

平成 22 年 5 月期 決算短信 (REIT)

平成 22 年 7 月 15 日

不動産投資信託証券発行者名 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 U R L <http://www.nre-rf.co.jp/>
 代表者 執行役員 濱田 信幸

資産運用会社名 野村不動産投信株式会社
 代表者 代表取締役社長 緒方 敦
 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 22 年 8 月 30 日
 分配金支払開始予定日 平成 22 年 8 月 18 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 22 年 5 月期の運用、資産の状況 (平成 21 年 12 月 1 日～平成 22 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	当期純利益
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)
22 年 5 月期	4,323 (9.2)	2,037 (5.8)	1,387 (5.1)	1,386 (5.1)
21 年 11 月期	3,959 (△1.7)	1,926 (△1.2)	1,320 (△2.0)	1,319 (△2.0)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
22 年 5 月期	11,141	2.2	1.0	32.1
21 年 11 月期	13,631	2.4	1.0	33.3

(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 率
	円	百万円	円	円	%	%
22 年 5 月期	11,046	1,386	0	0	100.0	2.1
21 年 11 月期	13,631	1,319	0	0	99.9	2.4

(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	純資産	自己資本比率	1口当たり 純資産
	百万円	百万円	%	円
22 年 5 月期	138,755	63,186	45.5	503,335
21 年 11 月期	128,433	55,088	42.9	569,306

(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
22 年 5 月期	2,216	△10,410	8,753	5,344
21 年 11 月期	2,110	491	△3,361	4,785

2. 平成 22 年 11 月期の運用状況の予想 (平成 22 年 6 月 1 日～平成 22 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
22 年 11 月期	4,385 (1.4)	2,115 (3.8)	1,470 (5.9)	1,468 (5.9)	11,700	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成 22 年 11 月期) 11,700 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 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） 22年5月期 125,535口 21年11月期 96,765口
- ② 期末自己投資口数 22年5月期 ー口 21年11月期 ー口

（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、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(3) 自己資本当期純利益率、総資産経常利益率

平成22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22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。

※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

最近の有価証券報告書（平成 22 年 2 月 23 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

最近の有価証券報告書（平成 22 年 2 月 23 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。

A. 運用環境及び運用成果

当期においては、中国を始めとした新興国の経済成長により世界経済は回復傾向にあります。我が国の経済についても、輸出の増加、個人消費の回復、企業業績の好転が見られることや、日銀短観の資金繰り判断 D I が改善傾向を示しているように景気に底打ちの兆しが見え始めております。また、内閣府等の発表によりますと、4～6 月期の大企業の景況判断指数（BSI）が 3 期ぶりにプラスに転じるなど、大企業を中心に景気は回復傾向にあるように見受けられます。しかしながら、失業率の高止まり・デフレ進行・海外市場の混乱等の要因も存在しているため、景気の先行きについては不透明感が完全には払拭されていない状況にあります。

賃貸住宅市場においては、金融危機以降、高額物件を中心に稼働率の低下や賃料水準の下落が生じていましたが、今期においては、稼働率及び賃料に下げ止まり感が出てきております。

本投資法人が総保有資産の約 87%を投資している東京圏では、人口流入、晩婚・少子化等の影響により単身世帯・少人数世帯の増加傾向が継続しています。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、一部景気後退の影響を受けたものの、引き続き堅調な推移を示しております。

不動産売買市場においては、依然として売り手、買い手とも慎重な姿勢を示しておりますが、引き続き金融機関の貸出姿勢に緩和傾向が見られ、一部の事業法人や個人による取

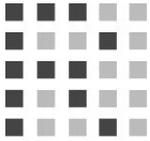
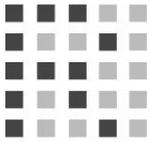
引が行われている他、不動産ファンドによる取得も見られるようになってきました。

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 7 期（平成 22 年 5 月期）は、以下の運用成果を実現しました。

（イ）資産の取得

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

ブランド	取得戦略（ソーシング・ルート）
<p>プラウドフラット</p>  <p>野村不動産の企画・開発物件</p>	<p>「野村不動産との戦略的協調」</p> <p>野村不動産と戦略的に協調し、用地取得・商品企画・管理等の住宅関連ノウハウを活かした賃貸マンション「プラウドフラット」の開発・取得を行うことを本投資法人の成長戦略の要と位置付け、これを最大限活用します。</p>
<p>プライムアーバン</p>  <p>野村不動産以外の他社の企画・開発物件 （築年数 概ね 1 年以内）</p>	<p>「プロバイダーとのネットワークの活用」 「野村不動産グループの情報ネットワークの活用」</p> <p>5 年超にわたるプライベート・ファンドの運用及び本投資法人の 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。</p>
<p>アーバンステージ</p>  <p>野村不動産以外の他社の企画・開発物件 （築年数 概ね 1 年超）</p>	<p>加えて、野村不動産グループが有する広範な仲介ネットワークを活用することにより、売却物件情報等のタイムリーな収集を図ります。</p>

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

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 7 期においては、前期までに売買契約を締結済みの 4 物件・9,980 百万円（取得価格の合計）の取得を完了した結果、第 7 期末時点の資産規模は、143 物件・131,462 百万円（取得価格の合計）となり、ポートフォリオの拡大と、より一層の分散を実現しました。

(ロ) 運用不動産の運営管理

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

第7期においては、景況の悪化に伴い稼働率の低下が一時期みられた物件のリーシング等に注力し、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、一部の住戸において、募集条件の機動的な見直しやバリューアップ工事を実施し、競争力の強化に努めてきました。また、郊外物件や地方物件につきましては解約時期の前倒しを行い、繁忙期の転勤ニーズを確実に取り組む等、リーシング活動の強化に努めました。その結果、当期末におけるポートフォリオ稼働率は95.2%となりました。

さらに、前期に引き続きテナントサービスと駐車場の稼働率向上を目的に、一部物件に「カーシェアリングサービス」の追加導入を行いました。その他、携帯電話のアンテナ設置、自動販売機の設置を引き続き行うことで付帯収入を増やすとともに、各種委託費用の見直しにより利益の向上を行うなど内部成長戦略にも注力して参りました。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、費用の削減による利益の向上を図っています。

(ハ) 資金調達

第7期においては、新規物件取得によるポートフォリオの拡大を図るため、上場以降2回目の投資口の追加発行を行い、8,029百万円（公募分及び第三者割当分の合計）の調達を行った結果、出資総額は61,799百万円となりました。

借入につきましては、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1,600百万円及び11,720百万円のリファイナンスに際しては、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3本の長期借入金（期間1.5年・変動金利、期間5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、手許資金を活用した有利子負債730百万円の減少及び新規借入先の追加等、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7期末時点の長期比率は80.5%、固定比率（金利スワップ取引による固定化を含みます。）は76.6%、借入金の平均残存年数は2.0年（うち長期借入金の平均残存年数2.4年）となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は52.6%となりました。

なお、第7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：ネガティブ
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7期の業績は営業収益4,323百万円、営業利益2,037百万円、経常利益1,387百万円、当期純利益1,386百万円となりました。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11,046円としました。

② 次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

我が国の経済は、回復の兆しが見え始め、自律的回復の基盤が整いつつありますが、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にあります。このような事業環境のなか、本投資法人は、第7期中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。次期以降においても引き続き、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) 資産の入替え

本投資法人は、ポートフォリオの質の向上及び中長期的な収益の安定・向上を目的として、今後保有不動産の入替えを実施していきます。入替えの際には、保有不動産の売却により得た資金を取得資金に充当することにより、財務のバランスを図っていきます。

(ハ) 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。

(ニ) 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。

③ 決算後に生じた重要な事実

A. 資産の譲渡

本投資法人は、第 7 期末（平成 22 年 5 月末日）以降、以下の資産の譲渡を決定し売買契約を締結しました。

物件名称	所在地	譲渡価格 (千円)	帳簿価額 (千円)	譲渡予定日
アーバンステージ天王町	横浜市保土ヶ谷区	143,807	134,956	平成 22 年 7 月 29 日

(参考情報)

A. 資産の取得

本投資法人は、第 7 期末（平成 22 年 5 月末日）以降、以下の資産を取得しました。

物件名称	所在地	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (千円)	取得日
アーバンステージ板橋区役所前	東京都板橋区	68	940,000	平成 22 年 7 月 8 日

B. 第 3 回投資主総会付議予定議案

平成 22 年 7 月 30 日開催予定の本投資法人の第 3 回投資主総会に、執行役員 1 名、補欠執行役員 1 名、監督役員 2 名及び補欠監督役員 1 名の選任並びに法令の改正に伴う必要な修正等を行うための規約の一部変更を付議する予定です。

平成22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"> 平成22年11月期（第8期）：平成22年6月1日～平成22年11月30日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有している144物件の不動産及び不動産信託受益権の他、平成22年7月29日にアーバンステージ天王町を売却する以外は、平成22年11月期末日まで運用資産の異動（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"> 賃貸事業収入については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、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、算出しています。
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、本日現在保有している144物件のうち143物件については、想定される年税額のうち227百万円を賃貸事業費用に計上しています。 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、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、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。 プロパティ・マネジメント報酬は、過去の実績等を勘案の上、想定される額を費用として計上しています。 賃貸事業費用は、1,750百万円と想定しています。そのうち減価償却費は、789百万円と想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等として641百万円を見込んでいます。
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本日現在、73,646百万円の借入残高があります。 平成22年11月期末（第8期末）までに返済期限が到来する借入金690百万円については、約定弁済90百万円を行う他、残額の600百万円については、借換えによる充当を前提としています。 上記以外には、借入金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"> 本日現在の発行済投資口総数125,535口を前提とし、平成22年11月期末（第8期末）まで投資口の追加発行がないこと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

