				外注委託費	3,234	営業未払金	566
資産保管会社	野村不動産 アーバンネット 株式会社	不動産業	—	広告宣伝費	16	未払金	17
				利息の支払	80,549	未払費用	49,302
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	—	借入返済 (短期)	180,000	短期借入金	1,260,000
				借入返済 (1年内 返済予定の長期)	900,000	1年内返済予定 の長期借入金	4,748,000
				借入金 (長期)	520,000	長期借入金	6,784,000

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

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

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5月31日		当 期 自 平成21年 6月 1 日 至 平成21年11月30日	
1口当たり純資産額	569,585円	1口当たり純資産額	569,306円
1口当たり当期純利益	13,909円	1口当たり当期純利益	13,631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。		同 左	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前 期 (ご参考) 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5月31日		当 期 自 平成21年 6月 1 日 至 平成21年11月30日	
当期純利益 (千円)	1,345,984	当期純利益 (千円)	1,319,018
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)	1,345,984	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,319,018
期中平均投資口数 (口)	96,765	期中平均投資口数 (口)	96,765

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5月31日		当 期 自 平成21年 6月 1 日 至 平成21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21年11月18日及び平成21年11月30日開催の役員会において、下記の通り公募による新投資口の発行及び第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成21年12月7日に公募による新投資口の発行に係る払込が完了し、平成21年12月24日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込が完了しました。この結果、出資総額は61,799,485,245円、発行済投資口数は125,535口となっています。	
		A. 公募による新投資口発行 ①募集方法 : 一般募集 ②発行投資口数 : 27,400口 ③発行価格 : 1口当たり289,545円 ④発行価格の総額 : 7,933,533,000円 ⑤発行価額 (払込金額) : 1口当たり279,097円 ⑥発行価額の総額 : 7,647,257,800円 ⑦払込期日 : 平成21年12月7日 ⑧分配金起算日 : 平成21年12月1日	
		B. 第三者割当による新投資口発行 ①募集方法 : 第三者割当 ②発行投資口数 : 1,370口 ③発行価額 (払込金額) : 1口当たり279,097円 ④発行価額の総額 : 382,362,890円 ⑤払込期日 : 平成21年12月24日 ⑥分配金起算日 : 平成21年12月 1 日 ⑦割当先 : 野村證券株式会社	

■ 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	前期 (ご参考)	当期
		自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
I. 当期末処分利益		1,346,037,554円	1,319,054,687円
II. 分配金の額		1,346,001,150円	1,319,003,715円
(投資口1口当たり分配金の額)		(13,910円)	(13,631円)
III. 次期繰越利益		36,404円	50,972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号に定める分配方針の趣旨に従い、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利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、当期末処分利益の概ね全額である1,346,001,150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号に定める分配方針の趣旨に従い、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利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、当期末処分利益の概ね全額である1,319,003,715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22年1月12日

野村不動産レジデンシャル投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士原田昌年 指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士竹之内和徳 

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21年6月1日から平成21年11月30日までの第6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は、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。

