

平成19年5月期（平成18年8月3日～平成19年5月31日） 決算短信

平成19年7月17日

不動産投信発行者名 野村不動産レジデンシャル投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 3240 URL <http://www.nre-rf.co.jp/>
 代表者 執行役員 濱田 信幸

投資信託委託業者名 野村不動産投信株式会社
 代表者 代表取締役社長 井上 辰夫
 問合せ先責任者 取締役レジデンス運用本部長 棗 正臣 TEL (03)3365-7729

有価証券報告書提出予定日 平成19年8月27日
 分配金支払開始予定日 平成19年8月22日

(百万円未満切捨て)

1. 平成19年5月期の運用、資産の状況（平成18年8月3日～平成19年5月31日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年5月期	2,304	(-)	1,078	(-)	553	(-)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	(参考) (年換算値)	総資産 経常利益率	(参考) (年換算値)	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%	%	%
19年5月期	551	(-)	16,872 (13,855)	2.3	(3.4)	1.1	(1.6)	24.0

(注) ① 本投資法人における平成19年5月期の計算期間は平成18年8月3日から平成19年5月31日までの302日間ですが、実質的な資産運用期間の日数は247日間です。

② 1口当たり当期純利益は、当期純利益を下記の期中平均投資口数で除することにより算定しています。

なお、平成19年5月期は、期中に投資口の追加発行を行っており、運用期間に基づき日数による加重平均投資口数を算出しています。

期中平均投資口数 32,702口

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

③ 会計処理の方法の変更 無

④ 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率を意味しますが、当期は第1期であるため、該当事項はありません。

⑤ 年換算値 = 当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数(247日) × 365日

⑥ 平成19年5月期の自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率の算定に用いる自己資本及び総資産については、平成19年5月期中に投資口の追加発行を行っているため、運用期間中の日数加重平均自己資本及び月数加重平均総資産を用いています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配 金(利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1口当たり利益 超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	円	%	%
19年5月期	8,102	551	0	0	99.9	1.3

(注) 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。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり 純資産額
	百万円	百万円	%	円
19年5月期	75,313	41,807	55.5	613,912

(参考) 自己資本 19年5月期 41,807百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年5月期	1,739	△68,006	73,120	6,852

2. 平成19年11月期の運用状況の予想（平成19年6月1日～平成19年11月30日）

（％表示は対前期増減比）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
19年11月期	2,403	(4.3)	1,213	(12.5)	918	(65.9)	916	(66.2)	13,463	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期） 13,463円

本予想は添付資料に記載の前提条件のもとに算出した現時点でのものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準などの改正に伴う変更 有 無
- ② ①以外の変更 有 無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 19年5月期 68,100口
- ② 期末自己投資口数 19年5月期 一口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、19ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等に関するご注意）

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人及び当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、3ページ「2. 運用方針及び運用状況 / (2) 運用状況」をご覧ください。

添付資料

1. 投資法人の関係法人

有価証券届出書(平成19年1月11日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券届出書(平成19年1月11日提出)における「投資方針」「投資対象」「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

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

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

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

(注) 投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号)を、以下「投信法」といいます。

株式会社東京証券取引所を、以下単に「東京証券取引所」といいます。

「本投資証券」とは、本投資法人の投資口を表示する投資証券をいいます。

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

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

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

「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

A. 運用環境及び運用成果

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

一方、不動産売買市場については、地価の上昇傾向を受けた資産価値の増加期待も伴い、国内外の機関投資家、年金資金等の運用資金が継続的に流入しています。その結果、賃貸住宅の売買市場においても、J-REITやプライベートファンドが引き続き旺盛な需要を示しており、取得環境は厳しいものとなっています。

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

(注) 「野村不動産グループ」とは、野村不動産株式会社を始めとする野村不動産ホールディングス株式会社の連結子会社からなる企業集団(但し、本投資法人がその資産の運用を委託している野村不動産投信株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)を除きます。)をいいます。

(イ) 資産の取得

第1期(平成19年5月期)においては、平成18年9月及び10月に57物件・38,452百万

円（取得価格の合計）を取得した後、東京証券取引所への上場時において第1期中の取得を予定していた29物件・26,866百万円（取得価格の合計）を取得しました。

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

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

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

物件名称	所在地	賃貸可能戸数	取得（予定）価格（千円）	取得予定日
プラウドフラット隅田リバーサイド（注）	東京都中央区	110	2,260,000	H19. 6. 1（第2期）
プラウドフラット早稲田（注）	東京都新宿区	60	1,110,000	H19. 6. 1（第2期）
(仮称)プラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	113	2,340,000	H20. 3. 14（第3期）
プライムアーバン白山	東京都文京区	42	893,000	H20. 2. 29（第3期）
(仮称)プライムアーバン北大前	札幌市東区	60	600,000	H20. 2. 29（第3期）
(仮称)プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	54	576,200	H20. 2. 29（第3期）
(仮称)プライムアーバン北24条	札幌市東区	36	503,700	H20. 2. 29（第3期）
(仮称)プライムアーバン大通東	札幌市中央区	36	424,000	H20. 2. 29（第3期）
(仮称)プライムアーバン知事公館	札幌市中央区	42	337,900	H20. 2. 29（第3期）
(仮称)プライムアーバン円山	札幌市中央区	27	283,200	H20. 2. 29（第3期）
(仮称)プライムアーバン大通南	札幌市中央区	58	731,600	H20. 3. 31（第3期）
(仮称)プライムアーバン金山	名古屋市中区	58	632,000	H20. 2. 29（第3期）
(仮称)プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	104	1,189,096	H21. 3. 5（第5期）
合計		800	11,880,696	

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

（ロ）運用不動産の運営管理

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

既稼働物件については、テナントの入退去が集中する年度末において、物件毎の特性、ターゲットとするテナント層の動向等を踏まえた計画的かつ積極的なリーシング活動を展開した結果、テナント退去後のスムーズなテナント確保に成功しました。

また、新築物件については、PM会社との連携を密接に行い、効果的な広告ツールの作成、リーシングエージェントの活用等の戦略的なリーシング活動を展開し早期のリースアップを実現しました。

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

（ハ）資金調達

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

第1期においては、平成18年9月（私募増資、調達額10,758百万円）、平成19年2月（公

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

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

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

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

（二）業績及び分配金

上記の運用の結果として、第1期の業績は営業収益 2,304 百万円、営業利益 1,078 百万円、経常利益 553 百万円、当期純利益 551 百万円となりました。また、分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たり 8,102 円としました。

② 次期の見通し

今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、野村不動産グループが有する実績と強みを最大限に活用した運用を行うことにより、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ります。

（イ）資産の取得

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

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

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

（ロ）運用不動産の運営管理

各物件の運営戦略に鑑み最適と判断し選定したPM会社と資産運用会社が協働し、運営戦略の策定・実践において「一体的な運営管理」を行うことにより、稼働率・賃料水準の維持・向上を図ります。

また、各物件の運営状況や競合物件の動向等を踏まえ、競争力の維持や向上を図るための追加投資が必要と判断される場合には、適宜リニューアル工事を実施し、パフォーマンスの最大化を図ります。

(ハ) 資金調達

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

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

- ③ 決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

(参考情報)

本投資法人は、第1期末（平成19年5月末日）後、以下の資産を取得しました。

物件名称	所在地	賃貸可能戸数	取得価格 (千円)	竣工日	取得日
クラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	110	2,260,000	H19. 2. 27	H19. 6. 1
クラウドフラット早稲田	東京都新宿区	60	1,110,000	H19. 1. 18	H19. 6. 1

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

物件名称	所在地	賃貸可能戸数	取得予定価格 (千円)	取得予定日
(仮称) プライムアーバン田園調布南	東京都大田区	44	900,000	H20. 3. 21 (第3期)

平成19年11月期 運用状況の予想に当たっての前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第2期営業期間：平成19年6月1日～平成19年11月30日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が平成19年5月末日（第1期末）現在保有する不動産等（89物件。以下「第1期末保有資産」といいます。）に加え、平成19年6月1日にプラウドフラット隅田リバーサイド及びプラウドフラット早稲田（以下「第2期取得資産」といい、第1期末保有資産と併せて「第2期末保有資産」といいます。）を取得した以外は、第2期営業期間末（平成19年11月末日）までに異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 第1期末保有資産に加え、第2期取得資産の営業収益を含んでいます。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。なお、第2期末保有資産91物件のうち平成18年中に取得した57物件については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として計上しています。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益は、1,530百万円と想定しています。また、減価償却費は394百万円と想定しています。 賃貸事業費用以外の営業費用（資産保管受託者及び一般事務受託者への報酬等）は317百万円と想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息として268百万円を見込んでいます。
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本書の日付現在、31,940百万円の借入残高があります。第2期営業期間末（平成19年11月末日）までに、借入残高に変動がないことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口総数68,100口を前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

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

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

(2) 損益計算書

科 目	期 別	当 期		百分比
		自平成18年8月3日 至平成19年5月31日		
		金 額 (千円)		%
1. 営業収益				
賃貸事業収益 ※1		2,101,518		
その他賃貸事業収益 ※1		203,185	2,304,704	100.0
2. 営業費用				
賃貸事業費用 ※1		963,342		
資産運用報酬		141,031		
資産保管委託報酬		1,552		
一般事務委託報酬		14,999		
役員報酬		8,400		
その他営業費用		97,148	1,226,474	53.2
営業利益			1,078,229	46.8
3. 営業外収益				
受取利息		1,003		
その他営業外収益		0	1,003	0.0
4. 営業外費用				
支払利息		210,174		
融資関連費用		121,127		
投資口交付費		75,365		
投資口公開関連費用		59,154		
創業費		60,120	525,942	22.8
経常利益			553,291	24.0
税引前当期純利益			553,291	24.0
法人税、住民税及び事業税		1,547		
法人税等調整額		△31	1,515	0.1
当期純利益			551,775	23.9
当期未処分利益			551,775	

(3) 投資主資本等変動計算書

当期 (自 平成 18 年 8 月 3 日 至 平成 19 年 5 月 31 日)

(単位: 千円)

	投資主資本			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	—	—	—	—
当期変動額				
新投資口の発行	41,255,671	—	41,255,671	41,255,671
当期純利益	—	551,775	551,775	551,775
当期変動額合計	41,255,671	551,775	41,807,447	41,807,447
当期末残高	41,255,671	551,775	41,807,447	41,807,447

(4) 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別	当 期								
項 目	自 平成 18 年 8 月 3 日 至 平成 19 年 5 月 31 日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>3～70 年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～15 年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～15 年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～ 8 年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～70 年	構築物	2～15 年	機械及び装置	3～15 年	工具器具備品	3～ 8 年
建物	3～70 年								
構築物	2～15 年								
機械及び装置	3～15 年								
工具器具備品	3～ 8 年								

期 別 項 目	当 期 自 平成18年8月3日 至 平成19年5月31日
2. 繰延資産の処理方法	<p>① 創業費 支出時に全額費用として処理しています。</p> <p>② 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成19年2月13日付一般募集による投資口の追加発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成19年2月13日付一般募集による投資口の追加発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、1,045,170千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による投資口の追加発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、1,045,170千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は37,500千円です。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

期 別	当 期 自 平成18年8月3日 至 平成19年5月31日
項 目	
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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。</p> <p>(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</p> <p>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。</p>

(貸借対照表に関する注記)

当 期 平成19年5月31日現在
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額
50,000 千円

(損益計算書に関する注記)

当 期		
自 平成 18 年 8 月 3 日		
至 平成 19 年 5 月 31 日		
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳		(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収益		
賃料収入	2,007,475	
共益費収入	94,042	2,101,518
その他賃貸事業収益		
駐車場収入	30,947	
付帯収益	144,633	
その他不動産賃料収入	27,604	203,185
不動産賃貸事業収益合計		2,304,704
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	101,074	
プロパティ・マネジメント報酬	173,267	
公租公課	5,176	
水道光熱費	25,570	
保険料	6,614	
修繕費	148,206	
減価償却費	398,173	
仲介手数料等	45,014	
信託報酬	49,612	
その他賃貸事業費用	10,633	963,342
不動産賃貸事業費用合計		963,342
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,341,361

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

当 期	
自 平成 18 年 8 月 3 日	
至 平成 19 年 5 月 31 日	
発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口の総口数	2,000,000 口
発行済投資口の総口数	68,100 口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当 期	
自 平成 18 年 8 月 3 日	
至 平成 19 年 5 月 31 日	
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 19 年 5 月 31 日現在)	
	(単位：千円)
現金及び預金	5,064,215
信託現金及び信託預金	1,788,634
現金及び現金同等物	<u>6,852,850</u>

(リース取引に関する注記)

当 期	
自 平成 18 年 8 月 3 日	
至 平成 19 年 5 月 31 日	
オペレーティング・リース取引 (貸主側)	
未経過リース料	(単位：千円)
1 年以内	23,460
1 年超	—
	<u>23,460</u>

(有価証券に関する注記)

当 期	
自 平成 18 年 8 月 3 日	
至 平成 19 年 5 月 31 日	
本投資法人は、有価証券取引を全く行っていませんので、該当事項はありません。	

(デリバティブ取引に関する注記)

当 期 自 平成 18 年 8 月 3 日 至 平成 19 年 5 月 31 日	
(1) 取引の内容	本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。
(2) 取引に対する取組方針	本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。
(3) 取引の利用目的	本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っています。
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 ヘッジ有効性評価の方法	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。
(4) 取引に係るリスクの内容	金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しています。 なお、取引相手先は高格付けを有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。
(5) 取引に係るリスク管理体制	資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っています。

(退職給付に関する注記)

当 期 自 平成 18 年 8 月 3 日 至 平成 19 年 5 月 31 日
本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

当 期 平成 19 年 5 月 31 日現在	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
(単位：千円)	
(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	31
繰延税金資産合計	<u>31</u>
繰延税金資産の純額	<u>31</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
(単位：%)	
法定実効税率	39.39
(調整)	
支払配当の損金算入額	△39.28
その他	0.16
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.27</u>

(持分法損益等に関する注記)

当 期 自 平成 18 年 8 月 3 日 至 平成 19 年 5 月 31 日
本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