(単位:千円)

	前 期 平成21年11月30日現在	当 期 平成22年5月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,428,132	4,022,983
信託現金及び信託預金	1,356,992	1,321,974
営業未収入金	27,596	42,123
前払費用	34,354	41,074
繰延税金資産	19	68
未収消費税等	—	12,839
その他	20,613	28,971
貸倒引当金	△194	△314
流動資産合計	4,867,513	5,469,720
固定資産		
有形固定資産		
建物	30,729,076	37,859,658
減価償却累計額	△1,385,486	△2,008,294
建物（純額）	29,343,589	35,851,363
構築物	516,051	541,657
減価償却累計額	△93,145	△122,424
構築物（純額）	422,905	419,232
機械及び装置	558,807	662,428
減価償却累計額	△55,319	△77,186
機械及び装置（純額）	503,488	585,242
工具、器具及び備品	11,207	25,176
減価償却累計額	△3,333	△7,021
工具、器具及び備品（純額）	7,873	18,154
土地	33,613,430	39,759,031
信託建物	21,878,067	20,431,536
減価償却累計額	△1,900,213	△2,002,685
信託建物（純額）	19,977,854	18,428,851
信託構築物	211,537	206,492
減価償却累計額	△82,399	△87,992
信託構築物（純額）	129,138	118,500
信託機械及び装置	73,129	72,013
減価償却累計額	△16,580	△18,303
信託機械及び装置（純額）	56,548	53,709
信託工具、器具及び備品	29,371	27,576
減価償却累計額	△9,914	△9,832
信託工具、器具及び備品（純額）	19,456	17,744
信託土地	39,470,987	38,020,371
建設仮勘定	7,203	—
有形固定資産合計	123,552,475	133,272,201
無形固定資産		
その他	1,079	940
無形固定資産合計	1,079	940
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,769	10,879
長期前払費用	2,089	1,957
投資その他の資産合計	12,859	12,836
固定資産合計	123,566,414	133,285,979
資産合計	128,433,928	138,755,699

(単位:千円)

	前 期 平成21年11月30日現在	当 期 平成22年5月31日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	92,089	139,291
短期借入金	5,040,000	—
1年内返済予定の長期借入金	14,616,000	14,256,000
未払金	207,647	190,083
未払費用	332,666	303,399
未払法人税等	656	816
未払消費税等	9,193	—
前受金	509,301	577,643
預り金	2,770	4,440
流動負債合計	20,810,325	15,471,675
固定負債		
長期借入金	51,320,000	58,790,000
預り敷金及び保証金	511,799	651,954
信託預り敷金及び保証金	702,884	655,875
固定負債合計	52,534,684	60,097,829
負債合計	73,345,009	75,569,504
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	53,769,864	61,799,485
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,319,054	1,386,710
剰余金合計	1,319,054	1,386,710
投資主資本合計	55,088,919	63,186,195
純資産合計	※1 55,088,919	※1 63,186,195
負債純資産合計	128,433,928	138,755,699

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前 期		当 期	
	自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日		自 平成21年12月 1日 至 平成22年 5月31日	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	3,720,690	※1	4,001,250
その他貸貸事業収入	※1	238,555	※1	321,943
営業収益合計		3,959,245		4,323,193
営業費用				
貸貸事業費用	※1	1,570,342	※1	1,809,922
資産運用報酬		294,746		305,304
資産保管手数料		12,662		12,487
一般事務委託手数料		22,061		21,198
役員報酬		4,800		4,800
貸倒引当金繰入額		48		120
その他営業費用		128,344		131,666
営業費用合計		2,033,006		2,285,500
営業利益		1,926,238		2,037,693
営業外収益				
受取利息		1,477		1,150
損害保険金収入		1,302		2,611
その他		10		13
営業外収益合計		2,790		3,774
営業外費用				
支払利息		577,129		585,728
融資関連費用		27,557		37,209
投資口交付費		—		28,255
その他		4,318		2,619
営業外費用合計		609,005		653,813
経常利益		1,320,024		1,387,655
税引前当期純利益		1,320,024		1,387,655
法人税、住民税及び事業税		1,007		1,045
法人税等調整額		△1		△49
法人税等合計		1,005		995
当期純利益		1,319,018		1,386,659
前期繰越利益		36		50
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,319,054		1,386,710

（3）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前 期		当 期	
	自 平成 21 年 6 月 1 日 至 平成 21 年 11 月 30 日		自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 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				
新投資口の発行		—		8,029,620
当期変動額合計		—		8,029,620
当期末残高	※1	53,769,864	※1	61,799,485
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）				
前期末残高		1,346,037		1,319,054
当期変動額				
剰余金の配当		△1,346,001		△1,319,003
当期純利益		1,319,018		1,386,659
当期変動額合計		△26,982		67,655
当期末残高		1,319,054		1,386,710
剰余金合計				
前期末残高		1,346,037		1,319,054
当期変動額				
剰余金の配当		△1,346,001		△1,319,003
当期純利益		1,319,018		1,386,659
当期変動額合計		△26,982		67,655
当期末残高		1,319,054		1,386,710
投資主資本合計				
前期末残高		55,115,902		55,088,919
当期変動額				
新投資口の発行		—		8,029,620
剰余金の配当		△1,346,001		△1,319,003
当期純利益		1,319,018		1,386,659
当期変動額合計		△26,982		8,097,276
当期末残高		55,088,919		63,186,195
純資産合計				
前期末残高		55,115,902		55,088,919
当期変動額				
新投資口の発行		—		8,029,620
剰余金の配当		△1,346,001		△1,319,003
当期純利益		1,319,018		1,386,659
当期変動額合計		△26,982		8,097,276
当期末残高		55,088,919		63,186,195

（4）金銭の分配に係る計算書

	前 期	当 期
	自 平成 21 年 6 月 1 日 至 平成 21 年 11 月 30 日	自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日
I. 当期末処分利益	1,319,054,687 円	1,386,710,004 円
II. 分配金の額	1,319,003,715 円	1,386,659,610 円
（投資口1口当たり分配金の額）	(13,631 円)	(11,046 円)
III. 次期繰越利益	50,972 円	50,394 円

分配金の額の算出方法	前 期	当 期
	<p>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。</p>	<p>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1,386,659,610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>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前 期	当 期
	自平成21年6月1日 至平成21年11月30日	自平成21年12月1日 至平成22年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,320,024	1,387,655
減価償却費	736,230	787,351
投資口交付費	—	28,255
受取利息	△1,477	△1,150
支払利息	577,129	585,728
貸倒引当金の増減額（△は減少）	48	120
営業未収入金の増減額（△は増加）	△2,392	△14,526
未収消費税等の増減額（△は増加）	1,891	△12,839
前払費用の増減額（△は増加）	1,420	△6,720
営業未払金の増減額（△は減少）	△21,730	47,202
未払金の増減額（△は減少）	28,180	△22,634
未払消費税等の増減額（△は減少）	9,193	△9,193
前受金の増減額（△は減少）	11,169	68,341
その他の資産の増減額（△は増加）	△5,189	△8,357
その他の負債の増減額（△は減少）	△2,196	1,670
その他	271	535
小 計	2,652,571	2,831,436
利息の受取額	1,761	1,150
利息の支払額	△543,175	△614,995
法人税等の支払額	△649	△885
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,110,507	2,216,706
投資活動によるキャッシュ・フロー		
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	△171,129	△10,474,911
信託有形固定資産の取得による支出	△25,672	△28,428
預り敷金及び保証金の返還による支出	△52,529	△80,322
預り敷金及び保証金の受入による収入	45,419	190,680
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△67,757	△87,147
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	62,859	69,934
敷金及び保証金の差入による支出	△120	△110
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	491,214	△10,410,305
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	—	2,840,000
短期借入金の返済による支出	△720,000	△7,880,000
長期借入れによる収入	4,200,000	12,590,000
長期借入金の返済による支出	△5,500,000	△5,480,000
投資口の発行による収入	—	8,029,620
投資口交付費の支出	—	△28,255
分配金の支払額	△1,341,554	△1,317,933
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,361,554	8,753,432
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△759,832	559,833
現金及び現金同等物の期首残高	5,544,956	4,785,124
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,785,124	※1 5,344,957

(6) 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 自 平成 21 年 6 月 1 日 至 平成 21 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 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)

期 別 項 目	前 期 自 平成 21 年 6 月 1 日 至 平成 21 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 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 style="margin-left: 20px;"> <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> <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	2～50年	機械及び装置	3～15年	工具、器具及び備品	3～15年	<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 style="margin-left: 20px;"> <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> <p>② 無形固定資産 同 左</p> <p>③ 長期前払費用 同 左</p>	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	2～50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	2～50年																	
機械及び装置	3～15年																	
工具、器具及び備品	3～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	該当事項はありません。	<p>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21年12月7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21年12月7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、286,275千円であり、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」</p>																