追記情報

「重要な後発事象」に記載されているとおり、投資法人は投資口の追加発行を行っている。

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

以上

■ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期（ご参考）		当 期	
	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	1,346,971	1,320,024		
減価償却費	743,608	736,230		
受取利息	△3,724	△1,477		
支払利息	558,836	577,129		
貸倒引当金の増減額（△は減少）	—	48		
営業未収入金の増減額（△は増加）	5,687	△2,392		
未収消費税等の増減額（△は増加）	△1,891	1,891		
前払費用の増減額（△は増加）	4,549	1,420		
営業未払金の増減額（△は減少）	△207	△21,730		
未払金の増減額（△は減少）	△9,773	28,180		
未払消費税等の増減額（△は減少）	△514	9,193		
前受金の増減額（△は減少）	32,016	11,169		
その他の資産の増減額（△は増加）	△7,553	△5,189		
その他の負債の増減額（△は減少）	△2,214	△2,196		
その他	271	271		
小 計	2,666,061	2,652,571		
利息の受取額	3,440	1,761		
利息の支払額	△598,809	△543,175		
法人税等の支払額	△702	△649		
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,069,990	2,110,507		
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による支出	△700,000	—		
定期預金の払戻による収入	—	700,000		
有形固定資産の取得による支出	△5,956,504	△171,129		
信託有形固定資産の取得による支出	△60,471	△25,672		
預り敷金及び保証金の返還による支出	△49,983	△52,529		
預り敷金及び保証金の受入による収入	90,714	45,419		
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△100,367	△67,757		
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	76,912	62,859		
敷金及び保証金の差入による支出	△101	△120		
敷金及び保証金の回収による収入	—	145		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,699,802	491,214		
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	5,760,000	—		
短期借入金の返済による支出	△15,144,000	△720,000		
長期借入れによる収入	15,144,000	4,200,000		
長期借入金の返済による支出	—	△5,500,000		
分配金の支払額	△1,361,090	△1,341,554		
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,398,909	△3,361,554		
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△230,901	△759,832		
現金及び現金同等物の期首残高	5,775,858	5,544,956		
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,544,956	※1 4,785,124		

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

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）（参考情報）

項 目	前 期（ご参考）		当 期	
	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。		同 左	

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）（参考情報）

	前 期（ご参考）		当 期	
	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成21年5月31日現在) (単位：千円)		(平成21年11月30日現在) (単位：千円)	
現金及び預金	4,830,941	3,428,132	現金及び預金	3,428,132
信託現金及び信託預金	1,414,015	1,356,992	信託現金及び信託預金	1,356,992
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△700,000	4,785,124	現金及び現金同等物	4,785,124
現金及び現金同等物	5,544,956	—		