当 期											
自 平成18年8月3日											
至 平成19年5月31日											
(1) 親会社及び法人主要株主等											
属性	会社等の 名称	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業 の内容 又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引 金額 (千円)	科目	期末 残高
						役員の 兼務等	事業上の 関係				
主要 投資主	野村不動産 株式会社	東京都 新宿区	2,000,000	不動産業	被所有 直接 18.36	なし	なし	不動産の 購入 (注)	8,171,000	—	—

(注) 不動産の購入については、第三者による鑑定評価額に基づき購入価格を決定しています。

(2) 役員及び個人主要株主等
該当事項はありません。

(3) 子会社等
本投資法人が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

(4) 兄弟会社等
該当事項はありません。

（1口当たり情報に関する注記）

当 期 自 平成18年8月 3日 至 平成19年5月 31日	
1口当たり純資産額	613,912円
1口当たり当期純利益	16,872円 (13,855円)
<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、第1期は実質的な資産運用期間の開始日である平成18年9月27日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数（39,823口）により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

当 期 自 平成18年8月 3日 至 平成19年5月 31日	
当期純利益（千円）	551,775
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	551,775
期中平均投資口数（口）	32,702

（重要な後発事象に関する注記）

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

（5）金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	当 期 自 平成18年8月 3日 至 平成19年5月 31日
	I. 当期末処分利益	
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		551,746,200円 (8,102円)
III. 次期繰越利益		29,433円

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である551,746,200円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--

(6) キャッシュ・フロー計算書

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

(7) 発行済投資口総数の増減

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の異動は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

4. 役員の変動

本書の日付現在における役員の変動は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	濱田 信幸	昭和47年4月 野村不動産株式会社入社 平成11年10月 同社 経理部長 平成14年6月 株式会社メガロス 経理部長 平成15年6月 株式会社メガロス 取締役経理部長兼総務部長嘱託 平成18年1月 株式会社メガロス 取締役 平成18年4月 野村不動産投信株式会社 取締役(現職) 平成18年8月 本投資法人執行役員就任(現職)	—
監督役員	早川 吉春	昭和45年4月 監査法人中央会計事務所入所 昭和48年8月 公認会計士登録 昭和60年4月 中央コーパース・アンド・ライブランド コンサルティング株式会社 代表取締役 平成4年1月 中央監査法人 業務本部担当代表社員 平成9年12月 霞エンパワーメント研究所 代表(現職) 平成15年8月 野村不動産オフィスファンド投資法人監督役員就任(現職) 平成18年8月 本投資法人監督役員就任(現職)	—
監督役員	吉田 修平	昭和57年4月 弁護士登録(第一東京弁護士会) 昭和61年4月 吉田修平法律事務所代表弁護士(現職) 平成6年4月 東京家庭裁判所調停委員 平成10年4月 神奈川大学法学部講師 平成17年4月 神奈川大学法科大学院非常勤講師(「倒産処理法特論」)就任(現職) 平成17年8月 野村不動産オフィスファンド投資法人監督役員就任(現職) 平成18年11月 本投資法人監督役員就任(現職)	—

(注) 執行役員濱田信幸は、資産運用会社の取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき平成18年6月27日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域	第1期 平成19年5月31日現在	
		保有総額（百万円） （注1）	資産総額に対する比率（%） （注2）
不動産	東京圏	7,687	10.2
	その他	1,989	2.6
信託不動産	東京圏	54,777	72.7
	その他	3,874	5.1
小計		68,328	90.7
預金その他資産		6,984	9.3
資産総額		75,313	100.0

	第1期 平成19年5月31日現在	
	金額（百万円） （注3）	資産総額に対する比率（%） （注2）
負債総額	33,506	44.5
純資産総額	41,807	55.5

（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。

（注3）負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

本投資法人が平成19年5月末日（第1期末）現在保有する不動産等（89物件）（かかる不動産又は不動産を主たる信託財産とする信託の受益権（以下「不動産信託受益権」といいます。）若しくはその原資産たる不動産を、以下「第1期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成19年5月末日現在のものです。

A. 価格及び投資比率

第1期末保有資産の概要（取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価格、投資比率及び鑑定評価機関）は以下のとおりです。

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	1	ブラウドフラット代々木上原	1,100,000	1,115,796	1,100,000	1.6	大和不動産鑑定株式会社
	2	ブラウドフラット初台	865,000	889,182	865,000	1.3	大和不動産鑑定株式会社
	3	ブラウドフラット学芸大学	812,000	831,353	836,000	1.2	大和不動産鑑定株式会社
	4	ブラウドフラット目黒行人坂	882,000	904,650	884,000	1.3	大和不動産鑑定株式会社
	5	ブラウドフラット神楽坂	1,540,000	1,579,627	1,540,000	2.3	大和不動産鑑定株式会社
	6	ブラウドフラット三軒茶屋	1,350,000	1,382,666	1,350,000	2.0	大和不動産鑑定株式会社
	7	ブラウドフラット蒲田	1,140,000	1,175,010	1,150,000	1.7	大和不動産鑑定株式会社
	8	ブラウドフラット清澄白河	900,000	925,147	900,000	1.3	大和不動産鑑定株式会社
	9	プライムアーバン赤坂	956,000	969,308	968,000	1.4	株式会社中央不動産鑑定所
	10	プライムアーバン田町	941,000	957,053	944,000	1.4	株式会社中央不動産鑑定所
	11	プライムアーバン恵比寿南	947,000	955,711	947,000	1.4	株式会社中央不動産鑑定所
	12	プライムアーバン代々木	408,000	416,163	396,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	13	プライムアーバン番町	1,170,000	1,183,810	1,170,000	1.7	株式会社中央不動産鑑定所
	14	プライムアーバン千代田富士見	707,000	716,324	708,000	1.0	株式会社中央不動産鑑定所
	15	プライムアーバン飯田橋	2,030,000	2,059,664	2,040,000	3.0	株式会社中央不動産鑑定所
	16	プライムアーバン恵比寿	1,200,000	1,211,742	1,210,000	1.8	株式会社中央不動産鑑定所
	17	プライムアーバン中目黒	1,320,000	1,332,791	1,350,000	2.0	株式会社中央不動産鑑定所
	18	プライムアーバン学芸大学	886,000	898,599	886,000	1.3	大和不動産鑑定株式会社
	19	プライムアーバン洗足	536,000	547,128	536,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	20	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,290,000	1,307,402	1,290,000	1.9	大和不動産鑑定株式会社
	21	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1,000,000	1,027,931	1,000,000	1.5	株式会社谷澤総合鑑定所
	22	プライムアーバン新宿内藤町	512,000	522,560	515,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	23	プライムアーバン三軒茶屋	835,000	848,952	838,000	1.2	大和不動産鑑定株式会社
	24	プライムアーバン品川西	624,000	631,323	625,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	25	プライムアーバン大崎	1,700,000	1,717,313	1,700,000	2.5	大和不動産鑑定株式会社
	26	プライムアーバン大森	824,000	835,447	824,000	1.2	大和不動産鑑定株式会社
	27	プライムアーバン北千束	576,000	582,966	576,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	28	プライムアーバン西荻窪	435,000	443,168	436,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	29	プライムアーバン大塚	794,000	808,139	799,000	1.2	大和不動産鑑定株式会社
	30	プライムアーバン門前仲町	2,200,000	2,226,144	2,230,000	3.3	株式会社中央不動産鑑定所
	31	プライムアーバン亀戸	705,000	715,839	715,000	1.1	株式会社中央不動産鑑定所
	32	プライムアーバン住吉	552,000	561,328	563,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	33	プライムアーバン錦糸公園	1,180,000	1,198,283	1,200,000	1.8	株式会社中央不動産鑑定所
	34	プライムアーバン錦糸町	668,000	678,528	678,000	1.0	株式会社中央不動産鑑定所
	35	プライムアーバン平井	700,000	710,545	702,000	1.0	株式会社中央不動産鑑定所
	36	プライムアーバン葛西	637,000	647,009	643,000	1.0	株式会社中央不動産鑑定所
	37	プライムアーバン葛西Ⅱ	958,000	975,343	973,000	1.4	株式会社中央不動産鑑定所
	38	プライムアーバン浦安	840,000	855,578	860,000	1.3	財団法人日本不動産研究所
	39	プライムアーバン行徳Ⅰ	635,000	647,817	658,000	1.0	財団法人日本不動産研究所
	40	プライムアーバン行徳Ⅱ	741,000	754,458	768,000	1.1	財団法人日本不動産研究所
	41	プライムアーバン行徳駅前	476,000	489,722	493,000	0.7	財団法人日本不動産研究所
	42	プライムアーバン西船橋	772,000	796,242	791,000	1.2	財団法人日本不動産研究所
	43	アーバンステージ麻布十番	991,000	1,005,072	1,000,000	1.5	株式会社中央不動産鑑定所
	44	アーバンステージ幡ヶ谷	452,000	459,125	442,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	45	アーバンステージ都立大学	524,000	534,589	527,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	46	アーバンステージ勝どき	2,290,000	2,317,148	2,330,000	3.4	株式会社中央不動産鑑定所
	47	アーバンステージ中落合	655,000	665,730	686,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	48	アーバンステージ落合	324,000	330,591	324,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	49	アーバンステージ芦花公園	362,000	367,906	349,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	50	アーバンステージ上馬	900,000	911,152	901,000	1.3	大和不動産鑑定株式会社
	51	アーバンステージ三軒茶屋	755,000	765,612	758,000	1.1	大和不動産鑑定株式会社
	52	アーバンステージ千歳烏山	730,000	741,095	730,000	1.1	大和不動産鑑定株式会社
	53	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	539,000	548,221	539,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	54	アーバンステージ駒沢	396,000	402,484	396,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	55	アーバンステージ烏山	344,000	349,060	347,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	56	アーバンステージ大井町	530,000	536,819	532,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	57	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,100,000	1,113,078	1,100,000	1.6	大和不動産鑑定株式会社
	58	アーバンステージ雪谷	970,000	980,321	981,000	1.5	大和不動産鑑定株式会社
	59	アーバンステージ池上	1,460,000	1,481,179	1,460,000	2.2	大和不動産鑑定株式会社
	60	アーバンステージ中野	472,000	479,526	481,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	61	アーバンステージ高井戸	1,080,000	1,090,038	1,080,000	1.6	大和不動産鑑定株式会社
	62	アーバンステージ駒込	412,000	420,122	412,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	63	アーバンステージ向島	487,000	494,631	479,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	64	アーバンステージ江古田	385,000	391,770	378,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	65	アーバンステージ滝野川	287,000	292,764	280,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	66	アーバンステージ浅草	350,000	356,032	336,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
67	アーバンステージ町屋	210,000	215,041	204,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所	
68	アーバンステージ小金井	229,000	236,088	231,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社	

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	69	アーバンステージ日野	319,000	325,358	370,000	0.5	財団法人日本不動産研究所
	70	アーバンステージ鶴見寺谷	457,000	467,258	505,000	0.7	財団法人日本不動産研究所
	71	アーバンステージ天王町	136,000	141,508	139,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	72	アーバンステージ浦安	277,000	283,290	284,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
	73	アーバンステージ南行徳Ⅰ	357,000	366,110	364,000	0.5	財団法人日本不動産研究所
	74	アーバンステージ南行徳Ⅱ	285,000	295,321	288,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
	75	アーバンステージ南行徳Ⅲ	263,000	273,359	287,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
	76	アーバンステージ南行徳Ⅳ	256,000	264,969	260,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
	77	アーバンステージ南浦和	274,000	281,496	276,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
	78	アーバンステージ与野本町	519,000	530,282	537,000	0.8	財団法人日本不動産研究所
	79	コスモグラフィア四谷外苑東	1,700,000	1,717,207	1,700,000	2.5	大和不動産鑑定株式会社
東京圏合計 (79物件)			61,421,000	62,465,153	61,950,000	91.7	—
その他	80	クラウドフラット五橋	682,000	709,732	682,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	81	プライムアーバン葵	724,000	742,701	725,000	1.1	株式会社中央不動産鑑定所
	82	プライムアーバン江坂Ⅰ	672,000	688,544	673,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	83	プライムアーバン江坂Ⅱ	790,000	808,393	794,000	1.2	大和不動産鑑定株式会社
	84	プレゼンスS17	377,000	391,885	366,000	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
	85	プレゼンスN14	336,000	352,840	345,000	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
	86	クラッセ大通公園	530,000	552,780	530,000	0.8	財団法人日本不動産研究所
	87	プレゼンスS1	322,000	337,335	324,000	0.5	財団法人日本不動産研究所
	88	ベネフィス博多グランスウィート	830,000	898,134	830,000	1.2	大和不動産鑑定株式会社
	89	ベネフィス薬院南	351,000	381,392	351,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
その他合計 (10物件)			5,614,000	5,863,739	5,620,000	8.3	—
合計 (89物件)			67,035,000	68,328,893	67,570,000	100.0	—

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

(注2) 「取得価格」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（以下併せて「売買契約等」といいます。）に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。

(注3) 「貸借対照表計上額」は、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具器具備品の取得価額（取得に係る諸費用を含みます。）の合計額から減価償却累計額を控除した価額です。

(注4) 「期末算定価格」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、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額（第1期決算日（平成19年5月末日）を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価によります。）を記載しています。不動産の鑑定評価額については、後記「B. 期末算定価格の概要」（注1）をご参照ください。

(注5) 「投資比率」は、期末算定価格に基づき、各資産がポートフォリオ全体（全89物件）に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