期別 項目	前期 自平成21年6月1日 至平成21年11月30日	当期 自平成21年12月1日 至平成22年5月31日
		に比べ、投資口交付費は、286,275千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。
3. 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
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。	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 628 千円です。
5. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	① ヘッジ会計の方法 同 左 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 ③ ヘッジ方針 同 左 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 同 左

期 別 項 目	前 期 自 平成 21 年 6 月 1 日 至 平成 21 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日
6. 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り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
7. 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。</p> <p>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、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金</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せん。</p>	<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 同 左</p> <p>② 消費税等の処理方法 同 左</p>

(貸借対照表に関する注記)

前 期 平成 21 年 11 月 30 日現在	当 期 平成 22 年 5 月 31 日現在
<p>※ 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</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>※ 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</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>

(損益計算書に関する注記)

前 期 自平成21年6月1日 至平成21年11月30日	当 期 自平成21年12月1日 至平成22年5月31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 3,537,345	賃料収入 3,804,993
共益費収入 183,344 3,720,690	共益費収入 196,256 4,001,250
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 95,934	駐車場収入 104,587
付帯収益 107,617	付帯収益 178,984
その他不動産賃料収入 35,003 238,555	その他不動産賃料収入 38,370 321,943
不動産賃貸事業収益合計 3,959,245	不動産賃貸事業収益合計 4,323,193
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 168,282	外注委託費 178,108
プロパティ・マネジメント報酬 204,682	プロパティ・マネジメント報酬 274,235
公租公課 192,106	公租公課 194,758
水道光熱費 54,362	水道光熱費 64,701
保険料 8,533	保険料 8,492
修繕費 90,903	修繕費 155,196
減価償却費 736,230	減価償却費 787,351
仲介手数料等 38,758	仲介手数料等 76,295
信託報酬 46,296	信託報酬 49,214
その他賃貸事業費用 30,185 1,570,342	その他賃貸事業費用 21,568 1,809,922
不動産賃貸事業費用合計 1,570,342	不動産賃貸事業費用合計 1,809,922
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,388,902	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,513,271

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 自平成21年6月1日 至平成21年11月30日	当 期 自平成21年12月1日 至平成22年5月31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 125,535 口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

前 期 自 平成 21 年 6 月 1 日 至 平成 21 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 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 21 年 11 月 30 日現在) (単位：千円)	※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 22 年 5 月 31 日現在) (単位：千円)
現金及び預金 3,428,132	現金及び預金 4,022,983
信託現金及び信託預金 1,356,992	信託現金及び信託預金 1,321,974
現金及び現金同等物 4,785,124	現金及び現金同等物 5,344,957

（リース取引に関する注記）

前 期 自 平成 21 年 6 月 1 日 至 平成 21 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 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)	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 456,841	1年以内 433,321
1年超 455,500	1年超 347,967
912,342	781,289

（金融商品に関する注記）

当期（自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日）

（追加情報）

当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第 10 号 平成 20 年 3 月 10 日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第 19 号 平成 20 年 3 月 10 日）を適用しています。

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得にあたっては、借入、投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意した資金調達を財務の基本方針としています。

デリバティブ取引については、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。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、不動産関連資産の取得資金及び借入金の返済資金等です。これらは満期時に代替資金が調達できないリスクに晒されていますが、本投資法人では、借入先金融機関の多様化を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理・限定しています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTV（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できることとしています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関を分散することで、リスクを限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	4,022,983	4,022,983	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,321,974	1,321,974	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(14,256,000)	(14,258,123)	2,123
(4) 長期借入金	(58,790,000)	(59,231,159)	441,159
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 負債となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注3) 金銭債権の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	4,022,983
信託現金及び信託預金	1,321,974
合計	5,344,957

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	14,256,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	31,118,000	12,080,000	10,452,000	2,480,000	2,660,000
合計	14,256,000	31,118,000	12,080,000	10,452,000	2,480,000	2,660,000

(有価証券に関する注記)

前 期 自平成21年6月1日 至平成21年11月30日	当 期 自平成21年12月1日 至平成22年5月31日
該当事項はありません。	同 左

(デリバティブ取引に関する注記)

前期（自平成21年6月1日 至平成21年11月30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。

当期（自平成21年12月1日 至平成22年5月31日）

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当するものはありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	37,200,000	32,220,000	(注)	

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」参照）。

(退職給付に関する注記)

前 期 自平成21年6月1日 至平成21年11月30日	当 期 自平成21年12月1日 至平成22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。	同 左

(税効果会計に関する注記)

前 期 平成21年11月30日現在	当 期 平成22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 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 19 繰延税金資産合計 19 繰延税金資産の純額 19	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 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 21 貸倒引当金損金算入限度超過額 47 繰延税金資産合計 68 繰延税金資産の純額 68
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 <div style="text-align: right;">(単位：%)</div> 法定実効税率 39.33 (調整) 支払配当の損金算入額 △39.30 その他 0.05 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.08	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 <div style="text-align: right;">(単位：%)</div> 法定実効税率 39.33 (調整) 支払配当の損金算入額 △39.30 その他 0.04 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07

(持分法損益等に関する注記)

前 期 自平成21年6月1日 至平成21年11月30日	当 期 自平成21年12月1日 至平成22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。	同 左

(賃貸等不動産に関する注記)

当期（自平成21年12月1日 至平成22年5月31日） (追加情報) 当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号平成20年11月28日）を適用しています。 本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸住宅等（土地を含む）を有しています。これら賃貸等不動産の平成22年5月31日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。
--

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
123,552,475	9,719,725	133,272,201	119,471,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は プラウドフラット蒲田Ⅱ (3,114,364千円)、プラウドフラット浅草駒形 (2,058,485千円)、アーバンステージ芝浦LOFT (1,580,905千円) 及びアーバンステージ日本橋横山町 (3,674,726千円) の取得によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成22年5月期（第7期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（自平成21年6月1日 至平成21年11月30日）

- (1) 親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。
- (2) 関連会社等
該当事項はありません。
- (3) 兄弟会社等
該当事項はありません。
- (4) 役員及び個人主要投資主等
該当事項はありません。

当期（自平成21年12月1日 至平成22年5月31日）

- (1) 親会社及び法人主要投資主等

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)(注1)	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12.14	なし	なし	不動産の購入(注2)	4,940,000	-	-

(注1) 上記金額については、消費税等が含まれていません。

(注2) 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。

- (2) 関連会社等
該当事項はありません。
- (3) 兄弟会社等
該当事項はありません。
- (4) 役員及び個人主要投資主等
該当事項はありません。

（1口当たり情報に関する注記）

前 期 自平成21年6月1日 至平成21年11月30日	当 期 自平成21年12月1日 至平成22年5月31日
1口当たり純資産額 569,306円	1口当たり純資産額 503,335円
1口当たり当期純利益 13,631円	1口当たり当期純利益 11,141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 自平成21年6月1日 至平成21年11月30日	当 期 自平成21年12月1日 至平成22年5月31日
当期純利益（千円） 1,319,018	当期純利益（千円） 1,386,659
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） 1,319,018	普通投資口に係る当期純利益（千円） 1,386,659
期中平均投資口数（口） 96,765	期中平均投資口数（口） 124,458

（重要な後発事象に関する注記）

前 期 自平成21年6月1日 至平成21年11月30日	当 期 自平成21年12月1日 至平成22年5月31日
<p>投資口の追加発行</p> <p>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。</p> <p>A. 公募による新投資口発行</p> <p>①募集方法 : 一般募集</p> <p>②発行投資口数 : 27,400口</p> <p>③発行価格 : 1口当たり289,545円</p> <p>④発行価格の総額 : 7,933,533,000円</p> <p>⑤発行価額（払込金額）: 1口当たり279,097円</p> <p>⑥発行価額の総額 : 7,647,257,800円</p> <p>⑦払込期日 : 平成21年12月7日</p> <p>⑧分配金起算日 : 平成21年12月1日</p> <p>B. 第三者割当による新投資口発行</p> <p>①募集方法 : 第三者割当</p> <p>②発行投資口数 : 1,370口</p> <p>③発行価額（払込金額）: 1口当たり279,097円</p> <p>④発行価額の総額 : 382,362,890円</p> <p>⑤払込期日 : 平成21年12月24日</p> <p>⑥分配金起算日 : 平成21年12月1日</p> <p>⑦割当先 : 野村証券株式会社</p>	<p>資産の譲渡</p> <p>本投資法人は、第7期末（平成22年5月31日）後、平成22年6月29日付にて、下記の資産の譲渡に係る売買契約を締結しました。</p> <p>なお、譲渡価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除いています。</p> <p>アーバンステージ天王町</p> <ul style="list-style-type: none"> ・譲渡資産 : 信託受益権 ・譲渡価格 : 143百万円 ・契約日 : 平成22年6月29日 ・譲渡予定日 : 平成22年7月29日 ・譲渡先 : 国内事業法人 ・損益に及ぼす影響 : 第8期（自平成22年6月1日至平成22年11月30日）において、営業収益として不動産等売却益約4百万円を計上する予定です。

(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増減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)
平成20年2月13日	公募増資	11,918	53,173	27,300	95,400	(注5)
平成20年3月11日	第三者割当による増資	595	53,769	1,365	96,765	(注6)
平成21年12月7日	公募増資	7,647	61,417	27,400	124,165	(注7)
平成21年12月24日	第三者割当による増資	382	61,799	1,370	125,535	(注8)