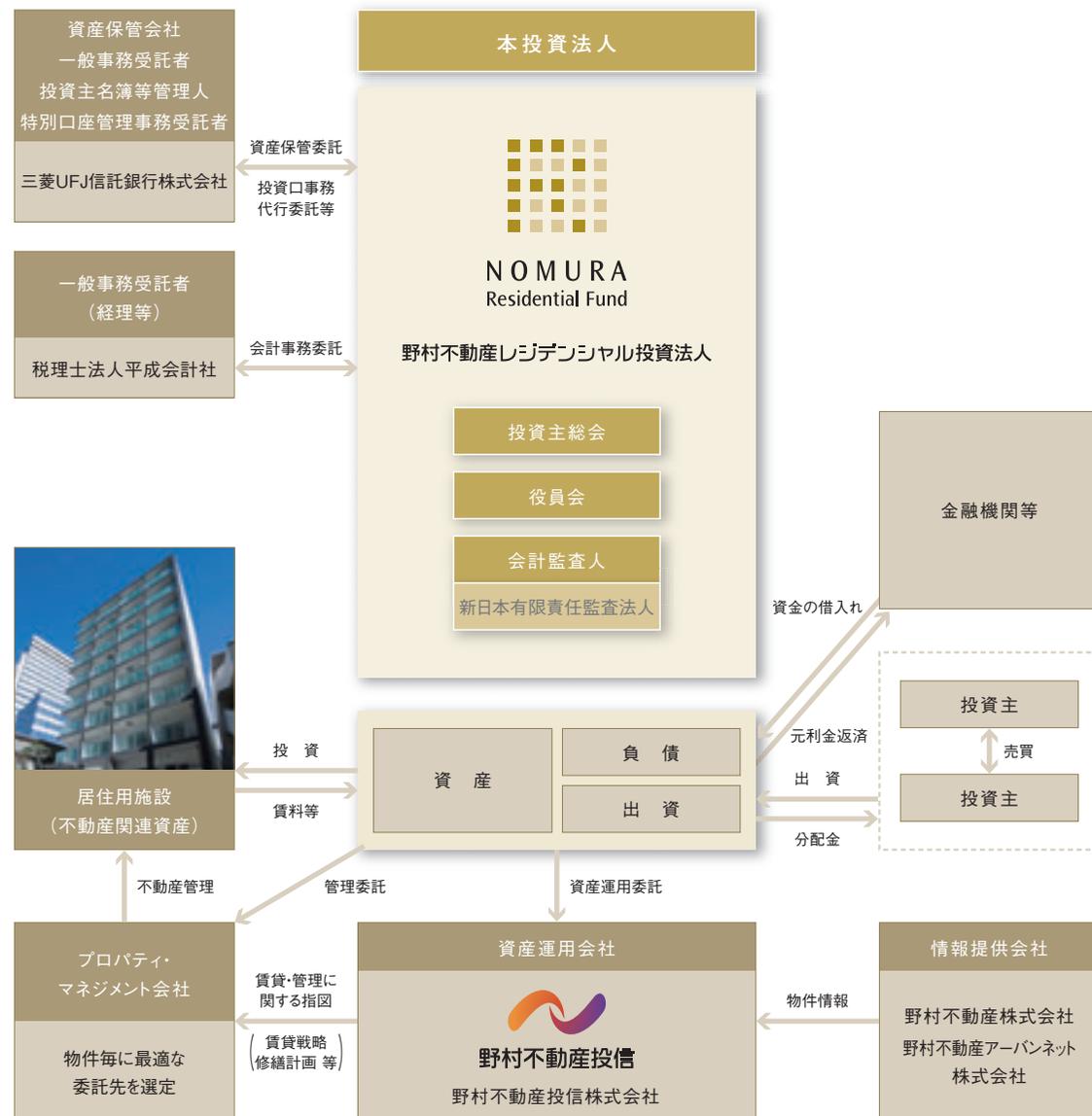
投資法人の概要

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) 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21年3月末日現在)
株主	野村不動産ホールディングス株式会社(100%)
沿革	平成15年1月24日 会社設立 平成15年2月28日 宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(2)第81679号) 平成15年6月17日 宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第18号) 平成15年7月23日 旧投信法 ^(注1) 上の投資信託委託業者としての認可取得(内閣総理大臣第28号) 平成18年2月 7日 旧投信法第10条の2の規定に基づく認可(業務の方法等の変更の認可)取得 ^(注2) 平成19年9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第374号) ^(注3)

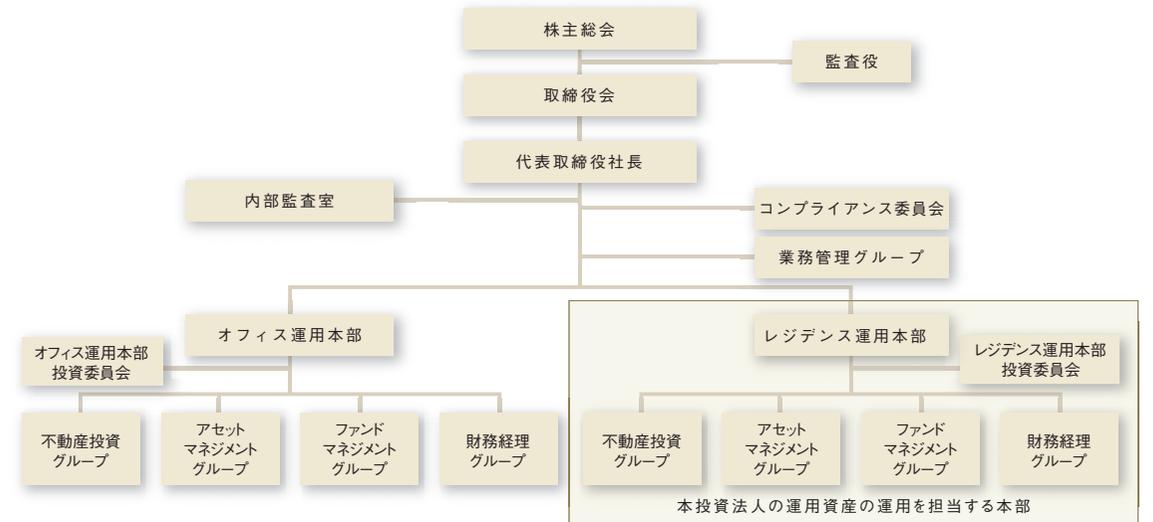
(注1) 証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)による改正前の投信法を指します。