B. 期末算定価格の概要

期末算定価格の概要（①期末算定価格、②直接還元法による収益価格、NOI、NCF及び直接還元利回り、並びに③DCF法による収益価格、割引率及び最終還元利回り）は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NCF (千円) (注3)	直接還元利回り (%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
1	クラウドフラット代々木上原	1,100,000	1,110,000	53,337	52,210	4.7	1,080,000	4.6	4.9
2	クラウドフラット初台	865,000	881,000	42,284	41,424	4.7	849,000	4.6	4.9
3	クラウドフラット学芸大学	836,000	847,000	40,747	39,817	4.7	825,000	4.6	4.9
4	クラウドフラット目黒行人坂	884,000	897,000	43,010	42,172	4.7	872,000	4.6	4.9
5	クラウドフラット神楽坂	1,540,000	1,560,000	75,094	73,264	4.7	1,520,000	4.6	4.9
6	クラウドフラット三軒茶屋	1,350,000	1,370,000	65,727	64,353	4.7	1,330,000	4.6	4.9
7	クラウドフラット蒲田	1,150,000	1,160,000	59,849	58,169	5.0	1,140,000	4.9	5.2
8	クラウドフラット清澄白河	900,000	911,000	47,179	45,528	5.0	889,000	4.8	5.3
9	ブライムアーバン赤坂	968,000	1,020,000	47,662	45,862	4.5	968,000	4.2	5.0
10	ブライムアーバン田町	944,000	980,000	48,868	47,188	4.8	944,000	4.5	5.3
11	ブライムアーバン恵比寿南	947,000	994,000	47,863	46,733	4.7	947,000	4.4	5.2
12	ブライムアーバン代々木	396,000	418,000	20,466	19,641	4.7	396,000	4.4	5.2
13	ブライムアーバン番町	1,170,000	1,220,000	59,451	57,526	4.7	1,170,000	4.4	5.2
14	ブライムアーバン千代田富士見	708,000	744,000	36,126	34,986	4.7	708,000	4.4	5.2
15	ブライムアーバン飯田橋	2,040,000	2,130,000	103,448	100,028	4.7	2,040,000	4.4	5.2
16	ブライムアーバン恵比寿	1,210,000	1,270,000	64,240	62,358	4.9	1,210,000	4.6	5.4
17	ブライムアーバン中目黒	1,350,000	1,430,000	67,301	65,566	4.6	1,350,000	4.3	5.1
18	ブライムアーバン学芸大学	886,000	902,000	43,116	42,372	4.7	871,000	4.6	4.9
19	ブライムアーバン洗足	536,000	544,000	27,170	26,675	4.9	529,000	4.8	5.1
20	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1,290,000	1,310,000	63,989	62,794	4.8	1,270,000	4.7	5.0
21	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	1,000,000	1,024,000	52,367	49,139	4.8	989,000	4.9	5.1
22	ブライムアーバン新宿内藤町	515,000	523,000	25,171	24,590	4.7	507,000	4.6	4.9
23	ブライムアーバン三軒茶屋	838,000	851,000	40,981	40,014	4.7	824,000	4.6	4.9
24	ブライムアーバン品川西	625,000	631,000	36,636	34,075	5.4	619,000	5.3	5.6
25	ブライムアーバン大崎	1,700,000	1,720,000	86,292	84,387	4.9	1,680,000	4.8	5.1
26	ブライムアーバン大森	824,000	831,000	41,735	40,720	4.9	817,000	4.8	5.1
27	ブライムアーバン北千束	576,000	582,000	33,383	31,443	5.4	571,000	5.3	5.6
28	ブライムアーバン西荻窪	436,000	444,000	21,840	21,320	4.8	427,000	4.7	5.0
29	ブライムアーバン大塚	799,000	809,000	40,646	39,638	4.9	790,000	4.8	5.1
30	ブライムアーバン門前仲町	2,230,000	2,320,000	120,029	115,914	5.0	2,230,000	4.7	5.5
31	ブライムアーバン亀戸	715,000	734,000	42,527	41,107	5.6	715,000	5.3	6.1
32	ブライムアーバン住吉	563,000	577,000	33,398	32,298	5.6	563,000	5.3	6.1
33	ブライムアーバン錦糸公園	1,200,000	1,240,000	69,698	66,948	5.4	1,200,000	5.1	5.9

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NCF (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
34	ブライムアーバン錦糸町	678,000	701,000	41,330	39,935	5.7	678,000	5.4	6.2
35	ブライムアーバン平井	702,000	722,000	41,185	39,735	5.5	702,000	5.2	6.0
36	ブライムアーバン葛西	643,000	634,000	36,135	34,895	5.5	643,000	5.2	6.0
37	ブライムアーバン葛西Ⅱ	973,000	1,010,000	56,157	54,282	5.4	973,000	5.1	5.9
38	ブライムアーバン浦安	860,000	867,000	44,573	44,194	5.1	852,000	5.0	5.5
39	ブライムアーバン行徳Ⅰ	658,000	669,000	35,719	34,774	5.2	647,000	5.1	5.6
40	ブライムアーバン行徳Ⅱ	768,000	777,000	41,228	40,391	5.2	758,000	5.1	5.6
41	ブライムアーバン行徳駅前	493,000	498,000	26,232	25,896	5.2	488,000	5.1	5.5
42	ブライムアーバン西船橋	791,000	799,000	42,932	42,328	5.3	783,000	5.2	5.6
43	アーバンステージ麻布十番	1,000,000	1,060,000	50,985	48,776	4.6	1,000,000	4.3	5.1
44	アーバンステージ幡ヶ谷	442,000	459,000	26,912	24,801	5.4	442,000	5.1	5.9
45	アーバンステージ都立大学	527,000	533,000	29,443	27,705	5.2	521,000	5.1	5.4
46	アーバンステージ勝どき	2,330,000	2,410,000	147,211	132,760	5.5	2,330,000	5.2	6.0
47	アーバンステージ中落合	686,000	692,000	39,658	37,372	5.4	680,000	5.3	5.6
48	アーバンステージ落合	324,000	328,000	20,472	17,707	5.4	320,000	5.3	5.6
49	アーバンステージ芦花公園	349,000	353,000	21,020	18,734	5.3	344,000	5.2	5.5
50	アーバンステージ上馬	901,000	912,000	53,912	49,238	5.4	890,000	5.4	5.6
51	アーバンステージ三軒茶屋	758,000	767,000	42,639	39,095	5.1	749,000	5.0	5.3
52	アーバンステージ千歳烏山	730,000	738,000	42,998	39,113	5.3	721,000	5.2	5.5
53	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	539,000	545,000	30,341	27,788	5.1	533,000	5.0	5.3
54	アーバンステージ駒沢	396,000	401,000	22,341	20,433	5.1	391,000	5.0	5.3
55	アーバンステージ烏山	347,000	352,000	19,705	18,280	5.2	342,000	5.1	5.4
56	アーバンステージ大井町	532,000	536,000	31,137	28,425	5.3	527,000	5.2	5.5
57	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,100,000	1,100,000	64,117	59,371	5.4	1,090,000	5.3	5.6
58	アーバンステージ雪谷	981,000	989,000	59,876	54,417	5.5	974,000	5.4	5.7
59	アーバンステージ池上	1,460,000	1,470,000	85,960	79,231	5.4	1,450,000	5.3	5.6
60	アーバンステージ中野	481,000	486,000	30,426	27,208	5.6	475,000	5.5	5.8
61	アーバンステージ高井戸	1,080,000	1,090,000	64,577	59,807	5.5	1,070,000	5.4	5.7
62	アーバンステージ駒込	412,000	430,000	26,726	24,523	5.7	412,000	5.4	6.2
63	アーバンステージ向島	479,000	506,000	33,004	29,366	5.8	479,000	5.5	6.3
64	アーバンステージ江古田	378,000	403,000	25,697	22,961	5.7	378,000	5.4	6.2
65	アーバンステージ滝野川	280,000	294,000	19,382	17,366	5.9	280,000	5.6	6.4
66	アーバンステージ浅草	336,000	344,000	23,753	19,958	5.8	336,000	5.5	6.3
67	アーバンステージ町屋	204,000	216,000	14,821	12,954	6.0	204,000	5.7	6.5
68	アーバンステージ小金井	231,000	233,000	15,039	13,508	5.8	228,000	5.7	6.0
69	アーバンステージ日野	370,000	378,000	26,344	23,425	6.2	362,000	6.0	6.8
70	アーバンステージ鶴見寺谷	505,000	516,000	33,776	30,439	5.9	494,000	5.7	6.4

物件番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NCF (千円) (注3)	直接還元 元利回り (%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還元 元利回り (%)
71	アーバンステージ天王町	139,000	141,000	9,914	8,451	6.0	136,000	5.8	6.5
72	アーバンステージ浦安	284,000	285,000	17,887	16,258	5.7	282,000	5.6	6.4
73	アーバンステージ南行徳Ⅰ	364,000	371,000	24,549	21,876	5.9	356,000	5.7	6.5
74	アーバンステージ南行徳Ⅱ	288,000	294,000	20,726	17,936	6.1	281,000	5.9	6.7
75	アーバンステージ南行徳Ⅲ	287,000	294,000	20,183	17,911	6.1	280,000	5.9	6.7
76	アーバンステージ南行徳Ⅳ	260,000	267,000	18,354	16,290	6.1	253,000	5.9	6.7
77	アーバンステージ南浦和	276,000	282,000	17,865	16,070	5.7	270,000	5.5	6.2
78	アーバンステージ与野本町	537,000	539,000	33,934	30,172	5.6	535,000	5.6	6.3
79	コスモグラフィア四谷外苑東	1,700,000	1,720,000	82,753	80,891	4.7	1,690,000	4.6	4.9
80	ブラウドフラット五橋	682,000	690,000	40,194	38,625	5.6	674,000	5.5	5.8
81	プライムアーバン葵	725,000	753,000	41,146	39,146	5.2	725,000	4.9	5.7
82	プライムアーバン江坂Ⅰ	673,000	679,000	37,743	36,655	5.4	667,000	5.3	5.6
83	プライムアーバン江坂Ⅱ	794,000	801,000	44,519	43,276	5.4	787,000	5.3	5.6
84	プレゼンスS17	366,000	366,000	22,221	20,877	5.7	366,000	5.6	6.0
85	プレゼンスN14	345,000	344,000	21,076	19,935	5.8	345,000	5.6	6.1
86	クラッセ大通公園	530,000	532,000	30,754	29,776	5.6	528,000	5.4	5.8
87	プレゼンスS1	324,000	323,000	19,820	19,072	5.9	325,000	5.5	6.1
88	ベネフィス博多グランスウィート	830,000	842,000	48,002	46,313	5.5	818,000	5.4	5.7
89	ベネフィス薬院南	351,000	357,000	20,120	19,270	5.4	345,000	5.3	5.6

(注1) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則に基づき、前記「A. 価格及び投資比率」に記載の各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額（第1期決算日（平成19年5月末日）を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価によります。）を記載しています。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

なお、鑑定評価の算定にあたっては、原価法並びに収益還元法（直接還元法及びDCF法）を適用しています。対象となる不動産について、市場において投資採算性が重視されて価格形成されており、適格機関投資家等の投資対象と認められる場合には、収益還元法を採用して鑑定評価額が決定されています。原価法による積算価格は、収益価格を検証するための指標として活用されています。

直接還元法とは、収益還元法（不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一定期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。

DCF法（ディスカウント・キャッシュフロー法）とは収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。

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

(注3) 「NCF」は、各鑑定評価機関の各々の基準により算定され、NOIから資本的支出等を控除した額として鑑定評価書に記載された金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

C. 建物の概要

第1期末保有資産の概要（賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナントの総数、賃貸事業収入及び対総賃貸事業収入比率）は以下のとおりです。

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	賃貸事 業収入 (千円) (注8)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	1	クラウドフラット代々木上原	1,151.34	1,126.58	97.9	44	43	1	17,099	0.7
		2	クラウドフラット初台	958.98	616.27	64.3	31	20	1	2,357	0.1
		3	クラウドフラット学芸大学	934.39	934.39	100.0	41	41	1	28,017	1.2
		4	クラウドフラット目黒行人坂	855.23	855.23	100.0	40	40	1	4,315	0.2
		5	クラウドフラット神楽坂	1,793.43	1,793.43	100.0	70	70	1	7,748	0.3
		6	クラウドフラット三軒茶屋	1,277.82	1,019.33	79.8	48	39	1	4,566	0.2
		7	クラウドフラット蒲田	1,541.64	1,541.64	100.0	67	67	1	6,071	0.3
		8	クラウドフラット清澄白河	1,209.56	1,209.56	100.0	55	55	1	14,931	0.6
		9	プライムアーバン赤坂	1,062.05	1,026.86	96.7	25	24	1	40,217	1.7
		10	プライムアーバン田町	1,107.36	988.32	89.3	48	43	1	19,377	0.8
		11	プライムアーバン恵比寿南	881.89	799.55	90.7	21	19	1	36,922	1.6
		12	プライムアーバン代々木	439.56	411.54	93.6	19	18	1	17,460	0.8
		13	プライムアーバン番町	1,277.04	1,250.05	97.9	52	51	1	48,210	2.1
		14	プライムアーバン千代田富士見	793.87	716.62	90.3	32	29	1	31,674	1.4
		15	プライムアーバン飯田橋	2,087.70	2,087.70	100.0	90	90	1	33,232	1.4
		16	プライムアーバン恵比寿	1,444.40	1,253.53	86.8	29	25	1	50,025	2.2
		17	プライムアーバン中目黒	1,302.42	1,302.42	100.0	49	49	1	58,295	2.5
		18	プライムアーバン学芸大学	1,008.39	942.09	93.4	32	30	1	11,390	0.5
		19	プライムアーバン洗足	655.27	634.73	96.9	22	21	1	5,717	0.2
		20	プライムアーバン西新宿 I	1,459.86	1,436.20	98.4	60	59	1	20,091	0.9
		21	プライムアーバン西新宿 II	1,162.55	644.21	55.4	46	26	1	4,024	0.2
		22	プライムアーバン新宿内藤町	578.18	414.32	71.7	14	10	1	4,518	0.2
		23	プライムアーバン三軒茶屋	874.15	848.75	97.1	33	32	1	14,807	0.6
		24	プライムアーバン品川西	961.25	961.25	100.0	46	46	1	30,711	1.3
		25	プライムアーバン大崎	2,106.16	2,063.71	98.0	99	97	1	77,156	3.3
		26	プライムアーバン大森	1,190.70	1,190.70	100.0	54	54	1	41,993	1.8
		27	プライムアーバン北千束	834.90	816.75	97.8	46	45	1	28,993	1.3
		28	プライムアーバン西荻窪	543.09	516.61	95.1	24	23	1	18,843	0.8
		29	プライムアーバン大塚	944.99	944.99	100.0	46	46	1	14,261	0.6
		30	プライムアーバン門前仲町	3,127.94	3,048.67	97.5	117	114	1	103,049	4.5