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

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

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

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

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

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

(注7) 1口当たり発行価格289,545円(引受価額279,097円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注8) 平成21年12月7日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額279,097円にて、野村証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

当期における役員の異動はありません。

なお、執行役員濱田信幸並びに監督役員吉田修平及び相川榮徳は平成22年8月3日をもって任期満了となります。本投資法人は、平成22年7月30日開催予定の本投資法人の第3回投資主総会において、執行役員1名、補欠執行役員1名、監督役員2名及び補欠監督役員1名の選任を付議する予定です。

執行役員候補者の氏名・略歴等は以下のとおりです。

氏名 (生年月日)	主要略歴	所有 投資口数
広畑義徳 (昭和26年10月22日生)	昭和49年4月 野村不動産株式会社入社 平成4年10月 同社 横浜支店長 平成13年3月 野村不動産アーバンネット株式会社 取締役 平成19年4月 同社 常勤監査役（現職）	—

補欠執行役員候補者の氏名・略歴等は以下のとおりです。

氏名 (生年月日)	主要略歴	所有 投資口数
棗正臣 (昭和38年10月7日生)	昭和61年4月 野村不動産株式会社入社 平成8年12月 同社 ビルディング営業部 平成13年4月 同社 ビル事業部 プロパティマネジメント事業課 平成15年1月 同社 資産運用事業部 平成15年4月 野村不動産投信株式会社 出向 平成17年10月 同社 取締役（現職） 平成18年4月 同社 レジデンス運用本部長（現職）	—

(注) 上記補欠執行役員候補者は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社の取締役レジデンス運用本部長です。

監督役員候補者の氏名・略歴等は以下のとおりです。

氏名 (生年月日)	主要略歴	所有 投資口数
吉田修平 (昭和27年6月19日生)	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（現職） 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 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 （現職） 平成18年11月 本投資法人 監督役員（現職） 平成19年12月 政策研究大学院大学客員教授（現職）	—
相川榮徳 (昭和20年8月23日生)	昭和43年4月 小田急不動産株式会社入社 昭和49年3月 不動産鑑定士登録 平成13年8月 同社 退社 平成14年8月 株式会社フェア・アプレーザーズ設立 取締役 平成15年8月 同社 相談役 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 （現職） 平成18年11月 株式会社フェア・アプレーザーズ 取締役（現職） 平成20年8月 本投資法人 監督役員（現職）	—

補欠監督役員候補者の氏名・略歴等は以下のとおりです。

氏名 (生年月日)	主要略歴	所有 投資口数
一 條 實 昭 (昭和20年8月6日生)	昭和48年4月 弁護士登録（第一東京弁護士会） 昭和48年4月 アンダーソン・毛利・ラビノウイツ法律事務所 （現アンダーソン・毛利・友常法律事務所）入所 昭和55年2月 米国 Whitman & Ransom（現Winston & Strawn）法 律事務所勤務 昭和55年11月 アンダーソン・毛利・ラビノウイツ法律事務所 （現アンダーソン・毛利・友常法律事務所）復帰 昭和57年1月 同法律事務所パートナー弁護士（現職） 平成14年4月 東京簡易裁判所民事調停委員（現職） 平成19年8月 野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員 （現職）	—

(2) 資産運用会社の役員の異動

平成22年3月31日付にて、代表取締役社長 井上辰夫及び取締役（非常勤） 秋山安敏が退任し、平成22年4月1日付にて、栗原洋二及び木村博行が取締役（非常勤）に就任しました。なお、代表取締役社長 井上辰夫の退任に伴い、取締役 緒方敦が代表取締役社長に就任しました。

本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
代表取締役 社長兼内部 監査室長	緒方 敦	昭和62年4月 野村不動産株式会社 入社 昭和62年11月 同社 海外事業部 平成元年12月 豪州 J I M N A L T D. 出向 平成4年4月 野村不動産株式会社 法人営業部 平成7年6月 同社 受託営業部 平成13年4月 野村不動産アーバンネット株式会社 出向 平成15年1月 野村不動産株式会社 資産運用事業部 平成15年4月 野村不動産投信株式会社 出向 平成17年6月 同社 取締役 平成18年4月 同社 オフィス運用本部長 平成22年4月 同社 代表取締役社長兼内部監査室長（現職） 同 年 同 月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 取締役（現職） 同 年 同 月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役（現職）	—
常務取締役	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 同社 取締役経理部長兼総務部長嘱託 平成18年1月 同社 取締役 平成18年4月 野村不動産投信株式会社 取締役 平成18年8月 本投資法人 執行役員（現職） 平成22年4月 野村不動産投信株式会社 常務取締役（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役 レジデンス 運用本部長	棗 正臣 (注)	昭和61年4月 野村不動産株式会社 入社 平成8年12月 同社 ビルディング営業部 平成13年4月 同社 ビル事業部 プロパティマネジメント事業課 平成15年1月 同社 資産運用事業部 平成15年4月 野村不動産投信株式会社 出向 平成17年10月 同社 取締役（現職） 平成18年4月 同社 レジデンス運用本部長（現職）	—
取締役 (非常勤)	榎本 英二	昭和60年4月 野村不動産株式会社 入社 平成9年6月 同社 事業企画部 商品開発課長 平成13年6月 同社 資産運用事業部 次長 平成16年4月 同社 資産運用カンパニー投資企画部長 平成18年4月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 取締役（現職） 同 年 同 月 野村不動産株式会社 資産運用カンパニー 運用企画部長 平成20年4月 同社 執行役員 資産運用カンパニー 副カンパニー長兼運用企画部長嘱託（現職） 同 年 同 月 野村不動産投信株式会社 取締役（現職） 平成21年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長（現職）	—
取締役 (非常勤)	栗原 洋二	昭和51年4月 野村証券株式会社 入社 昭和61年7月 同社 勤務課長（米国三井物産株式会社出向） 平成8年6月 同社 募集業務部長 平成9年5月 同社 法務部長 平成12年6月 野村不動産株式会社 取締役 総合企画室担当 平成16年5月 野村不動産ホールディングス株式会社 取締役 平成16年6月 野村不動産株式会社 常務取締役 総合企画室、広報部担当 平成17年6月 同社 総合企画室、広報部、IT戦略推進室担当 平成20年4月 同社 取締役兼常務執行役員（現職） 平成21年4月 同社 管理部門兼監査室担当 平成22年4月 同社 資産運用カンパニー長嘱託（現職） 同 年 同 月 野村不動産投信株式会社 取締役（現職） 同 年 同 月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 取締役（現職） 同 年 同 月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役（現職）	—
取締役 (非常勤)	木村 博行	昭和59年4月 野村不動産株式会社 入社 平成8年6月 同社 経理部主計課長 平成14年6月 同社 経理部長 平成15年6月 野村不動産投信株式会社 監査役 平成18年2月 野村不動産ホールディングス株式会社 財務部長 平成21年4月 野村不動産株式会社 執行役員 経理部長嘱託 平成21年6月 野村不動産ホールディングス株式会社 取締役 財務部長嘱託 平成22年4月 野村不動産株式会社 執行役員 資産運用カンパニー 副カンパニー長嘱託（現職） 同 年 同 月 野村不動産投信株式会社 取締役（現職） 同 年 同 月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長（現職） 同 年 同 月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
監査役 (非常勤)	佐藤 光陽	昭和49年4月 野村不動産株式会社 入社 平成元年6月 同社 経理部資金課長 平成7年6月 同社 総合企画室長 平成13年4月 野村不動産アーバンネット株式会社 取締役業務部長兼監査室長 平成17年6月 同社 取締役アセット営業本部業務部長 平成19年4月 野村不動産株式会社 顧問 同 年 同 月 野村不動産投信株式会社 監査役（現職） 平成19年6月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役（現職） 同 年 同 月 野村不動産株式会社 監査役（現職） 平成19年8月 野村不動産オフィスファンド投資法人 執行役員	—

(注) 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、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レジデンス運用本部長である梶正臣が補欠執行役員として選任されています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域	第6期 平成21年11月30日現在		第7期 平成22年5月31日現在	
		保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対 する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対 する比率 (%) (注3)
不動産 (注1)	東京圏	49,528	38.6	62,009	44.7
	その他	14,363	11.2	14,623	10.5
信託不動産 (注1)	東京圏	55,900	43.5	53,293	38.4
	その他	3,753	2.9	3,345	2.4
小計		123,545	96.2	133,272	96.0
預金その他資産		4,888	3.8	5,483	4.0
資産総額		128,433	100.0	138,755	100.0

	第6期 平成21年11月30日現在		第7期 平成22年5月31日現在	
	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対 する比率 (%) (注3)	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対 する比率 (%) (注3)
負債総額	73,345	57.1	75,569	54.5
純資産総額	55,088	42.9	63,186	45.5

(注1) 主たる用途は、居住用施設です。

(注2) 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3) 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4) 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22年5月末日（第7期末）現在保有する不動産等（143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若しくはその原資産たる不動産を、以下「第7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22年5月末日現在のものです。