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

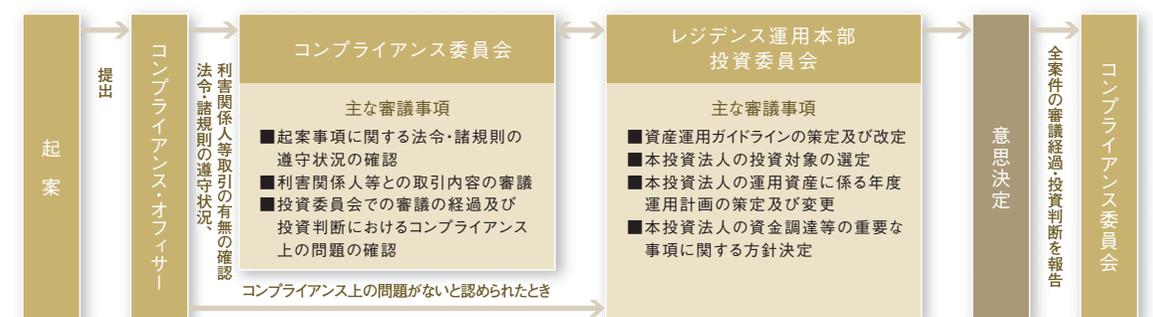
(注3) 資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日(平成19年9月30日)時点において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。

組織体系

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



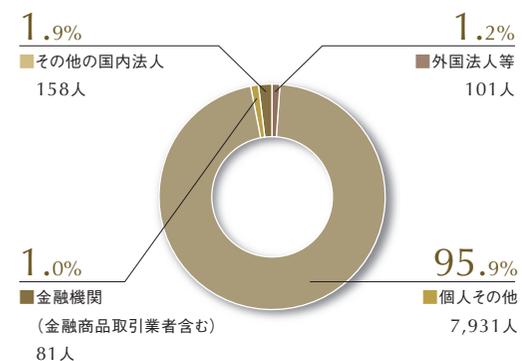
意思決定プロセス



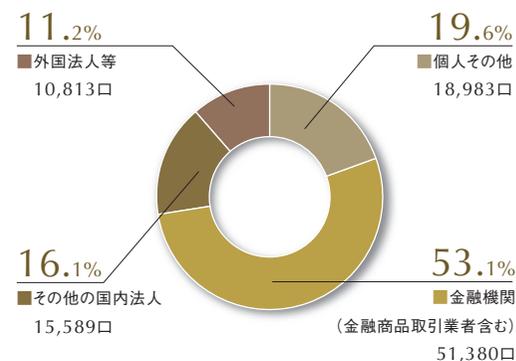
投資主インフォメーション

投資主の構成

所有者別投資主数 合計8,271人



所有者別投資口数 合計96,765口



主要な投資主

No	氏名又は名称	所有投資口数(口)	保有比率(%) (注)
1	野村不動産株式会社	12,500	12.92
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	10,280	10.62
3	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7,860	8.12
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,777	7.00
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,296	3.41
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	3,116	3.22
7	東京海上日動火災保険株式会社	2,955	3.05
8	UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	2,501	2.58
9	朝日火災海上保険株式会社	2,000	2.07
10	株式会社北洋銀行	1,632	1.69
	合計	52,917	54.69

(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7期・第8期スケジュール

平成22年 5月31日	第7期(平成22年 5月期)	決算期日
平成22年 7月	第7期(平成22年 5月期)	決算発表
平成22年 8月	第7期(平成22年 5月期)	分配金支払開始(予定)
平成22年11月30日	第8期(平成22年11月期)	決算期日
平成23年 1月	第8期(平成22年11月期)	決算発表
平成23年 2月	第8期(平成22年11月期)	分配金支払開始(予定)

住所等の変更手続きについて

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

分配金について

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

投資主メモ

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

ホームページによる情報提供について

本投資法人のホームページでは、プレスリリース(物件取得のお知らせ等)、ポートフォリオ稼働率、決算情報、分配金に関する情報等、多様な情報を公開しています。今後も、ホームページへの掲載を通じて、投資主の皆様へのタイムリーな情報提供に努めてまいります。

▼<http://www.nre-rf.co.jp/>