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	賃貸事 業収入 (千円) (注8)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	31	プライムアーバン亀戸	1,117.34	1,117.34	100.0	52	52	1	35,013	1.5
		32	プライムアーバン住吉	813.52	813.52	100.0	40	40	1	29,183	1.3
		33	プライムアーバン錦糸公園	1,886.50	1,862.20	98.7	77	76	1	62,011	2.7
		34	プライムアーバン錦糸町	991.62	991.62	100.0	49	49	1	31,795	1.4
		35	プライムアーバン平井	1,095.91	1,095.91	100.0	53	53	1	32,934	1.4
		36	プライムアーバン葛西	905.81	905.81	100.0	45	45	1	28,550	1.2
		37	プライムアーバン葛西Ⅱ	1,437.84	1,437.84	100.0	68	68	1	17,932	0.8
		38	プライムアーバン浦安	1,264.84	1,264.84	100.0	60	60	1	38,716	1.7
		39	プライムアーバン行徳Ⅰ	1,151.36	1,107.12	96.2	52	50	1	31,611	1.4
		40	プライムアーバン行徳Ⅱ	1,244.00	1,244.00	100.0	58	58	1	37,158	1.6
		41	プライムアーバン行徳駅前	778.19	757.19	97.3	37	36	1	9,098	0.4
		42	プライムアーバン西船橋	1,237.80	1,217.17	98.3	60	59	1	15,168	0.7
		43	アーバンステージ麻布十番	1,222.13	1,125.46	92.1	40	37	1	44,001	1.9
		44	アーバンステージ幡ヶ谷	650.60	650.60	100.0	38	38	1	22,501	1.0
		45	アーバンステージ都立大学	996.81	869.35	87.2	16	14	1	26,331	1.1
		46	アーバンステージ勝どき	4,481.82	4,238.66	94.6	144	134	1	53,469	2.3
		47	アーバンステージ中落合	1,237.98	1,100.26	88.9	18	16	1	30,365	1.3
		48	アーバンステージ落合	517.53	517.53	100.0	32	32	1	19,555	0.8
		49	アーバンステージ荻花公園	567.20	567.20	100.0	34	34	1	16,600	0.7
		50	アーバンステージ上馬	1,739.86	1,694.44	97.4	37	36	1	46,929	2.0
		51	アーバンステージ三軒茶屋	1,018.72	969.89	95.2	47	45	1	36,171	1.6
		52	アーバンステージ千歳鳥山	1,774.01	1,706.63	96.2	27	26	1	37,041	1.6
		53	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	810.98	774.59	95.5	17	16	1	26,672	1.2
		54	アーバンステージ駒沢	572.41	549.46	96.0	26	25	1	18,945	0.8
		55	アーバンステージ鳥山	507.52	455.89	89.8	28	26	1	16,659	0.7
		56	アーバンステージ大井町	722.70	722.70	100.0	45	45	1	27,296	1.2
		57	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,719.82	1,647.31	95.8	92	88	1	62,388	2.7
		58	アーバンステージ雪谷	1,536.59	1,486.28	96.7	94	91	1	52,473	2.3
		59	アーバンステージ池上	2,456.48	2,084.45	84.9	95	93	1	27,348	1.2
		60	アーバンステージ中野	801.30	786.49	98.2	51	50	1	25,746	1.1
		61	アーバンステージ高井戸	1,746.20	1,698.07	97.2	107	104	1	57,982	2.5
		62	アーバンステージ駒込	990.18	990.18	100.0	19	19	1	5,788	0.3
		63	アーバンステージ向島	1,108.91	1,108.91	100.0	55	55	1	27,397	1.2
		64	アーバンステージ江古田	872.49	849.86	97.4	35	34	1	20,187	0.9
		65	アーバンステージ滝野川	554.39	518.56	93.5	29	27	1	15,206	0.7

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	賃貸事 業収入 (千円) (注8)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	66	アーバンステージ浅草	876.70	832.25	94.9	22	21	1	21,888	0.9
		67	アーバンステージ町屋	455.19	419.49	92.2	26	24	1	13,175	0.6
		68	アーバンステージ小金井	682.43	610.84	89.5	27	24	1	15,055	0.7
		69	アーバンステージ日野	994.68	957.84	96.3	54	52	1	23,982	1.0
		70	アーバンステージ鶴見寺谷	952.06	914.54	96.1	50	48	1	28,762	1.2
		71	アーバンステージ天王町	332.48	315.98	95.0	20	19	1	9,382	0.4
		72	アーバンステージ浦安	437.94	437.94	100.0	27	27	1	15,745	0.7
		73	アーバンステージ南行徳Ⅰ	682.05	682.05	100.0	41	41	1	22,735	1.0
		74	アーバンステージ南行徳Ⅱ	611.61	611.61	100.0	37	37	1	17,147	0.7
		75	アーバンステージ南行徳Ⅲ	543.84	527.80	97.1	33	32	1	12,503	0.5
		76	アーバンステージ南行徳Ⅳ	535.08	518.58	96.9	32	31	1	15,273	0.7
		77	アーバンステージ南浦和	694.05	652.05	94.0	32	30	1	17,279	0.7
		78	アーバンステージ与野本町	1,372.74	1,353.18	98.6	70	69	1	40,039	1.7
		79	コスモグラフィア四谷外苑東	1,759.61	1,732.62	98.5	51	50	1	69,084	3.0
東京圏合計 (79物件)				89,027.93	84,890.10	95.4	3,699	3,562	79	2,204,370	95.6
その他		80	クラウドフラット五橋	1,861.56	1,712.06	92.0	60	54	1	4,336	0.2
		81	プライムアーバン葵	1,571.04	1,571.04	100.0	46	46	1	11,923	0.5
		82	プライムアーバン江坂Ⅰ	1,189.12	1,189.12	100.0	48	48	1	20,691	0.9
		83	プライムアーバン江坂Ⅱ	1,392.00	1,392.00	100.0	57	57	1	23,349	1.0
		84	プレゼンスS17	1,518.58	1,170.00	77.1	33	25	1	6,228	0.3
		85	プレゼンスN14	1,155.60	1,118.70	96.8	36	35	1	7,305	0.3
		86	クラッセ大通公園	1,850.20	1,850.20	100.0	53	53	1	6,198	0.3
		87	プレゼンスS1	1,148.72	1,148.72	100.0	36	36	1	4,025	0.2
		88	ベネフィス博多グランスウィート	2,176.23	2,076.83	95.4	67	65	1	12,022	0.5
		89	ベネフィス薬院南	897.84	897.84	100.0	34	34	1	4,251	0.2
その他合計 (10物件)				14,760.89	14,126.51	95.7	470	453	10	100,333	4.4
合計 (89物件)				103,788.82	99,016.61	95.4	4,169	4,015	89	2,304,704	100.0

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

(注2) 「賃貸可能面積」は、個々の資産において賃貸が可能な住宅等の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によりますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。)を、記載しています。

(注3) 「賃貸面積」は、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積(賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積(貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積)に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。また、アーバンステージ池上、クラッセ大通公園、プレゼンスS1、ベネフィス博多グランスウィート及びベネフィス薬院南については、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っているため、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。)を、記載しています。

(注4) 「稼働率」とは、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を百分率の形式で示したものをいいます。(小数点第2位を四捨五入しています。)

(注5) 「賃貸可能戸数」は、個々の資産において、賃貸が可能な戸数(店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。)を記載しています。

- (注6) 「賃貸戸数」は、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。但し、アーバンステージ池上、クラスセ大通公園、プレゼンスS1、ベネフィス博多グランスイート及びベネフィス薬院南については、貸室の一部又は全部をマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っているため、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸戸数に算入しています。
- (注7) 「テナントの総数」は、個々の資産において、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる賃借人又は転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約（マスターリース契約）が締結されている場合には、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、1テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。
- (注8) 「賃貸事業収入」は、第1期の賃貸事業収入（第1期中に取得したものは取得日からの賃貸事業収入）を記載しています。
- (注9) 「対総賃貸事業収入比率」は、個々の資産の賃貸事業収入が賃貸事業収入の合計（総賃貸事業収入）に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100にならない場合があります。

D. 信託受益権の概要

第1期末保有資産の個別資産毎の信託の概要（信託受託者名及び信託期間）は以下のとおりです。

なお、本投資法人が不動産自体を取得している各資産については各項目に「－」と記載しています。

物件番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
1	クラウドフラット代々木上原	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年12月20日	平成27年12月19日
2	クラウドフラット初台	－	－	－
3	クラウドフラット学芸大学	－	－	－
4	クラウドフラット目黒行人坂	－	－	－
5	クラウドフラット神楽坂	－	－	－
6	クラウドフラット三軒茶屋	－	－	－
7	クラウドフラット蒲田	－	－	－
8	クラウドフラット清澄白河	－	－	－
9	プライムアーバン赤坂	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年1月23日	平成25年1月31日
10	プライムアーバン田町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年2月25日	平成27年2月28日
11	プライムアーバン恵比寿南	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成24年3月31日
12	プライムアーバン代々木	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年1月20日	平成26年1月31日
13	プライムアーバン番町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年3月18日	平成25年3月31日
14	プライムアーバン千代田富士見	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年3月26日	平成25年3月31日
15	プライムアーバン飯田橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年10月20日	平成27年10月19日
16	プライムアーバン恵比寿	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成13年8月29日	平成23年8月31日
17	プライムアーバン中目黒	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年1月25日	平成27年1月31日
18	プライムアーバン学芸大学	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年12月26日	平成28年12月25日
19	プライムアーバン洗足	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年12月26日	平成28年12月25日
20	プライムアーバン西新宿Ⅰ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年9月1日	平成28年8月31日
21	プライムアーバン西新宿Ⅱ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年2月28日	平成29年2月27日
22	プライムアーバン新宿内藤町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年2月28日	平成29年2月27日
23	プライムアーバン三軒茶屋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年6月7日	平成27年6月6日
24	プライムアーバン品川西	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成13年12月14日	平成23年12月31日
25	プライムアーバン大崎	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年2月26日	平成26年2月28日
26	プライムアーバン大森	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年1月27日	平成27年1月31日
27	プライムアーバン北千束	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年7月25日	平成24年7月24日
28	プライムアーバン西荻窪	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年3月6日	平成25年3月31日
29	プライムアーバン大塚	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年10月12日	平成28年10月11日
30	プライムアーバン門前仲町	中央三井信託銀行株式会社	平成16年3月26日	平成26年3月25日

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
31	プライムアーバン亀戸	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月24日	平成26年3月31日
32	プライムアーバン住吉	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年4月25日	平成25年4月30日
33	プライムアーバン錦糸公園	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年1月31日	平成27年1月31日
34	プライムアーバン錦糸町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月24日	平成26年3月31日
35	プライムアーバン平井	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年4月25日	平成25年4月30日
36	プライムアーバン葛西	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月24日	平成26年3月31日
37	プライムアーバン葛西Ⅱ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月30日	平成28年3月29日
38	プライムアーバン浦安	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月24日	平成26年3月31日
39	プライムアーバン行徳Ⅰ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月19日	平成24年3月31日
40	プライムアーバン行徳Ⅱ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年11月7日	平成24年11月30日
41	プライムアーバン行徳駅前	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年6月29日	平成28年6月28日
42	プライムアーバン西船橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月30日	平成28年3月29日
43	アーバンステージ麻布十番	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成13年9月26日	平成23年9月30日
44	アーバンステージ幡ヶ谷	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年11月28日	平成24年11月30日
45	アーバンステージ都立大学	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年2月28日	平成24年2月29日
46	アーバンステージ勝どき	中央三井信託銀行株式会社	平成17年6月30日	平成27年6月29日
47	アーバンステージ中落合	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月26日	平成25年3月31日
48	アーバンステージ落合	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年3月25日	平成25年3月31日
49	アーバンステージ芦花公園	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年9月29日	平成22年9月28日
50	アーバンステージ上馬	中央三井信託銀行株式会社	平成15年8月29日	平成26年8月31日
51	アーバンステージ三軒茶屋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年5月30日	平成25年3月31日
52	アーバンステージ千歳烏山	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月30日	平成26年3月31日
53	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月18日	平成26年3月31日
54	アーバンステージ駒沢	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年9月26日	平成25年9月30日
55	アーバンステージ烏山	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年9月18日	平成25年9月30日
56	アーバンステージ大井町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年11月1日	平成22年10月31日
57	アーバンステージ大井町Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成15年3月27日	平成25年3月31日
58	アーバンステージ雪谷	みずほ信託銀行株式会社	平成13年10月26日	平成23年10月31日
59	アーバンステージ池上	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年7月1日	平成27年6月30日
60	アーバンステージ中野	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年11月1日	平成22年10月31日
61	アーバンステージ高井戸	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年11月10日	平成22年11月9日
62	アーバンステージ駒込	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年2月28日	平成28年2月27日
63	アーバンステージ向島	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年3月1日	平成22年3月1日
64	アーバンステージ江古田	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年7月19日	平成22年7月18日
65	アーバンステージ滝野川	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年11月10日	平成22年11月9日