A. ポートフォリオ及び賃貸状況の概要並びに稼働率等の推移

(イ) ポートフォリオ及び賃貸状況の概要

第7期末保有資産に係るポートフォリオ及び賃貸状況の概要は以下のとおりです。

物件数		143
取得価格（千円）（注1） （取得価格の合計に占める割合（%））	合計	131,462,696 (100.0%)
	東京圏（注2）	114,171,000 (86.8%)
	その他（注2）	17,291,696 (13.2%)
鑑定評価額の合計（千円）（注3）		119,471,000
全賃貸可能面積（㎡）（B）（注4）		210,962.33
全賃貸面積（㎡）（A）（注5）		200,731.31
全運用不動産稼働率（%）（A）÷（B）（注6）		95.2
総賃貸可能戸数（戸）（注7）		7,507
総賃貸戸数（戸）（注8）		7,169
テナント数の合計（注9）		143
全契約賃料合計（千円）（注10）		690,507
全敷金等合計（千円）（注11）		1,300,904

（注1）「取得価格」とは、不動産等の取得に要する諸費用（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等（以下「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2）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「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。なお、取得価格の合計に占める割合は、小数点第2位を四捨五入しています。

（注3）「鑑定評価額」は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。不動産の鑑定評価額又は調査評価額及び価格時点については、後記「C. 期末算定価格の概要」の（注1）をご参照ください。

（注4）第7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。）です。なお、「賃貸可能面積」は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書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。

（注5）第7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、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、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。）です。

（注6）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（小数点第2位を四捨五入しています。）。

（注7）第7期末保有資産それぞれの「賃貸可能戸数」の合計として求めています。なお、「賃貸可能戸数」とは、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。）です。

（注8）第7期末保有資産それぞれの「賃貸戸数」の合計として求めています。なお、「賃貸戸数」とは、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です。但し、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、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9）第7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。

(注10) 第7期末保有資産それぞれの平成22年5月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、平成22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（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22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（賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。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22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。

(注11) 第7期末保有資産それぞれの「敷金等合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、「敷金等合計」とは、平成22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、賃貸借契約上、住宅等に係る敷金・保証金と駐車場に係る敷金・保証金が一体となっている場合には、当該駐車場に係る敷金・保証金を含みます。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。

(ロ) 稼働率等の推移

平成18年9月末日以降平成22年5月末日までの以下の各時点において本投資法人が保有す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。なお、各計算期間の平均稼働率は当該計算期間における以下の各時点における賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合として求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

第1期（平成18年9月～平成19年5月）9ヶ月（注）

	平成18年 9月末	平成18年 10月末	平成18年 11月末
物件数	56	57	57
テナント数の合計	56	57	57
全賃貸可能面積（㎡）	58,044.78	58,979.17	58,979.17
全運用不動産稼働率（%）	95.9	93.0	92.8

	平成18年 12月末	平成19年 1月末	平成19年 2月末	平成19年 3月末	平成19年 4月末	平成19年 5月末	
物件数	57	57	75	81	81	89	
テナント数の合計	57	57	75	81	81	89	
全賃貸可能面積（㎡）	58,979.17	58,979.17	85,200.60	92,426.09	92,426.09	103,788.82	第1期 平均稼働率
全運用不動産稼働率（%）	92.6	92.4	90.7	94.0	94.4	95.4	93.5%

第2期（平成19年6月～平成19年11月）6ヶ月

	平成19年 6月末	平成19年 7月末	平成19年 8月末	平成19年 9月末	平成19年 10月末	平成19年 11月末	
物件数	91	91	91	97	97	97	
テナント数の合計	91	91	91	97	97	97	
全賃貸可能面積（㎡）	108,294.94	108,294.94	108,294.94	115,407.17	115,407.17	115,407.17	第2期 平均稼働率
全運用不動産稼働率（%）	96.2	96.4	96.9	96.1	95.9	95.8	96.2%

第3期（平成19年12月～平成20年5月）6ヶ月

	平成19年 12月末	平成20年 1月末	平成20年 2月末	平成20年 3月末	平成20年 4月末	平成20年 5月末	
物件数	105	105	117	125	130	131	
テナント数の合計	105	105	117	125	130	131	
全賃貸可能面積（㎡）	132,668.01	132,668.01	152,545.78	171,567.63	177,368.28	178,468.45	第3期 平均稼働率
全運用不動産稼働率（%）	95.4	95.6	88.5	90.6	91.5	93.9	92.4%

第4期（平成20年6月～平成20年11月）6ヶ月

	平成20年 6月末	平成20年 7月末	平成20年 8月末	平成20年 9月末	平成20年 10月末	平成20年 11月末	
物件数	131	132	133	134	134	134	
テナント数の合計	131	132	133	134	134	134	
全賃貸可能面積（㎡）	178,468.45	182,720.36	183,911.44	186,861.55	186,861.55	186,861.55	第4期 平均稼働率
全運用不動産稼働率（%）	94.8	95.6	95.1	94.2	94.5	94.4	94.8%

第5期（平成20年12月～平成21年5月）6ヶ月

	平成20年 12月末	平成21年 1月末	平成21年 2月末	平成21年 3月末	平成21年 4月末	平成21年 5月末	
物件数	136	136	137	139	139	139	
テナント数の合計	136	136	137	139	139	139	
全賃貸可能面積（㎡）	190,971.32	190,971.32	191,998.76	196,209.06	196,251.24	196,313.68	第5期 平均稼働率
全運用不動産稼働率（%）	91.4	91.6	91.6	94.2	93.3	93.1	92.5%

第6期（平成21年6月～平成21年11月）6ヶ月

	平成21年 6月末	平成21年 7月末	平成21年 8月末	平成21年 9月末	平成21年 10月末	平成21年 11月末	
物件数	139	139	139	139	139	139	
テナント数の合計	139	139	139	139	139	139	
全賃貸可能面積（㎡）	196,313.68	196,393.66	196,393.66	196,393.66	196,393.66	196,393.66	第6期 平均稼働率
全運用不動産稼働率（%）	92.5	92.2	91.9	93.0	92.9	92.8	92.6%

第7期（平成21年12月～平成22年5月）6ヶ月

	平成21年 12月末	平成22年 1月末	平成22年 2月末	平成22年 3月末	平成22年 4月末	平成22年 5月末	
物件数	143	143	143	143	143	143	
テナント数の合計	143	143	143	143	143	143	
全賃貸可能面積（㎡）	210,963.33	210,962.33	210,962.33	210,962.33	210,962.33	210,962.33	第7期 平均稼働率
全運用不動産稼働率（%）	92.1	92.1	92.5	94.9	94.4	95.2	93.5%