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
66	アーバンステージ浅草	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年6月28日	平成24年6月30日
67	アーバンステージ町屋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年9月29日	平成22年9月28日
68	アーバンステージ小金井	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年6月28日	平成24年6月30日
69	アーバンステージ日野	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年3月31日	平成22年3月30日
70	アーバンステージ鶴見寺谷	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年3月24日	平成22年3月23日
71	アーバンステージ天王町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年9月29日	平成22年9月28日
72	アーバンステージ浦安	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年6月28日	平成24年6月30日
73	アーバンステージ南行徳Ⅰ	みずほ信託銀行株式会社	平成12年5月15日	平成22年5月14日
74	アーバンステージ南行徳Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成12年5月15日	平成22年5月14日
75	アーバンステージ南行徳Ⅲ	みずほ信託銀行株式会社	平成12年5月15日	平成22年5月14日
76	アーバンステージ南行徳Ⅳ	みずほ信託銀行株式会社	平成12年5月15日	平成22年5月14日
77	アーバンステージ南浦和	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年6月28日	平成24年6月30日
78	アーバンステージ与野本町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年7月21日	平成22年7月20日
79	コスモグラフィア四谷外苑東	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月16日	平成26年3月31日
80	クラウドフラット五橋	—	—	—
81	プライムアーバン葵	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年3月4日	平成28年9月14日
82	プライムアーバン江坂Ⅰ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月1日	平成29年2月28日
83	プライムアーバン江坂Ⅱ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月9日	平成29年3月8日
84	プレゼンスS17	住友信託銀行株式会社	平成17年3月25日	平成22年3月31日
85	プレゼンスN14	住友信託銀行株式会社	平成17年11月25日	平成22年11月30日
86	クラッセ大通公園	住友信託銀行株式会社	平成18年1月20日	平成23年1月31日
87	プレゼンスS1	住友信託銀行株式会社	平成17年10月31日	平成22年10月31日
88	ベネフィス博多グランスウィート	—	—	—
89	ベネフィス薬院南	—	—	—

E. 賃貸借の概況及び損益状況

前記「3. 財務諸表等」に記載の「重要な会計方針」に則して、第1期末保有資産にかかる第1期における損益状況を記載しています。なお、NOIとはネット・オペレーティング・インカムを意味し、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

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

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

第1期（自：平成18年8月3日 至：平成19年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライドフラット 代々木上原	プライドフラット 初台	プライドフラット 学芸大学	プライドフラット 目黒行人坂	プライドフラット 神楽坂
第1期中の営業日数	99	31	213	31	31
賃貸事業収益	15,939	2,047	19,754	4,311	7,744
その他賃貸事業収益	1,160	310	8,263	4	4
①不動産賃貸事業収益合計	17,099	2,357	28,017	4,315	7,748
外注委託費	1,566	1,042	5,701	397	806
公租公課	—	—	—	—	—
水道光熱費	133	7	299	5	29
保険料	39	9	74	9	18
修繕費	45	—	10	—	—
仲介手数料等	—	1,660	2,340	—	—
信託報酬	269	—	—	—	—
その他費用	30	3	166	8	4
②不動産賃貸事業費用合計	2,084	2,723	8,592	419	858
③NOI（①－②）	15,015	△365	19,425	3,895	6,889
④減価償却費	3,210	677	5,000	681	1,225
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,804	△1,042	14,424	3,213	5,664

第1期（自：平成18年8月3日 至：平成19年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プラウドフラット 三軒茶屋	プラウドフラット 蒲田	プラウドフラット 清澄白河	プライムアーバン 赤坂	プライムアーバン 田町
第1期中の営業日数	31	31	93	246	99
賃貸事業収益	4,321	6,066	14,818	37,962	15,327
その他賃貸事業収益	244	4	112	2,255	4,049
①不動産賃貸事業収益合計	4,566	6,071	14,931	40,217	19,377
外注委託費	1,653	666	1,553	3,465	3,045
公租公課	—	—	—	—	—
水道光熱費	3	24	176	352	108
保険料	15	16	38	109	40
修繕費	—	—	—	81	207
仲介手数料等	2,044	—	2,487	116	287
信託報酬	—	—	—	890	335
その他費用	3	15	69	202	95
②不動産賃貸事業費用合計	3,719	723	4,324	5,219	4,119
③NOI（①－②）	847	5,347	10,607	34,997	15,257
④減価償却費	1,015	1,097	2,843	6,597	3,321
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	△168	4,249	7,763	28,400	11,935

物件名称	プライムアーバン 恵比寿南	プライムアーバン 代々木	プライムアーバン 番町	プライムアーバン 千代田富士見	プライムアーバン 飯田橋
第1期中の営業日数	247	246	246	246	99
賃貸事業収益	35,396	15,988	44,938	28,477	31,852
その他賃貸事業収益	1,526	1,471	3,271	3,196	1,380
①不動産賃貸事業収益合計	36,922	17,460	48,210	31,674	33,232
外注委託費	3,361	2,289	4,392	3,691	2,158
公租公課	—	—	—	—	—
水道光熱費	265	180	389	248	285
保険料	76	55	118	73	79
修繕費	136	68	152	334	72
仲介手数料等	703	115	487	208	—
信託報酬	763	675	1,013	675	269
その他費用	51	42	290	30	10
②不動産賃貸事業費用合計	5,359	3,427	6,843	5,264	2,876
③NOI（①－②）	31,563	14,032	41,366	26,409	30,355
④減価償却費	4,931	3,220	7,703	4,746	5,969
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	26,631	10,811	33,662	21,663	24,385

第1期（自：平成18年8月3日 至：平成19年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 恵比寿	プライムアーバン 中目黒	プライムアーバン 学芸大学	プライムアーバン 洗足	プライムアーバン 西新宿Ⅰ
第1期中の営業日数	247	246	99	63	99
賃貸事業収益	46,701	51,331	11,388	5,717	18,017
その他賃貸事業収益	3,324	6,964	2	—	2,074
①不動産賃貸事業収益合計	50,025	58,295	11,390	5,717	20,091
外注委託費	4,743	5,923	2,202	306	3,742
公租公課	—	—	—	—	—
水道光熱費	402	243	62	17	176
保険料	114	111	28	11	44
修繕費	310	454	231	10	8
仲介手数料等	175	—	1,439	—	1,824
信託報酬	1,070	1,186	328	207	323
その他費用	136	150	13	5	189
②不動産賃貸事業費用合計	6,955	8,069	4,305	557	6,308
③NOⅠ（①－②）	43,070	50,226	7,085	5,159	13,782
④減価償却費	6,148	7,354	2,110	1,279	2,962
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	36,922	42,871	4,974	3,879	10,819

物件名称	プライムアーバン 西新宿Ⅱ	プライムアーバン 新宿内藤町	プライムアーバン 三軒茶屋	プライムアーバン 品川西	プライムアーバン 大崎
第1期中の営業日数	93	93	99	247	246
賃貸事業収益	3,646	2,549	12,470	30,711	71,927
その他賃貸事業収益	378	1,969	2,336	—	5,229
①不動産賃貸事業収益合計	4,024	4,518	14,807	30,711	77,156
外注委託費	3,196	2,219	1,771	4,580	6,959
公租公課	—	—	—	—	—
水道光熱費	123	61	134	298	629
保険料	40	19	33	96	181
修繕費	435	—	126	6,813	599
仲介手数料等	5,272	3,469	—	189	348
信託報酬	305	305	269	678	1,351
その他費用	89	457	167	—	507
②不動産賃貸事業費用合計	9,463	6,533	2,501	12,656	10,579
③NOⅠ（①－②）	△5,438	△2,014	12,305	18,054	66,577
④減価償却費	4,974	1,643	2,730	5,734	12,793
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	△10,413	△3,658	9,575	12,320	53,783

第1期（自：平成18年8月3日 至：平成19年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 大森	プライムアーバン 北千束	プライムアーバン 西荻窪	プライムアーバン 大塚	プライムアーバン 門前仲町
第1期中の営業日数	246	246	246	99	246
賃貸事業収益	36,989	26,416	16,920	12,977	94,771
その他賃貸事業収益	5,004	2,577	1,922	1,283	8,278
①不動産賃貸事業収益合計	41,993	28,993	18,843	14,261	103,049
外注委託費	5,596	3,962	2,683	1,488	8,141
公租公課	—	—	—	—	—
水道光熱費	341	360	219	63	1,069
保険料	95	81	47	34	268
修繕費	355	336	162	—	589
仲介手数料等	82	—	116	389	—
信託報酬	729	656	675	323	1,351
その他費用	906	63	0	400	533
②不動産賃貸事業費用合計	8,106	5,460	3,906	2,698	11,954
③NOI（①－②）	33,887	23,533	14,936	11,562	91,095
④減価償却費	6,175	4,474	3,385	2,923	16,481
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	27,711	19,058	11,550	8,639	74,613

物件名称	プライムアーバン 亀戸	プライムアーバン 住吉	プライムアーバン 錦糸公園	プライムアーバン 錦糸町	プライムアーバン 平井
第1期中の営業日数	246	246	246	246	246
賃貸事業収益	33,696	24,948	55,759	30,561	29,870
その他賃貸事業収益	1,317	4,235	6,251	1,234	3,064
①不動産賃貸事業収益合計	35,013	29,183	62,011	31,795	32,934
外注委託費	2,827	2,205	7,072	2,767	2,579
公租公課	—	—	—	—	—
水道光熱費	340	264	761	290	306
保険料	91	71	169	86	90
修繕費	38	27	449	21	184
仲介手数料等	—	—	37	—	476
信託報酬	675	675	989	675	675
その他費用	21	116	38	82	339
②不動産賃貸事業費用合計	3,995	3,361	9,517	3,924	4,652
③NOI（①－②）	31,017	25,821	52,493	27,871	28,281
④減価償却費	5,864	4,308	11,073	5,899	6,179
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	25,153	21,513	41,419	21,971	22,102

第1期（自：平成18年8月3日 至：平成19年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 葛西	プライムアーバン 葛西Ⅱ	プライムアーバン 浦安	プライムアーバン 行徳Ⅰ	プライムアーバン 行徳Ⅱ
第1期中の営業日数	246	99	246	247	246
賃貸事業収益	28,183	17,727	38,161	31,451	36,645
その他賃貸事業収益	366	204	554	159	512
①不動産賃貸事業収益合計	28,550	17,932	38,716	31,611	37,158
外注委託費	2,565	1,334	3,092	3,070	3,235
公租公課	—	—	25	547	581
水道光熱費	302	137	518	261	312
保険料	79	45	104	91	99
修繕費	21	—	48	2,051	2,748
仲介手数料等	—	—	—	—	—
信託報酬	675	269	675	678	675
その他費用	214	91	28	46	42
②不動産賃貸事業費用合計	3,860	1,877	4,493	6,748	7,696
③NOI（①－②）	24,690	16,054	34,222	24,862	29,461
④減価償却費	5,153	3,365	9,675	8,247	10,521
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	19,536	12,689	24,547	16,615	18,940

物件名称	プライムアーバン 行徳駅前	プライムアーバン 西船橋	アーバンステージ 麻布十番	アーバンステージ 幡ヶ谷	アーバンステージ 都立大学
第1期中の営業日数	99	99	247	246	247
賃貸事業収益	9,086	15,009	40,636	22,469	24,356
その他賃貸事業収益	12	158	3,365	31	1,975
①不動産賃貸事業収益合計	9,098	15,168	44,001	22,501	26,331
外注委託費	847	1,186	5,764	2,828	3,187
公租公課	—	—	—	—	—
水道光熱費	88	76	296	318	176
保険料	24	40	119	62	74
修繕費	—	—	4,151	2,540	3,230
仲介手数料等	—	—	86	—	171
信託報酬	323	269	860	675	678
その他費用	—	77	231	58	50
②不動産賃貸事業費用合計	1,284	1,650	11,510	6,484	7,569
③NOI（①－②）	7,814	13,517	32,490	16,017	18,762
④減価償却費	2,529	5,127	6,400	3,660	3,047
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	5,284	8,389	26,089	12,356	15,715

第1期（自：平成18年8月3日 至：平成19年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 勝どき	アーバンステージ 中落合	アーバンステージ 落合	アーバンステージ 芦花公園	アーバンステージ 上馬
第1期中の営業日数	99	246	246	247	246
賃貸事業収益	45,582	26,562	16,398	16,151	44,283
その他賃貸事業収益	7,887	3,803	3,157	448	2,645
①不動産賃貸事業収益合計	53,469	30,365	19,555	16,600	46,929
外注委託費	4,410	3,703	3,734	2,647	4,490
公租公課	—	—	—	—	—
水道光熱費	239	603	159	123	479
保険料	147	102	44	51	158
修繕費	29,352	1,065	812	1,391	2,498
仲介手数料等	450	1,000	388	491	66
信託報酬	269	675	675	678	675
その他費用	86	716	11	—	60
②不動産賃貸事業費用合計	34,956	7,867	5,827	5,384	8,429
③NOI（①－②）	18,513	22,498	13,728	11,216	38,499
④減価償却費	5,952	4,245	2,294	2,406	6,753
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	12,561	18,252	11,433	8,809	31,746

物件名称	アーバンステージ 三軒茶屋	アーバンステージ 千歳烏山	アーバンステージ 三軒茶屋Ⅱ	アーバンステージ 駒沢	アーバンステージ 烏山
第1期中の営業日数	246	246	246	246	246
賃貸事業収益	32,415	34,124	23,072	17,716	15,516
その他賃貸事業収益	3,756	2,917	3,599	1,228	1,143
①不動産賃貸事業収益合計	36,171	37,041	26,672	18,945	16,659
外注委託費	3,529	4,305	2,759	2,309	2,316
公租公課	—	—	—	—	—
水道光熱費	380	502	381	119	162
保険料	100	121	92	56	52
修繕費	1,301	1,805	1,609	1,234	1,201
仲介手数料等	72	61	—	189	196
信託報酬	675	675	675	675	675
その他費用	182	33	81	198	30
②不動産賃貸事業費用合計	6,241	7,506	5,600	4,782	4,635
③NOI（①－②）	29,929	29,534	21,072	14,162	12,024
④減価償却費	5,627	4,468	4,124	2,938	3,692
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	24,302	25,065	16,947	11,223	8,331

第1期（自：平成18年8月3日 至：平成19年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 大井町	アーバンステージ 大井町Ⅱ	アーバンステージ 雪谷	アーバンステージ 池上	アーバンステージ 中野
第1期中の営業日数	247	246	246	99	247
賃貸事業収益	26,176	58,206	51,093	24,201	25,129
その他賃貸事業収益	1,119	4,181	1,380	3,146	617
①不動産賃貸事業収益合計	27,296	62,388	52,473	27,348	25,746
外注委託費	4,089	10,791	5,165	1,973	3,788
公租公課	—	—	—	—	—
水道光熱費	140	2,777	474	74	137
保険料	77	184	154	93	83
修繕費	2,781	5,798	1,580	14,630	2,940
仲介手数料等	427	971	655	154	650
信託報酬	678	1,073	952	376	678
その他費用	24	1,407	217	12	86
②不動産賃貸事業費用合計	8,218	23,004	9,200	17,314	8,364
③NOI（①－②）	19,077	39,384	43,273	10,033	17,381
④減価償却費	3,807	8,674	7,946	6,726	4,352
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	15,270	30,709	35,326	3,306	13,029