（注）第1期の会計期間は、平成18年8月から平成19年5月までですが、平成18年9月から運用不動産を取得しているため、同月以降の稼働率等を記載しています。

B. 価格及び投資比率

第7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	クラウドフラット白金高輪	3,510,000	3,543,984	2,990,000	2.5	大和不動産鑑定株式会社
	2	クラウドフラット代々木上原	1,100,000	1,089,136	931,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	3	クラウドフラット初台	865,000	872,716	674,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	4	クラウドフラット渋谷桜丘	800,000	812,720	677,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	5	クラウドフラット学芸大学	812,000	815,848	744,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	6	クラウドフラット目黒行人坂	882,000	886,721	806,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	7	クラウドフラット隅田リバーサイド	2,260,000	2,274,645	2,140,000	1.8	大和不動産鑑定株式会社
	8	クラウドフラット神楽坂	1,540,000	1,546,342	1,390,000	1.2	大和不動産鑑定株式会社
	9	クラウドフラット早稲田	1,110,000	1,118,741	1,010,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	10	クラウドフラット新宿河田町	1,010,000	1,024,930	800,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	11	クラウドフラット三軒茶屋	1,350,000	1,354,704	1,080,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	12	クラウドフラット蒲田	1,140,000	1,144,437	1,050,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	13	クラウドフラット蒲田Ⅱ	2,980,000	3,091,090	2,980,000	2.5	株式会社谷澤総合鑑定所
	14	クラウドフラット新大塚	695,000	705,366	542,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	15	クラウドフラット清澄白河	900,000	909,219	856,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	16	クラウドフラット門前仲町Ⅱ	650,000	661,217	599,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	17	クラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,130,000	1,152,012	961,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	18	クラウドフラット浅草駒形	1,960,000	2,038,850	1,950,000	1.6	株式会社谷澤総合鑑定所
	19	クラウドフラット横浜	2,340,000	2,363,738	2,040,000	1.7	大和不動産鑑定株式会社
	20	クラウドフラット上大岡	2,770,000	2,790,289	2,610,000	2.2	大和不動産鑑定株式会社
	21	ブライムアーバン赤坂	956,000	943,527	875,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	22	ブライムアーバン田町	941,000	929,423	897,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	23	ブライムアーバン恵比寿南	947,000	937,172	895,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	24	ブライムアーバン代々木	408,000	403,549	369,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	25	ブライムアーバン番町	1,170,000	1,154,003	1,070,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	26	ブライムアーバン千代田富士見	707,000	697,721	651,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	27	ブライムアーバン飯田橋	2,030,000	2,029,022	1,960,000	1.6	株式会社中央不動産鑑定所
	28	ブライムアーバン恵比寿	1,200,000	1,188,415	1,200,000	1.0	株式会社中央不動産鑑定所
	29	ブライムアーバン中目黒	1,320,000	1,304,016	1,280,000	1.1	株式会社中央不動産鑑定所
	30	ブライムアーバン学芸大学	886,000	880,928	759,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	31	ブライムアーバン洗足	536,000	533,334	508,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	32	ブライムアーバン目黒リバーサイド	464,000	485,786	404,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	33	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,580,000	3,740,009	2,800,000	2.3	株式会社ヒロ&リーエスネット ワーク
	34	ブライムアーバン白山	893,000	904,263	837,000	0.7	株式会社ヒロ&リーエスネット ワーク
	35	ブライムアーバン四谷外苑東	1,700,000	1,675,886	1,450,000	1.2	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	36	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,290,000	1,282,724	1,060,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	37	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1,000,000	989,719	873,000	0.7	株式会社谷澤総合鑑定所
	38	プライムアーバン新宿内藤町	512,000	510,093	434,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	39	プライムアーバン西早稲田	503,000	525,344	449,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	40	プライムアーバン三軒茶屋	835,000	826,063	708,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	41	プライムアーバン南烏山	840,000	883,405	760,000	0.6	株式会社ヒロ&リーエスネット ワーク
	42	プライムアーバン烏山ガレリア	645,000	678,389	552,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	43	プライムアーバン烏山コート	413,000	435,027	349,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	44	プライムアーバン千歳船橋	885,000	923,565	832,000	0.7	株式会社ヒロ&リーエスネット ワーク
	45	プライムアーバン品川西	624,000	618,267	542,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	46	プライムアーバン大崎	1,700,000	1,667,258	1,600,000	1.3	大和不動産鑑定株式会社
	47	プライムアーバン大森	824,000	811,290	786,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	48	プライムアーバン北千束	576,000	568,766	502,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	49	プライムアーバン田園調布南	900,000	947,557	824,000	0.7	株式会社ヒロ&リーエスネット ワーク
	50	プライムアーバン中野上高田	640,000	652,019	567,000	0.5	株式会社ヒロ&リーエスネット ワーク
	51	プライムアーバン西荻窪	435,000	429,899	370,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	52	プライムアーバン大塚	794,000	783,371	675,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	53	プライムアーバン門前仲町	2,200,000	2,161,964	2,150,000	1.8	株式会社中央不動産鑑定所
	54	プライムアーバン亀戸	705,000	692,846	677,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	55	プライムアーバン住吉	552,000	544,472	537,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	56	プライムアーバン錦糸公園	1,180,000	1,154,999	1,120,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	57	プライムアーバン錦糸町	668,000	655,387	629,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	58	プライムアーバン平井	700,000	686,335	646,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	59	プライムアーバン葛西	637,000	626,802	606,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	60	プライムアーバン葛西Ⅱ	958,000	947,885	946,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	61	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,210,000	1,276,827	1,100,000	0.9	株式会社ヒロ&リーエスネット ワーク
	62	プライムアーバン浦安	840,000	817,651	750,000	0.6	財団法人日本不動産研究所
	63	プライムアーバン行徳Ⅰ	635,000	615,608	577,000	0.5	財団法人日本不動産研究所
	64	プライムアーバン行徳Ⅱ	741,000	713,062	669,000	0.6	財団法人日本不動産研究所
	65	プライムアーバン行徳駅前	476,000	468,758	452,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
	66	プライムアーバン西船橋	772,000	753,105	709,000	0.6	財団法人日本不動産研究所
	67	プライムアーバン川口	2,170,000	2,271,591	1,860,000	1.6	株式会社ヒロ&リーエスネット ワーク
68	アーバンステージ麻布十番	991,000	984,690	959,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所	
69	アーバンステージ芝浦LOFT	1,510,000	1,570,670	1,790,000	1.5	株式会社ヒロ&リーエスネット ワーク	
70	アーバンステージ幡ヶ谷	452,000	445,446	424,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所	
71	アーバンステージ都立大学	524,000	527,231	455,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社	
72	アーバンステージ勝どき	2,290,000	2,306,032	2,280,000	1.9	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	73	アーバンステージ新川	2,250,000	2,324,142	2,020,000	1.7	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	74	アーバンステージ日本橋横山町	3,530,000	3,653,467	3,930,000	3.3	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	75	アーバンステージ本郷老岐坂	647,000	676,784	575,000	0.5	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	76	アーバンステージ中落合	655,000	656,030	610,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	77	アーバンステージ落合	324,000	324,648	324,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	78	アーバンステージ新宿落合	635,000	666,833	584,000	0.5	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	79	アーバンステージ芦花公園	362,000	360,042	302,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	80	アーバンステージ上馬	900,000	894,277	852,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	81	アーバンステージ三軒茶屋	755,000	748,016	661,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	82	アーバンステージ千歳烏山	730,000	727,825	643,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	83	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	539,000	536,426	488,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	84	アーバンステージ駒沢	396,000	393,035	355,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	85	アーバンステージ烏山	344,000	337,200	292,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	86	アーバンステージ上北沢	738,000	784,328	613,000	0.5	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	87	アーバンステージ大井町	530,000	524,497	459,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	88	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,100,000	1,117,563	1,150,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	89	アーバンステージ雪谷	970,000	955,570	933,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	90	アーバンステージ池上	1,460,000	1,428,820	1,300,000	1.1	大和不動産鑑定株式会社
	91	アーバンステージ中野	472,000	465,099	436,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	92	アーバンステージ高井戸	1,080,000	1,064,404	968,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	93	アーバンステージ駒込	412,000	413,757	398,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	94	アーバンステージ向島	487,000	483,033	470,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	95	アーバンステージ江古田	385,000	384,723	371,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	96	アーバンステージ滝野川	287,000	286,707	260,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	97	アーバンステージ浅草	350,000	360,717	334,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	98	アーバンステージ町屋	210,000	210,516	198,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	99	アーバンステージ小金井	229,000	229,194	207,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	100	アーバンステージ武蔵小金井	2,390,000	2,529,953	1,930,000	1.6	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	101	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1,590,000	1,703,533	1,410,000	1.2	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	102	アーバンステージ日野	319,000	308,173	339,000	0.3	財団法人日本不動産研究所
103	アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,150,000	2,172,418	2,010,000	1.7	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク	
104	アーバンステージ川崎	1,150,000	1,192,982	1,010,000	0.8	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク	
105	アーバンステージ鶴見寺谷	457,000	453,983	456,000	0.4	財団法人日本不動産研究所	
106	アーバンステージ天王町	136,000	134,956	132,000	0.1	財団法人日本不動産研究所	
107	アーバンステージ浦安	277,000	269,315	237,000	0.2	財団法人日本不動産研究所	
108	アーバンステージ南行徳Ⅰ	357,000	348,825	308,000	0.3	財団法人日本不動産研究所	
109	アーバンステージ南行徳Ⅱ	285,000	285,247	241,000	0.2	財団法人日本不動産研究所	

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	110	アーバンステージ南行徳Ⅲ	263,000	263,641	245,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	111	アーバンステージ南行徳Ⅳ	256,000	249,489	229,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	112	アーバンステージ行徳駅前	561,000	568,876	473,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
	113	アーバンステージ南行徳Ⅴ	293,000	302,529	258,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	114	アーバンステージ行徳	948,000	963,601	813,000	0.7	財団法人日本不動産研究所
	115	アーバンステージ南浦和	274,000	277,641	240,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	116	アーバンステージ与野本町	519,000	512,866	470,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
東京圏合計（116物件）			114,171,000	115,303,610	104,538,000	87.5	—
その他	117	クラウドフラット五橋	682,000	688,997	623,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	118	クラウドフラット河原町	724,000	742,885	554,000	0.5	財団法人日本不動産研究所
	119	プライムアーバン山鼻	377,000	382,159	327,000	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
	120	プライムアーバン北14条	336,000	336,238	324,000	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
	121	プライムアーバン大通公園Ⅰ	530,000	528,399	418,000	0.3	財団法人日本不動産研究所
	122	プライムアーバン大通公園Ⅱ	322,000	323,554	273,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	123	プライムアーバン北11条	600,000	645,011	561,000	0.5	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	124	プライムアーバン宮の沢	576,200	608,591	515,000	0.4	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	125	プライムアーバン大通東	424,000	450,883	408,000	0.3	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	126	プライムアーバン知事公館	337,900	368,741	288,000	0.2	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	127	プライムアーバン円山	283,200	302,675	232,000	0.2	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	128	プライムアーバン北24条	503,700	517,518	459,000	0.4	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	129	プライムアーバン札幌医大前	731,600	774,217	649,000	0.5	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	130	プライムアーバン長町一丁目	1,110,000	1,162,211	992,000	0.8	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	131	プライムアーバン八乙女中央	428,000	452,246	401,000	0.3	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	132	プライムアーバン葵	724,000	708,994	639,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	133	プライムアーバン金山	632,000	663,837	583,000	0.5	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	134	プライムアーバン鶴舞	1,189,096	1,243,814	1,030,000	0.9	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	135	プライムアーバン江坂Ⅰ	672,000	665,717	589,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	136	プライムアーバン江坂Ⅱ	790,000	782,398	717,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	137	プライムアーバン江坂Ⅲ	1,535,000	1,629,436	1,210,000	1.0	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	138	アーバンステージ堤通雨宮	969,000	1,030,358	715,000	0.6	財団法人日本不動産研究所
	139	ベネフィス博多グランスウィート	830,000	866,566	718,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	140	ベネフィス薬院南	351,000	367,364	297,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	141	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	396,000	420,776	338,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	142	ベネフィス博多東グランスウィート	693,000	730,959	556,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	143	ベネフィス千早グランスウィート	545,000	574,033	517,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
その他合計（27物件）			17,291,696	17,968,591	14,933,000	12.5	—
合計（143物件）			131,462,696	133,272,201	119,471,000	100.0	—

- (注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「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（売買契約等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、器具及び備品の取得価額（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）による鑑定評価額又は調査価額（第7期決算日（平成22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価額によります。）を記載しています。不動産の期末算定価格については、後記「C. 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、各資産の期末算定価格がポートフォリオ全体（全143物件）の期末算定価格総額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。

C. 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	クラウドフラット白金高輪	2,990,000	3,030,000	161,488	160,578	5.3	2,970,000	5.1	5.5
2	クラウドフラット代々木上原	931,000	946,000	50,303	50,114	5.3	924,000	5.1	5.5
3	クラウドフラット初台	674,000	686,000	37,244	37,053	5.4	669,000	5.2	5.6
4	クラウドフラット渋谷桜丘	677,000	687,000	36,850	36,403	5.3	672,000	5.1	5.5
5	クラウドフラット学芸大学	744,000	755,000	41,405	40,787	5.4	739,000	5.2	5.6
6	クラウドフラット目黒行人坂	806,000	816,000	43,609	43,270	5.3	802,000	5.1	5.5
7	クラウドフラット隅田リバーサイド	2,140,000	2,170,000	117,144	115,260	5.3	2,130,000	5.1	5.5
8	クラウドフラット神楽坂	1,390,000	1,400,000	75,200	73,958	5.3	1,380,000	5.1	5.5
9	クラウドフラット早稲田	1,010,000	1,020,000	55,032	54,053	5.3	1,010,000	5.1	5.5
10	クラウドフラット新宿河田町	800,000	813,000	43,746	43,067	5.3	795,000	5.1	5.5
11	クラウドフラット三軒茶屋	1,080,000	1,100,000	59,450	59,227	5.4	1,070,000	5.2	5.6
12	クラウドフラット蒲田	1,050,000	1,060,000	59,303	58,169	5.5	1,040,000	5.3	5.7
13	クラウドフラット蒲田II	2,980,000	3,010,000	168,968	165,437	5.5	2,970,000	5.5	5.8
14	クラウドフラット新大塚	542,000	548,000	30,795	30,161	5.5	539,000	5.3	5.7
15	クラウドフラット清澄白河	856,000	859,000	48,318	47,221	5.5	854,000	5.3	5.7
16	クラウドフラット門前仲町II	599,000	607,000	33,966	33,361	5.5	595,000	5.3	5.7
17	クラウドフラット門前仲町I	961,000	975,000	54,506	53,613	5.5	955,000	5.3	5.7
18	クラウドフラット浅草駒形	1,950,000	1,960,000	110,020	107,712	5.5	1,950,000	5.5	5.8
19	クラウドフラット横浜	2,040,000	2,070,000	116,529	114,082	5.5	2,030,000	5.3	5.7
20	クラウドフラット上大岡	2,610,000	2,670,000	154,956	152,183	5.7	2,590,000	5.5	5.9
21	ブライムアーバン赤坂	875,000	920,000	45,860	45,091	4.9	875,000	4.6	5.4
22	ブライムアーバン田町	897,000	932,000	49,185	48,480	5.2	897,000	4.9	5.7
23	ブライムアーバン恵比寿南	895,000	949,000	47,699	47,473	5.0	895,000	4.7	5.5
24	ブライムアーバン代々木	369,000	386,000	20,048	19,693	5.1	369,000	4.8	5.6
25	ブライムアーバン番町	1,070,000	1,120,000	57,815	57,005	5.1	1,070,000	4.8	5.6
26	ブライムアーバン千代田富士見	651,000	682,000	35,252	34,788	5.1	651,000	4.8	5.6
27	ブライムアーバン飯田橋	1,960,000	2,050,000	103,796	102,512	5.0	1,960,000	4.7	5.5
28	ブライムアーバン恵比寿	1,200,000	1,260,000	65,418	65,481	5.2	1,200,000	4.9	5.7
29	ブライムアーバン中目黒	1,280,000	1,340,000	67,680	67,002	5.0	1,280,000	4.7	5.5
30	ブライムアーバン学芸大学	759,000	770,000	42,075	41,580	5.4	754,000	5.2	5.6
31	ブライムアーバン洗足	508,000	516,000	28,168	27,840	5.4	504,000	5.2	5.6
32	ブライムアーバン目黒リバーサイド	404,000	410,000	22,492	22,119	5.4	401,000	5.2	5.6
33	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,800,000	2,980,000	144,649	143,271	4.8	2,800,000	4.8	5.1

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	プライムアーバン白山	837,000	892,000	43,156	42,828	4.8	837,000	4.8	5.1
35	プライムアーバン四谷外苑東	1,450,000	1,470,000	80,256	79,263	5.4	1,440,000	5.2	5.6
36	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,060,000	1,070,000	58,531	57,733	5.4	1,050,000	5.2	5.6
37	プライムアーバン西新宿Ⅱ	873,000	878,000	46,057	45,664	5.2	871,000	5.2	5.5
38	プライムアーバン新宿内藤町	434,000	439,000	24,083	23,690	5.4	432,000	5.2	5.6
39	プライムアーバン西早稲田	449,000	448,000	24,653	24,200	5.4	450,000	5.3	5.6
40	プライムアーバン三軒茶屋	708,000	716,000	39,763	39,366	5.5	704,000	5.3	5.7
41	プライムアーバン南鳥山	760,000	808,000	42,610	42,030	5.2	760,000	5.2	5.5
42	プライムアーバン鳥山ガレリア	552,000	560,000	31,330	30,776	5.5	548,000	5.3	5.7
43	プライムアーバン鳥山コート	349,000	354,000	20,240	19,825	5.6	347,000	5.4	5.8
44	プライムアーバン千歳船橋	832,000	884,000	43,955	43,322	4.9	832,000	4.9	5.2
45	プライムアーバン品川西	542,000	548,000	33,552	32,310	5.9	540,000	5.7	6.1
46	プライムアーバン大崎	1,600,000	1,610,000	88,453	87,187	5.4	1,590,000	5.2	5.6
47	プライムアーバン大森	786,000	797,000	44,404	43,843	5.5	781,000	5.3	5.7
48	プライムアーバン北千束	502,000	506,000	30,768	29,841	5.9	500,000	5.7	6.1
49	プライムアーバン田園調布南	824,000	879,000	46,321	45,695	5.2	824,000	5.2	5.5
50	プライムアーバン中野上高田	567,000	598,000	32,270	31,713	5.3	567,000	5.3	5.6
51	プライムアーバン西荻窪	370,000	375,000	21,709	21,356	5.7	368,000	5.5	5.9
52	プライムアーバン大塚	675,000	680,000	38,110	37,422	5.5	673,000	5.3	5.7
53	プライムアーバン門前仲町	2,150,000	2,220,000	121,549	119,847	5.4	2,150,000	5.1	5.9
54	プライムアーバン亀戸	677,000	693,000	42,194	41,596	6.0	677,000	5.7	6.5
55	プライムアーバン住吉	537,000	547,000	33,259	32,797	6.0	537,000	5.7	6.5
56	プライムアーバン錦糸公園	1,120,000	1,150,000	68,169	66,958	5.8	1,120,000	5.5	6.3
57	プライムアーバン錦糸町	629,000	647,000	40,056	39,463	6.1	629,000	5.8	6.6
58	プライムアーバン平井	646,000	659,000	40,160	39,543	6.0	646,000	5.7	6.5
59	プライムアーバン葛西	606,000	604,000	36,737	36,212	6.0	606,000	5.7	6.5
60	プライムアーバン葛西Ⅱ	946,000	977,000	56,450	55,664	5.7	946,000	5.4	6.2
61	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,100,000	1,180,000	62,312	62,336	5.3	1,100,000	5.3	5.6
62	プライムアーバン浦安	750,000	758,000	44,933	44,727	5.9	741,000	5.8	6.4
63	プライムアーバン行徳Ⅰ	577,000	585,000	36,290	35,695	6.1	569,000	5.9	6.5
64	プライムアーバン行徳Ⅱ	669,000	676,000	41,067	40,552	6.0	662,000	5.9	6.4
65	プライムアーバン行徳駅前	452,000	456,000	27,537	27,345	6.0	447,000	5.9	6.3
66	プライムアーバン西船橋	709,000	710,000	44,366	44,010	6.2	708,000	6.0	6.4
67	プライムアーバン川口	1,860,000	1,990,000	115,134	115,164	5.8	1,860,000	5.8	6.1
68	アーバンステージ麻布十番	959,000	1,010,000	51,313	50,590	5.0	959,000	4.7	5.5
69	アーバンステージ芝浦LOFT	1,790,000	1,900,000	96,230	95,018	5.0	1,790,000	5.0	5.3
70	アーバンステージ幡ヶ谷	424,000	446,000	26,646	25,426	5.7	424,000	5.4	6.2