物件名称	アーバンステージ 高井戸	アーバンステージ 駒込	アーバンステージ 向島	アーバンステージ 江古田	アーバンステージ 滝野川
第1期中の営業日数	247	63	247	247	247
賃貸事業収益	56,020	5,367	26,133	19,287	14,157
その他賃貸事業収益	1,962	420	1,264	899	1,048
①不動産賃貸事業収益合計	57,982	5,788	27,397	20,187	15,206
外注委託費	7,178	820	5,492	2,680	2,263
公租公課	—	—	—	—	—
水道光熱費	455	55	382	118	135
保険料	176	20	117	72	55
修繕費	3,466	1,119	1,761	4,355	4,181
仲介手数料等	678	74	95	407	483
信託報酬	922	171	678	678	678
その他費用	39	—	75	—	—
②不動産賃貸事業費用合計	12,916	2,262	8,603	8,312	7,796
③NOI（①－②）	45,066	3,525	18,793	11,875	7,409
④減価償却費	8,449	881	4,229	2,201	1,866
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	36,616	2,644	14,564	9,674	5,543

第1期（自：平成18年8月3日 至：平成19年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 浅草	アーバンステージ 町屋	アーバンステージ 小金井	アーバンステージ 日野	アーバンステージ 鶴見寺谷
第1期中の営業日数	247	247	247	247	247
賃貸事業収益	19,524	12,406	13,800	21,893	25,799
その他賃貸事業収益	2,364	769	1,254	2,088	2,963
①不動産賃貸事業収益合計	21,888	13,175	15,055	23,982	28,762
外注委託費	2,981	1,996	2,293	3,627	4,822
公租公課	—	—	311	391	532
水道光熱費	315	137	285	295	376
保険料	77	46	65	95	130
修繕費	778	528	1,093	6,476	7,933
仲介手数料等	—	253	—	—	297
信託報酬	678	678	678	678	678
その他費用	6	—	—	71	52
②不動産賃貸事業費用合計	4,837	3,641	4,729	11,636	14,824
③NO I（①－②）	17,050	9,534	10,325	12,345	13,938
④減価償却費	2,119	1,539	3,293	5,965	6,405
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	14,930	7,995	7,031	6,379	7,533

物件名称	アーバンステージ 天王町	アーバンステージ 浦安	アーバンステージ 南行徳Ⅰ	アーバンステージ 南行徳Ⅱ	アーバンステージ 南行徳Ⅲ
第1期中の営業日数	247	247	247	247	247
賃貸事業収益	8,194	15,372	21,441	16,231	11,213
その他賃貸事業収益	1,188	373	1,293	915	1,290
①不動産賃貸事業収益合計	9,382	15,745	22,735	17,147	12,503
外注委託費	1,875	1,649	2,845	2,394	1,946
公租公課	180	5	440	330	273
水道光熱費	311	81	443	392	299
保険料	36	50	89	76	67
修繕費	1,131	6,540	1,335	1,001	2,300
仲介手数料等	369	—	—	—	—
信託報酬	678	678	678	678	678
その他費用	12	90	24	43	24
②不動産賃貸事業費用合計	4,594	9,096	5,857	4,918	5,591
③NO I（①－②）	4,788	6,649	16,877	12,228	6,912
④減価償却費	2,289	3,691	6,047	4,242	4,110
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	2,499	2,957	10,830	7,986	2,801

第1期（自：平成18年8月3日 至：平成19年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 南行徳Ⅳ	アーバンステージ 南浦和	アーバンステージ 与野本町	コスモグラフィア 四谷外苑東	ブラウドフラット 五橋
第1期中の営業日数	247	247	247	246	31
賃貸事業収益	14,547	14,875	38,702	65,004	3,779
その他賃貸事業収益	726	2,403	1,337	4,079	557
①不動産賃貸事業収益合計	15,273	17,279	40,039	69,084	4,336
外注委託費	2,005	2,804	5,020	6,560	782
公租公課	305	330	918	—	—
水道光熱費	285	1,398	794	538	64
保険料	72	61	146	167	14
修繕費	502	5,562	841	236	—
仲介手数料等	—	529	—	—	254
信託報酬	678	678	790	1,351	—
その他費用	24	—	19	148	381
②不動産賃貸事業費用合計	3,874	11,366	8,530	9,003	1,497
③NOI（①－②）	11,399	5,913	31,509	60,081	2,839
④減価償却費	4,592	2,528	5,563	10,748	848
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	6,807	3,385	25,946	49,332	1,990

物件名称	プライムアーバン 葵	プライムアーバン 江坂Ⅰ	プライムアーバン 江坂Ⅱ	プレゼンスS17	プレゼンスN14
第1期中の営業日数	99	92	84	99	99
賃貸事業収益	10,487	8,587	9,871	5,556	6,897
その他賃貸事業収益	1,436	12,103	13,478	672	408
①不動産賃貸事業収益合計	11,923	20,691	23,349	6,228	7,305
外注委託費	3,048	4,095	4,873	927	803
公租公課	—	—	—	—	—
水道光熱費	106	99	78	—	—
保険料	46	33	35	25	25
修繕費	—	—	—	—	—
仲介手数料等	2,555	3,945	4,352	409	—
信託報酬	323	300	276	323	323
その他費用	164	—	—	37	—
②不動産賃貸事業費用合計	6,245	8,474	9,615	1,722	1,152
③NOI（①－②）	5,678	12,217	13,733	4,506	6,153
④減価償却費	4,090	2,295	2,628	1,659	2,071
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	1,588	9,921	11,105	2,846	4,082

第1期（自：平成18年8月3日 至：平成19年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	クラッセ大通公園	プレゼンスS1	ベネフィス博多 グランスイート	ベネフィス薬院南
第1期中の営業日数	63	63	16	16
賃貸事業収益	6,198	4,025	2,416	1,045
その他賃貸事業収益	0	—	9,606	3,206
①不動産賃貸事業収益合計	6,198	4,025	12,022	4,251
外注委託費	—	—	436	220
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	132	62	—	—
保険料	20	13	8	3
修繕費	—	—	—	—
仲介手数料等	—	—	—	—
信託報酬	207	207	—	—
その他費用	—	—	163	17
②不動産賃貸事業費用合計	360	282	608	242
③NOI（①－②）	5,838	3,742	11,414	4,009
④減価償却費	2,257	1,303	1,208	560
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	3,580	2,439	10,205	3,448

F. 建物状況評価報告書の概要

本投資法人では、運用資産の取得に際して、利害関係を有しない独立した外部業者に建物調査を委託し、当該調査に係る報告書（以下「建物状況評価報告書」といいます。）を取得することとしています。以下に記載の数値は、第1期末保有資産の修繕費用等に係る建物状況評価報告書の記載内容です。但し、当該報告書の内容については、下記の建物状況評価報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。また、以下の見積額は建物状況評価報告書作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

なお、今後の修繕更新費用を算出する上で、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。

物件番号	物件名	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注3)
1	クラウドフラット代々木上原	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	13,608
2	クラウドフラット初台	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	9,163
3	クラウドフラット学芸大学	株式会社竹中工務店	平成18年10月25日	—	—	12,880
4	クラウドフラット目黒行人坂	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	7,353
5	クラウドフラット神楽坂	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	13,585
6	クラウドフラット三軒茶屋	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	18,781
7	クラウドフラット蒲田	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	8,586
8	クラウドフラット清澄白河	株式会社竹中工務店	平成19年2月26日	—	—	22,110
9	プライムアーバン赤坂	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	120	13,006
10	プライムアーバン田町	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	11,426
11	プライムアーバン恵比寿南	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	13,555
12	プライムアーバン代々木	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	5,818
13	プライムアーバン番町	鹿島建設株式会社	平成18年3月15日	—	90	8,720
14	プライムアーバン千代田富士見	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	11,096
15	プライムアーバン飯田橋	清水建設株式会社	平成18年9月19日	—	—	23,273
16	プライムアーバン恵比寿	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	600	21,983
17	プライムアーバン中目黒	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	18,168
18	プライムアーバン学芸大学	株式会社竹中工務店	平成19年2月13日	—	—	10,160
19	プライムアーバン洗足	株式会社竹中工務店	平成19年2月13日	—	—	6,480
20	プライムアーバン西新宿Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	15,260
21	プライムアーバン西新宿Ⅱ	清水建設株式会社	平成19年2月23日	—	—	8,469
22	プライムアーバン新宿内藤町	清水建設株式会社	平成19年2月21日	—	—	3,341
23	プライムアーバン三軒茶屋	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	—	7,508
24	プライムアーバン品川西	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	1,150	32,520
25	プライムアーバン大崎	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	150	24,677
26	プライムアーバン大森	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	5,845
27	プライムアーバン北千束	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	500	24,777
28	プライムアーバン西荻窪	鹿島建設株式会社	平成18年3月15日	—	80	5,750

物件 番号	物件名	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)
29	プライムアーバン大塚	清水建設株式会社	平成18年9月27日	—	—	8,081
30	プライムアーバン門前仲町	清水建設株式会社	平成18年9月6日	—	50	36,484
31	プライムアーバン亀戸	清水建設株式会社	平成18年8月31日	—	—	8,383
32	プライムアーバン住吉	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	150	5,325
33	プライムアーバン錦糸公園	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	17,458
34	プライムアーバン錦糸町	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	9,232
35	プライムアーバン平井	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	170	9,462
36	プライムアーバン葛西	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	6,006
37	プライムアーバン葛西Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	9,020
38	プライムアーバン浦安	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	6,234
39	プライムアーバン行徳Ⅰ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	120	12,366
40	プライムアーバン行徳Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	11,354
41	プライムアーバン行徳駅前	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	4,992
42	プライムアーバン西船橋	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	8,777
43	アーバンステージ麻布十番	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	950	25,553
44	アーバンステージ幡ヶ谷	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	1,590	24,287
45	アーバンステージ都立大学	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	460	22,170
46	アーバンステージ勝どき	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	2,600	171,207
47	アーバンステージ中落合	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	29,068
48	アーバンステージ落合	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	4,900	34,122
49	アーバンステージ芦花公園	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	50	28,393
50	アーバンステージ上馬	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	30	60,963
51	アーバンステージ三軒茶屋	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	200	44,352
52	アーバンステージ千歳鳥山	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	50	48,533
53	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	33,014
54	アーバンステージ駒沢	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	30	23,912
55	アーバンステージ鳥山	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	17,215
56	アーバンステージ大井町	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	250	33,870
57	アーバンステージ大井町Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	150	60,374
58	アーバンステージ雪谷	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	250	68,190
59	アーバンステージ池上	清水建設株式会社	平成18年10月30日	—	1,450	84,201
60	アーバンステージ中野	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	300	39,984
61	アーバンステージ高井戸	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	10,000	60,115
62	アーバンステージ駒込	清水建設株式会社	平成19年3月12日	—	—	26,435
63	アーバンステージ向島	清水建設株式会社	平成18年9月7日	—	100	43,555
64	アーバンステージ江古田	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	150	29,710
65	アーバンステージ滝野川	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	2,050	22,496

物件番号	物件名	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額(千円) (注1)	短期修繕費用の見積額(千円) (注2)	長期修繕費用の見積額(千円) (注3)
66	アーバンステージ浅草	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	620	25,325
67	アーバンステージ町屋	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	—	22,400
68	アーバンステージ小金井	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	350	19,130
69	アーバンステージ日野	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	680	34,500
70	アーバンステージ鶴見寺谷	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	400	39,504
71	アーバンステージ天王町	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	50	17,164
72	アーバンステージ浦安	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	2,300	19,380
73	アーバンステージ南行徳Ⅰ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	530	31,675
74	アーバンステージ南行徳Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	80	32,841
75	アーバンステージ南行徳Ⅲ	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	1,550	26,814
76	アーバンステージ南行徳Ⅳ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	80	24,432
77	アーバンステージ南浦和	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	1,090	21,338
78	アーバンステージ与野本町	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	300	44,664
79	コスモグラフィア四谷外苑東	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	20	15,845
80	プラウドフラット五橋	株式会社竹中工務店	平成19年4月11日	—	—	20,620
81	プライムアーバン葵	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	—	9,451
82	プライムアーバン江坂Ⅰ	清水建設株式会社	平成19年2月15日	—	—	9,547
83	プライムアーバン江坂Ⅱ	清水建設株式会社	平成19年3月2日	—	—	14,600
84	プレゼンスS17	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	11,960
85	プレゼンスN14	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	7,760
86	クラッセ大通公園	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	12,000
87	プレゼンスS1	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	9,070
88	ベネフィス博多グランスイート	株式会社竹中工務店	平成19年3月29日	—	—	19,970
89	ベネフィス薬院南	株式会社竹中工務店	平成19年3月29日	—	—	10,200

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

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

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

G. 地震リスク分析の概要

第1期末保有資産それぞれに係るPMLは、以下のとおりです。下記表におけるPMLとは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。なお、本書の日付現在、地震保険は付保しておらず、また付保の予定もありません。

物件番号	物件名	PML評価者	PML
1	プラウドフラット代々木上原	株式会社竹中工務店	13.5%
2	プラウドフラット初台	株式会社竹中工務店	8.5%
3	プラウドフラット学芸大学	株式会社竹中工務店	12.2%
4	プラウドフラット目黒行人坂	株式会社竹中工務店	13.5%
5	プラウドフラット神楽坂	株式会社竹中工務店	12.5%
6	プラウドフラット三軒茶屋	株式会社竹中工務店	17.3%
7	プラウドフラット蒲田	株式会社竹中工務店	12.1%
8	プラウドフラット清澄白河	株式会社竹中工務店	13.8%
9	プライムアーバン赤坂	株式会社竹中工務店	11.6%
10	プライムアーバン田町	株式会社竹中工務店	14.0%
11	プライムアーバン恵比寿南	株式会社竹中工務店	13.2%
12	プライムアーバン代々木	株式会社竹中工務店	13.4%
13	プライムアーバン番町	株式会社竹中工務店	12.7%
14	プライムアーバン千代田富士見	株式会社竹中工務店	14.5%
15	プライムアーバン飯田橋	株式会社竹中工務店	19.1%
16	プライムアーバン恵比寿	株式会社竹中工務店	11.3%
17	プライムアーバン中目黒	株式会社竹中工務店	7.5%
18	プライムアーバン学芸大学	株式会社竹中工務店	8.0%
19	プライムアーバン洗足	株式会社竹中工務店	5.8%
20	プライムアーバン西新宿Ⅰ	株式会社竹中工務店	14.6%
21	プライムアーバン西新宿Ⅱ	株式会社竹中工務店	14.1%
22	プライムアーバン新宿内藤町	株式会社竹中工務店	8.3%
23	プライムアーバン三軒茶屋	株式会社竹中工務店	13.1%
24	プライムアーバン品川西	株式会社竹中工務店	13.9%
25	プライムアーバン大崎	株式会社竹中工務店	13.4%
26	プライムアーバン大森	株式会社竹中工務店	14.5%
27	プライムアーバン北千束	株式会社竹中工務店	8.4%

物件 番号	物件名	PML 評価者	PML
28	プライムアーバン西荻窪	株式会社竹中工務店	12.6%
29	プライムアーバン大塚	株式会社竹中工務店	15.9%
30	プライムアーバン門前仲町	株式会社竹中工務店	17.5%
31	プライムアーバン亀戸	株式会社竹中工務店	17.5%
32	プライムアーバン住吉	株式会社竹中工務店	17.8%
33	プライムアーバン錦糸公園	株式会社竹中工務店	14.6%
34	プライムアーバン錦糸町	株式会社竹中工務店	19.1%
35	プライムアーバン平井	株式会社竹中工務店	18.0%
36	プライムアーバン葛西	株式会社竹中工務店	13.3%
37	プライムアーバン葛西Ⅱ	株式会社竹中工務店	14.8%
38	プライムアーバン浦安	株式会社竹中工務店	12.4%
39	プライムアーバン行徳Ⅰ	株式会社竹中工務店	16.7%
40	プライムアーバン行徳Ⅱ	株式会社竹中工務店	17.8%
41	プライムアーバン行徳駅前	株式会社竹中工務店	17.0%
42	プライムアーバン西船橋	株式会社竹中工務店	15.4%
43	アーバンステージ麻布十番	株式会社竹中工務店	14.3%
44	アーバンステージ幡ヶ谷	株式会社竹中工務店	10.2%
45	アーバンステージ都立大学	株式会社竹中工務店	7.0%
46	アーバンステージ勝どき	株式会社竹中工務店	17.1%
47	アーバンステージ中落合	株式会社竹中工務店	13.2%
48	アーバンステージ落合	株式会社竹中工務店	4.7%
49	アーバンステージ芦花公園	株式会社竹中工務店	5.7%
50	アーバンステージ上馬	株式会社竹中工務店	14.3%
51	アーバンステージ三軒茶屋	株式会社竹中工務店	14.0%
52	アーバンステージ千歳烏山	株式会社竹中工務店	13.1%
53	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	株式会社竹中工務店	8.9%
54	アーバンステージ駒沢	株式会社竹中工務店	8.6%
55	アーバンステージ烏山	株式会社竹中工務店	11.2%
56	アーバンステージ大井町	株式会社竹中工務店	11.7%
57	アーバンステージ大井町Ⅱ	株式会社竹中工務店	16.9%
58	アーバンステージ雪谷	株式会社竹中工務店	14.5%
59	アーバンステージ池上	株式会社竹中工務店	13.5%
60	アーバンステージ中野	株式会社竹中工務店	7.2%
61	アーバンステージ高井戸	株式会社竹中工務店	8.1%

物件 番号	物件名	PML 評価者	PML
62	アーバンステージ駒込	株式会社竹中工務店	5.8%
63	アーバンステージ向島	株式会社竹中工務店	15.3%
64	アーバンステージ江古田	株式会社竹中工務店	8.2%
65	アーバンステージ滝野川	株式会社竹中工務店	7.5%
66	アーバンステージ浅草	株式会社竹中工務店	11.4%
67	アーバンステージ町屋	株式会社竹中工務店	9.5%
68	アーバンステージ小金井	株式会社竹中工務店	10.2%
69	アーバンステージ日野	株式会社竹中工務店	12.6%
70	アーバンステージ鶴見寺谷	株式会社竹中工務店	13.0%
71	アーバンステージ天王町	株式会社竹中工務店	7.8%
72	アーバンステージ浦安	株式会社竹中工務店	11.3%
73	アーバンステージ南行徳Ⅰ	株式会社竹中工務店	14.3%
74	アーバンステージ南行徳Ⅱ	株式会社竹中工務店	14.5%
75	アーバンステージ南行徳Ⅲ	株式会社竹中工務店	12.9%
76	アーバンステージ南行徳Ⅳ	株式会社竹中工務店	14.9%
77	アーバンステージ南浦和	株式会社竹中工務店	7.9%
78	アーバンステージ与野本町	株式会社竹中工務店	14.0%
79	コスモグラフィア四谷外苑東	株式会社竹中工務店	12.3%
80	プラウドフラット五橋	株式会社竹中工務店	10.7%
81	プライムアーバン葵	株式会社竹中工務店	13.9%
82	プライムアーバン江坂Ⅰ	株式会社竹中工務店	11.3%
83	プライムアーバン江坂Ⅱ	株式会社竹中工務店	11.2%
84	プレゼンスS17	株式会社竹中工務店	3.0%
85	プレゼンスN14	株式会社竹中工務店	5.9%
86	クラッセ大通公園	株式会社竹中工務店	5.2%
87	プレゼンスS1	株式会社竹中工務店	4.8%
88	ベネフィス博多グランスウィート	株式会社竹中工務店	11.1%
89	ベネフィス薬院南	株式会社竹中工務店	11.9%

H. 設計者・施工者・建築確認機関・調査機関

本投資法人は、第1期末保有資産について、第三者専門機関より、構造計算の確認（構造計算における計算条件、計算結果及び図面との整合等）において、大要、「建築基準法に適合する耐震性能を有した構造計算であると判断される」という調査結果を得ています。

第1期末保有資産に係る設計者、施工者、建築確認機関及び調査機関は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関
1	ブラウドフラット 代々木上原	株式会社フォルム建築計画 研究所	三平建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
2	ブラウドフラット 初台	株式会社S&D建築設計	工新建設株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社佐藤総合計画
3	ブラウドフラット 学芸大学	株式会社フォルム建築計画 研究所	野村建設工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社日総建
4	ブラウドフラット 目黒行人坂	株式会社フォルム建築計画 研究所	野村建設工業株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社山下設計
5	ブラウドフラット 神楽坂	株式会社フォルム建築計画 研究所	工新建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社佐藤総合計画
6	ブラウドフラット 三軒茶屋	株式会社S&D建築設計	三平建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
7	ブラウドフラット 蒲田	株式会社フォルム建築計画 研究所	野村建設工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
8	ブラウドフラット 清澄白河	菊建築設計	真柄建設株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社日総建
9	プライムアーバン 赤坂	株式会社奥津孝一設計セン ター	三津和建设株式会社	港区	株式会社安井建築設計事務所
10	プライムアーバン 田町	生研建設株式会社	生研建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
11	プライムアーバン 恵比寿南	株式会社イチケン	株式会社イチケン	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
12	プライムアーバン 代々木	笠原建物株式会社	新日本建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
13	プライムアーバン 番町	株式会社コスモアルファー	りんかい建設株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社安井建築設計事務所
14	プライムアーバン 千代田富士見	有限会社メックス建築研究 所	生研建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社安井建築設計事務所
15	プライムアーバン 飯田橋	株式会社ニテカー級建築士 事務所	株式会社N I P P O コーポ レーション	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
16	プライムアーバン 恵比寿	株式会社大杉喜彦建築総合 研究所	前田建設工業株式会社	目黒区	株式会社安井建築設計事務所
17	プライムアーバン 中目黒	株式会社スタジオキューブ	内野建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
18	プライムアーバン 学芸大学	株式会社リビングコーポ レーション	株式会社三浦組	日本建築検査協会株式会 社	株式会社佐藤総合計画
19	プライムアーバン 洗足	株式会社リビングコーポ レーション	株式会社中山組	株式会社国際確認検査セ ンター	株式会社山下設計
20	プライムアーバン 西新宿 I	ケイワイコントラクター株 式会社	地崎工業株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社日総建

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関
21	プライムアーバン 西新宿Ⅱ	株式会社T. A. 設計事務所	株式会社富士工	グッド・アイズ建築検査機構	株式会社佐藤総合計画
22	プライムアーバン 新宿内藤町	株式会社秀建築研究事務所	株式会社第一ヒューテック	ハウスプラス住宅保証株式会社	株式会社山下設計
23	プライムアーバン 三軒茶屋	株式会社長谷川建築企画	東海興業株式会社	財団法人住宅金融普及協会	株式会社安井建築設計事務所
24	プライムアーバン 品川西	株式会社三輪設計事務所	山田建設株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
25	プライムアーバン 大崎	株式会社伊藤陸川設計室	住友建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
26	プライムアーバン 大森	株式会社ティー・アイ・エーデザインオフィス一級建築士事務所	塩田建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
27	プライムアーバン 北千束	株式会社銭高組	株式会社銭高組	大田区	株式会社安井建築設計事務所
28	プライムアーバン 西荻窪	株式会社建築集団フリー	京王建設株式会社	杉並区	株式会社安井建築設計事務所
29	プライムアーバン 大塚	株式会社設計工房フレックス	共立建設株式会社	株式会社国際確認検査センター	株式会社山下設計
30	プライムアーバン 門前仲町	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社安井建築設計事務所
31	プライムアーバン 亀戸	株式会社汎総合都市研究所	株式会社ウラタ	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
32	プライムアーバン 住吉	株式会社汎総合都市研究所	株式会社ウラタ	江東区	株式会社安井建築設計事務所
33	プライムアーバン 錦糸公園	株式会社秀建築研究事務所	株式会社第一ヒューテック	ハウスプラス住宅保証株式会社	株式会社安井建築設計事務所
34	プライムアーバン 錦糸町	株式会社日本デザインシステム一級建築士事務所	株式会社ウラタ	株式会社東京建築検査機構	株式会社安井建築設計事務所
35	プライムアーバン 平井	株式会社アルテ設計一級建築士事務所	小原建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
36	プライムアーバン 葛西	株式会社汎総合都市研究所	戸田建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
37	プライムアーバン 葛西Ⅱ	株式会社ガイ・プランニング	株式会社ウラタ	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社佐藤総合計画
38	プライムアーバン 浦安	株式会社日本デザインシステム一級建築士事務所	株式会社ウラタ	株式会社東京建築検査機構	株式会社安井建築設計事務所
39	プライムアーバン 行徳Ⅰ	大浦忠義建築計画事務所	株式会社地崎工業	市川市	株式会社安井建築設計事務所
40	プライムアーバン 行徳Ⅱ	株式会社アルテ設計	木内建設株式会社	市川市	株式会社安井建築設計事務所
41	プライムアーバン 行徳駅前	株式会社汎総合都市研究所	石黒建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社佐藤総合計画
42	プライムアーバン 西船橋	大浦忠義建築計画事務所	松井建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社佐藤総合計画
43	アーバンステージ 麻布十番	計画技術株式会社	川崎製鉄株式会社	港区	株式会社安井建築設計事務所
44	アーバンステージ 幡ヶ谷	吉荒都市建築設計事務所	株式会社タック	渋谷区	株式会社安井建築設計事務所
45	アーバンステージ 都立大学	野村不動産株式会社	株式会社大林組	目黒区	株式会社日総建

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関
46	アーバンステージ 勝どき	三井建設株式会社	三井建設株式会社	中央区	株式会社安井建築設計事務所
47	アーバンステージ 中落合	株式会社和田設計コンサル タント・東京	伊藤組土建株式会社	新宿区	株式会社日総建
48	アーバンステージ 落合	株式会社一級建築士シー・ エイティ総合開発	村本建設株式会社	新宿区	株式会社日総建
49	アーバンステージ 芦花公園	株式会社オーエヌ企画	株式会社松尾工務店	世田谷区	株式会社久米設計
50	アーバンステージ 上馬	トウブハウス一級建築士事 務所	木内建設株式会社	世田谷区	株式会社久米設計
51	アーバンステージ 三軒茶屋	株式会社創建社	株式会社辰村組	世田谷区	株式会社山下設計
52	アーバンステージ 千歳烏山	株式会社安井建築設計事務 所	株式会社大林組	世田谷区	株式会社日総建
53	アーバンステージ 三軒茶屋Ⅱ	太平工業株式会社	太平工業株式会社	世田谷区	株式会社山下設計
54	アーバンステージ 駒沢	株式会社テイク・ナイン計 画設計研究所	勝村建設株式会社	世田谷区	株式会社安井建築設計事務所
55	アーバンステージ 烏山	デク建築設計企画株式会社	山田建設株式会社	世田谷区	株式会社日総建
56	アーバンステージ 大井町	佐伯建設工業株式会社	佐伯建設工業株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
57	アーバンステージ 大井町Ⅱ	フジタ工業株式会社	フジタ工業株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
58	アーバンステージ 雪谷	株式会社松木建築事務所	日本国土開発株式会社	大田区	株式会社日総建
59	アーバンステージ 池上	積水ハウス株式会社	積水ハウス株式会社	大田区	株式会社安井建築設計事務所
60	アーバンステージ 中野	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	中野区	株式会社安井建築設計事務所
61	アーバンステージ 高井戸	株式会社長谷川工務店	株式会社長谷川工務店	杉並区	株式会社安井建築設計事務所
62	アーバンステージ 駒込	株式会社五十嵐武雄建築設 計事務所	渡邊建設株式会社	豊島区	株式会社山下設計
63	アーバンステージ 向島	株式会社東洋システム企画	多田建設株式会社	墨田区	株式会社市川建築設計事務所
64	アーバンステージ 江古田	株式会社TEAM V O S 野中設計事務所	西村建設株式会社	練馬区	株式会社安井建築設計事務所
65	アーバンステージ 滝野川	株式会社太陽設計事務所	栗本建設工業株式会社	北区	株式会社久米設計
66	アーバンステージ 浅草	株式会社長岡建築事務所	三井建設株式会社	台東区	株式会社日総建
67	アーバンステージ 町屋	株式会社都市建築設計	小松建設工業株式会社	荒川区	株式会社日総建
68	アーバンステージ 小金井	真柄建設株式会社	真柄建設株式会社	東京都	株式会社安井建築設計事務所
69	アーバンステージ 日野	有限会社環建築研究所	株式会社木下工務店	東京都	株式会社山下設計
70	アーバンステージ 鶴見寺谷	株式会社暁建築事務所	戸田建設株式会社	横浜市	株式会社山下設計

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関
71	アーバンステージ天王町	株式会社須賀田建築設計事務所	株式会社大塩組	横浜市	株式会社久米設計
72	アーバンステージ浦安	有限会社桜井建築設計事務所	京葉都市開発株式会社	千葉県	株式会社安井建築設計事務所
73	アーバンステージ南行徳Ⅰ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事務所
74	アーバンステージ南行徳Ⅱ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事務所
75	アーバンステージ南行徳Ⅲ	有限会社桜井建築設計事務所	村本建設株式会社	市川市	株式会社日総建
76	アーバンステージ南行徳Ⅳ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事務所
77	アーバンステージ南浦和	株式会社マルタ建築事務所	東急建設株式会社	浦和市	株式会社日総建
78	アーバンステージ与野本町	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーション	埼玉県浦和土木事務所	株式会社安井建築設計事務所
79	コスモグラフィア四谷外苑東	株式会社コスミック設計エンジニアリング	木内建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
80	ブラウドフラット五橋	株式会社I N A 新建築研究所	東海興業株式会社	株式会社仙台台都市整備センター	株式会社安井建築設計事務所
81	プライムアーバン葵	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社山下設計
82	プライムアーバン江坂Ⅰ	株式会社福嶋洋一建築研究所	株式会社岩出建設	建築検査機構株式会社	株式会社山下設計
83	プライムアーバン江坂Ⅱ	有限会社無有建築工房	村本建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社山下設計
84	プレゼンスS17	有限会社谷内建築研究所	久末弘信建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社日総建
85	プレゼンスN14	久末弘信建設株式会社	久末弘信建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社山下設計
86	クラッセ大通公園	株式会社シグマ小暮建築設計事務所	日東みらい建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
87	プレゼンスS1	株式会社シグマ小暮建築設計事務所	日東みらい建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
88	ベネフィス博多グランスウィート	有限会社大塚建築計画設計事務所	株式会社旭工務店	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリティーズ
89	ベネフィス薬院南	有限会社大塚建築計画設計事務所	株式会社小串建設	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリティーズ

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

(注2) 調査機関のうち、株式会社安井建築設計事務所は、投信法に定める利害関係人等に該当します。当該委託先への調査の委託に際し、資産運用会社は、レジデンス運用本部投資委員会規程、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアル等に基づき、当該調査委託の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及びレジデンス運用本部投資委員会における審議・承認を得ています。

I. 資本的支出の状況

(i) 資本的支出の予定

第1期末保有資産について、本書の日付までに計画された（又は完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
アーバンステージ浦安 (千葉県浦安市)	大規模修繕工事 (機能維持)	自 平成19年11月 至 平成20年2月	4,634	—	—
アーバンステージ中落合 (東京都新宿区)	エントランス改修工事 (収益力向上)	自 平成19年11月 至 平成19年12月	2,900	—	—

(ii) 第1期中の資本的支出

第1期末保有資産について、第1期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。第1期中の資本的支出は12,894千円であり、第1期中の費用に区分された修繕費148,206千円と合わせ、合計161,100千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額(千円)
アーバンステージ都立大学 (東京都目黒区)	住宅設備リニューアル工事 (機能更新)	自 平成19年3月 至 平成19年5月	1,683
アーバンステージ勝どき (東京都中央区)	住宅設備リニューアル工事 (機能更新)	自 平成19年4月 至 平成19年5月	2,103
その他の不動産等	住宅設備リニューアル工事他 (機能更新他)	自 平成18年9月 至 平成19年5月	9,107
合 計			12,894

(iii) 長期修繕計画のための積立てた金銭（修繕積立金）

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

	第1期 自 平成18年8月3日 至 平成19年5月31日
前期末積立金残高	—百万円
当期積立額	72百万円
当期積立金取崩額	—百万円
次期繰越額	72百万円

J. 保有資産に係る賃貸状況の概要

(イ) 賃貸状況の概要

第1期末保有資産全体にかかる賃貸状況の概要は以下のとおりです。

下記表中の数値は、平成19年5月末日（第1期末）現在のものです。

(i) 賃貸状況

テナント数の合計	89
全賃貸面積 (㎡) (A)	99,016.61
全賃貸可能面積 (㎡) (B)	103,788.82
全運用不動産稼働率 (%) (A) ÷ (B)	95.4
全契約賃料合計 (千円)	368,233
全敷金等合計 (千円)	745,775

なお、上記の表「(i) 賃貸状況」で用いられる用語の意味は下記のとおりです。

・「テナント数の合計」

平成19年5月末日現在における第1期末保有資産それぞれの「テナントの総数」の合計として求めています。なお、「テナントの総数」とは、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる賃借人又は転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約（マスターリース契約）が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、1テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。

・「全賃貸面積」

平成19年5月末日現在における第1期末保有資産それぞれの「賃貸面積」の合計として求めています。なお、「賃貸面積」とは、個々の資産の賃貸可能面積のうち実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。また、アーバンステージ池上、クラッセ大通公園、プレゼンスS1、ベネフィス博多グランスイート及びベネフィス薬院南については、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っているため、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。

・「全賃貸可能面積」

平成19年5月末日現在における第1期末保有資産それぞれの「賃貸可能面積」の合計として求めています。なお、「賃貸可能面積」とは、個々の資産の

うち賃貸が可能な住宅等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。）を記載しています。

・「全運用不動産稼働率」

全賃貸可能面積に占める全賃貸面積の割合として求めています。なお、小数点第2位を四捨五入しています。

・「全契約賃料合計」

平成19年5月末日現在における第1期末保有資産それぞれの平成19年5月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満切り捨て）として求めています。なお、平成19年5月分の「契約賃料合計」とは、個々の資産の賃貸が行われている部分（区分所有建物については原則として専有部分ですが、共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）に係るエンドテナントとの間の平成19年5月末日現在有効な賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。但し、アーバンステージ上馬については全区画の駐車場使用料、アーバンステージ池上、アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ及びベネフィス博多グランスイートについては一部の区画の駐車場使用料を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を意味します。また、契約により平成19年5月分を含む一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。

・「全敷金等合計」

平成19年5月末日現在における第1期末保有資産それぞれの「敷金等合計」の総額（千円未満切り捨て）として求めています。なお、「敷金等合計」とは、平成19年5月末日現在において、個々の資産の賃貸が行われている部分に係るエンドテナントとの間の賃貸借契約に規定された敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額。また、当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている敷金・保証金等は含みません。但し、アーバンステージ上馬については全区画の駐車場に係る敷金、アーバンステージ池上、アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ及びベネフィス博多グランスイートについては一部の区画の駐車場に係る敷金を含みます。また、貸室の一部又は全部をマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金等に基づいています。）の合計額です。

(ii) 稼働率等の推移

本投資法人の以下の各時点における運用不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

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

	平成19年 3月末	平成19年 4月末	平成19年 5月末
物件数	81	81	89
テナント数の合計	81	81	89
全賃貸可能面積(m ²)	92,426.09	92,426.09	103,788.82
全運用不動産稼働率(%)	94.0	94.4	95.4

(ロ) 主要なテナント

第1期末保有資産について、平成19年5月末日（第1期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第1期末保有資産のうち複数に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日現在におけるそれらの資産の全賃貸面積の10%以上を占める各テナントに対する賃貸状況は、以下のとおりです。

平成19年5月末日現在

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
株式会社 東急コミュニティー	不動産	3	ブラウドフラット学芸大学	平成19年10月30日	934.39	49,080
		5	ブラウドフラット神楽坂	平成20年4月30日	1,793.43	92,928
		6	ブラウドフラット三軒茶屋	平成20年4月30日	1,019.33	59,352
		7	ブラウドフラット蒲田	平成20年4月30日	1,541.64	72,384
		8	ブラウドフラット清澄白河	平成20年2月27日	1,209.56	59,274
		22	プライムアーバン新宿内藤町	平成20年2月27日	414.32	22,116
		26	プライムアーバン大森	平成19年9月27日	1,190.70	55,764
		29	プライムアーバン大塚	平成20年2月21日	944.99	49,272
		43	アーバンステージ麻布十番	平成19年9月26日	1,125.46	60,180
		49	アーバンステージ芦花公園	平成19年9月26日	567.20	27,074
		56	アーバンステージ大井町	平成19年9月26日	722.70	40,364
		57	アーバンステージ大井町Ⅱ	平成19年9月27日	1,647.31	97,152
		58	アーバンステージ雪谷	平成19年9月27日	1,486.28	76,428
		60	アーバンステージ中野	平成19年9月26日	786.49	39,898
		61	アーバンステージ高井戸	平成19年9月26日	1,698.07	85,125
		62	アーバンステージ駒込	平成20年3月29日	990.18	32,832
		64	アーバンステージ江古田	平成19年9月26日	849.86	30,792
		65	アーバンステージ滝野川	平成19年9月26日	518.56	22,303
		67	アーバンステージ町屋	平成19年9月26日	419.49	18,078
		71	アーバンステージ天王町	平成19年9月26日	315.98	14,184
77	アーバンステージ南浦和	平成19年9月26日	652.05	25,104		
		合計		—	20,827.99	1,029,687
株式会社 長谷工ライブネット	不動産	1	ブラウドフラット代々木上原	平成20年2月21日	1,126.58	59,772
		2	ブラウドフラット初台	平成20年4月30日	616.27	33,612
		4	ブラウドフラット目黒行人坂	平成20年4月30日	855.23	50,364
		21	プライムアーバン西新宿Ⅱ	平成20年2月27日	644.21	32,616
		30	プライムアーバン門前仲町	平成19年9月27日	3,048.67	137,952
		46	アーバンステージ勝どき	平成20年2月21日	4,238.66	168,972
		70	アーバンステージ鶴見寺谷	平成19年9月26日	914.54	40,020
		78	アーバンステージ与野本町	平成19年9月26日	1,353.18	58,878
		81	プライムアーバン葵	平成20年2月21日	1,571.04	47,424
		82	プライムアーバン江坂Ⅰ	平成20年2月29日	1,189.12	44,364
		83	プライムアーバン江坂Ⅱ	平成20年3月8日	1,392.00	52,536
				合計		—

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)	
株式会社ダイニチ	不動産	31	プライムアーバン亀戸	平成19年9月27日	1,117.34	49,920	
		32	プライムアーバン住吉	平成19年9月27日	813.52	36,960	
		34	プライムアーバン錦糸町	平成19年9月27日	991.62	45,276	
		35	プライムアーバン平井	平成19年9月27日	1,095.91	48,924	
		36	プライムアーバン葛西	平成19年9月27日	905.81	43,200	
		37	プライムアーバン葛西Ⅱ	平成20年2月21日	1,437.84	65,448	
		38	プライムアーバン浦安	平成19年9月27日	1,264.84	56,544	
		39	プライムアーバン行徳Ⅰ	平成19年9月26日	1,107.12	46,404	
		40	プライムアーバン行徳Ⅱ	平成19年9月27日	1,244.00	54,288	
		41	プライムアーバン行徳駅前	平成20年2月21日	757.19	33,492	
		42	プライムアーバン西船橋	平成20年2月21日	1,217.17	54,612	
		72	アーバンステージ浦安	平成19年9月26日	437.94	22,680	
		73	アーバンステージ南行徳Ⅰ	平成19年9月26日	682.05	32,652	
		74	アーバンステージ南行徳Ⅱ	平成19年9月26日	611.61	28,488	
		75	アーバンステージ南行徳Ⅲ	平成19年9月26日	527.80	24,492	
		76	アーバンステージ南行徳Ⅳ	平成19年9月26日	518.58	22,800	
				合計	—	14,730.34	666,180
		株式会社 明和住販流通センター	不動産	12	プライムアーバン代々木	平成19年9月27日	411.54
20	プライムアーバン西新宿Ⅰ			平成20年2月21日	1,436.20	75,276	
23	プライムアーバン三軒茶屋			平成20年2月21日	848.75	46,356	
25	プライムアーバン大崎			平成19年9月27日	2,063.71	105,756	
45	アーバンステージ都立大学			平成19年9月26日	869.35	32,570	
47	アーバンステージ中落合			平成19年9月27日	1,100.26	40,920	
50	アーバンステージ上馬			平成19年9月27日	1,694.44	64,878	
51	アーバンステージ三軒茶屋			平成19年9月27日	969.89	47,712	
53	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ			平成19年9月27日	774.59	33,432	
54	アーバンステージ駒沢			平成19年9月27日	549.46	27,858	
66	アーバンステージ浅草			平成19年9月26日	832.25	28,080	
68	アーバンステージ小金井			平成19年9月26日	610.84	19,464	
				合計	—	12,161.28	544,970

(注1) 上記各物件に関しては、平成19年5月末日現在、マスターリース会社はエンドテナントから敷金・保証金を受領し、当該金額をマスターリース契約上の敷金・保証金として本投資法人又は信託受託者に預託しています。

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

(注3) 「賃貸面積」とは、平成19年5月末日現在における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。）に記載しています。

(注4) 「年間賃料収入」とは、平成19年5月末日現在における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費合計。アーバンステージ上馬については全区画の駐車場使用料、アーバンステージ三軒茶屋Ⅱについては一部の区画の駐車場使用料を含みます。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）に記載しています。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の合計が小計欄及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。

(ハ)利害関係人等への貸貸状況
該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの

不動産信託受益権については、前記「② 投資不動産物件」において不動産と共に一括して記載しており、これらの項目の記載以外にその他投資資産はありません。