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(%)
71	アーバンステージ都立大学	455,000	458,000	27,911	27,044	5.9	454,000	5.7	6.1
72	アーバンステージ勝どき	2,280,000	2,350,000	149,340	138,624	5.9	2,280,000	5.6	6.4
73	アーバンステージ新川	2,020,000	2,140,000	111,228	107,230	5.0	2,020,000	5.0	5.3
74	アーバンステージ日本橋横山町	3,930,000	4,210,000	216,275	214,514	5.1	3,930,000	5.1	5.4
75	アーバンステージ本郷老岐坂	575,000	608,000	30,263	29,799	4.9	575,000	4.9	5.2
76	アーバンステージ中落合	610,000	613,000	36,499	35,538	5.8	609,000	5.6	6.0
77	アーバンステージ落合	324,000	326,000	21,027	19,257	5.9	323,000	5.7	6.1
78	アーバンステージ新宿落合	584,000	618,000	33,745	32,152	5.2	584,000	5.2	5.5
79	アーバンステージ芦花公園	302,000	305,000	19,605	18,308	6.0	301,000	5.8	6.2
80	アーバンステージ上馬	852,000	860,000	53,775	50,720	5.9	849,000	5.7	6.1
81	アーバンステージ三軒茶屋	661,000	667,000	41,248	39,372	5.9	659,000	5.7	6.1
82	アーバンステージ千歳烏山	643,000	647,000	39,582	38,197	5.9	641,000	5.7	6.1
83	アーバンステージ三軒茶屋II	488,000	494,000	30,206	29,123	5.9	486,000	5.7	6.1
84	アーバンステージ駒沢	355,000	358,000	22,080	21,115	5.9	353,000	5.7	6.1
85	アーバンステージ烏山	292,000	293,000	18,032	17,583	6.0	291,000	5.8	6.2
86	アーバンステージ上北沢	613,000	649,000	36,711	33,725	5.2	613,000	5.2	5.5
87	アーバンステージ大井町	459,000	463,000	28,932	27,330	5.9	457,000	5.7	6.1
88	アーバンステージ大井町II	1,150,000	1,160,000	69,503	67,226	5.8	1,150,000	5.6	6.0
89	アーバンステージ雪谷	933,000	941,000	59,274	55,500	5.9	930,000	5.7	6.1
90	アーバンステージ池上	1,300,000	1,310,000	80,321	76,997	5.9	1,300,000	5.8	6.1
91	アーバンステージ中野	436,000	439,000	28,973	26,809	6.1	435,000	5.9	6.3
92	アーバンステージ高井戸	968,000	972,000	61,274	58,348	6.0	966,000	5.8	6.2
93	アーバンステージ駒込	398,000	413,000	26,789	25,176	6.1	398,000	5.8	6.6
94	アーバンステージ向島	470,000	486,000	32,897	30,639	6.3	470,000	6.0	6.8
95	アーバンステージ江古田	371,000	382,000	25,397	23,693	6.2	371,000	5.9	6.7
96	アーバンステージ滝野川	260,000	270,000	18,695	17,559	6.5	260,000	6.2	7.0
97	アーバンステージ浅草	334,000	335,000	22,301	20,789	6.2	334,000	5.9	6.7
98	アーバンステージ町屋	198,000	205,000	14,773	13,560	6.6	198,000	6.3	7.1
99	アーバンステージ小金井	207,000	208,000	13,901	13,109	6.3	207,000	6.1	6.5
100	アーバンステージ武蔵小金井	1,930,000	2,020,000	117,231	111,292	5.5	1,930,000	5.5	5.8
101	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1,410,000	1,500,000	84,262	81,000	5.4	1,410,000	5.4	5.7
102	アーバンステージ日野	339,000	346,000	25,473	23,842	6.9	332,000	6.7	7.5
103	アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,010,000	2,130,000	118,767	112,866	5.3	2,010,000	5.3	5.6
104	アーバンステージ川崎	1,010,000	1,070,000	60,785	56,718	5.3	1,010,000	5.3	5.6
105	アーバンステージ鶴見寺谷	456,000	464,000	32,232	30,181	6.5	447,000	6.3	7.0
106	アーバンステージ天王町	132,000	134,000	9,910	8,995	6.7	130,000	6.5	7.2
107	アーバンステージ浦安	237,000	241,000	17,225	16,157	6.7	232,000	6.5	7.3

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)	NC F (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 (%)
108	アーバンステージ南行徳Ⅰ	308,000	315,000	23,161	21,404	6.8	301,000	6.6	7.4
109	アーバンステージ南行徳Ⅱ	241,000	245,000	18,961	17,121	7.0	236,000	6.8	7.6
110	アーバンステージ南行徳Ⅲ	245,000	250,000	18,996	17,498	7.0	239,000	6.8	7.6
111	アーバンステージ南行徳Ⅳ	229,000	234,000	17,516	16,158	6.9	224,000	6.8	7.6
112	アーバンステージ行徳駅前	473,000	473,000	31,861	29,297	6.2	473,000	6.0	6.4
113	アーバンステージ南行徳Ⅴ	258,000	261,000	21,311	17,774	6.8	254,000	6.6	7.3
114	アーバンステージ行徳	813,000	813,000	53,223	48,807	6.0	813,000	5.9	6.2
115	アーバンステージ南浦和	240,000	244,000	17,568	16,354	6.7	235,000	6.5	7.2
116	アーバンステージ与野本町	470,000	477,000	33,697	31,491	6.6	462,000	6.6	7.3
117	ブラウドフラット五橋	623,000	629,000	40,066	39,017	6.2	621,000	6.0	6.4
118	ブラウドフラット河原町	554,000	556,000	39,717	38,370	6.9	552,000	6.7	7.1
119	プライムアーバン山鼻	327,000	326,000	20,775	20,209	6.2	327,000	6.1	6.5
120	プライムアーバン北14条	324,000	320,000	20,210	19,847	6.2	325,000	6.0	6.5
121	プライムアーバン大通公園Ⅰ	418,000	420,000	28,343	27,709	6.6	416,000	6.5	6.9
122	プライムアーバン大通公園Ⅱ	273,000	274,000	18,559	18,073	6.6	271,000	6.5	6.9
123	プライムアーバン北11条	561,000	588,000	36,698	35,868	6.1	561,000	6.1	6.4
124	プライムアーバン宮の沢	515,000	542,000	34,813	33,621	6.2	515,000	6.2	6.5
125	プライムアーバン大通東	408,000	429,000	27,285	26,622	6.2	408,000	6.2	6.5
126	プライムアーバン知事公館	288,000	302,000	19,028	18,397	6.1	288,000	6.1	6.4
127	プライムアーバン円山	232,000	245,000	15,502	14,954	6.1	232,000	6.1	6.4
128	プライムアーバン北24条	459,000	483,000	30,756	29,946	6.2	459,000	6.2	6.5
129	プライムアーバン札幌医大前	649,000	684,000	42,899	41,721	6.1	649,000	6.1	6.4
130	プライムアーバン長町一丁目	992,000	1,050,000	64,908	63,993	6.1	992,000	6.1	6.4
131	プライムアーバン八乙女中央	401,000	420,000	26,847	26,042	6.2	401,000	6.2	6.5
132	プライムアーバン葵	639,000	655,000	40,192	39,291	6.0	639,000	5.7	6.5
133	プライムアーバン金山	583,000	611,000	36,605	35,456	5.8	583,000	5.8	6.1
134	プライムアーバン鶴舞	1,030,000	1,090,000	64,358	61,892	5.7	1,030,000	5.7	6.0
135	プライムアーバン江坂Ⅰ	589,000	593,000	36,372	35,583	6.0	587,000	5.8	6.2
136	プライムアーバン江坂Ⅱ	717,000	724,000	44,311	43,412	6.0	714,000	5.8	6.2
137	プライムアーバン江坂Ⅲ	1,210,000	1,290,000	70,990	70,917	5.5	1,210,000	5.5	5.8
138	アーバンステージ堤通雨宮	715,000	722,000	58,268	49,829	6.9	708,000	6.8	7.2
139	ベネフィス博多グランスウィート	718,000	730,000	46,490	45,290	6.2	713,000	6.0	6.4
140	ベネフィス薬院南	297,000	301,000	19,224	18,636	6.2	295,000	6.0	6.4
141	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	338,000	343,000	23,069	22,278	6.5	336,000	6.3	6.7
142	ベネフィス博多東グランスウィート	556,000	565,000	36,780	35,570	6.3	552,000	6.1	6.5
143	ベネフィス千早グランスウィート	517,000	523,000	33,898	32,931	6.3	514,000	6.1	6.5

(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「B. 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）による鑑定評価額又は調査価額（第7期決算日（平成22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価額によります。)を記載しています。

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、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又は調査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、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）の各々の基準により算定され、鑑定評価書又は調査報告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又は調査報告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、各不動産鑑定士（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又は調査報告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。

D. 建物の概要

第7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、不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率）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)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動産 賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	1	クラウドフラット白金高輪	2,950.11	2,878.12	97.6	106	104	1	91,727	2.1
		2	クラウドフラット代々木上原	1,151.34	1,063.78	92.4	44	41	1	29,657	0.7
		3	クラウドフラット初台	958.98	823.57	85.9	31	27	1	20,946	0.5
		4	クラウドフラット渋谷桜丘	638.70	617.41	96.7	30	29	1	22,920	0.5
		5	クラウドフラット学芸大学	934.39	934.39	100.0	41	41	1	24,324	0.6
		6	クラウドフラット目黒行人坂	855.23	812.89	95.0	40	38	1	25,124	0.6
		7	クラウドフラット隅田リバーサイド	3,055.21	2,838.03	92.9	110	103	1	71,644	1.7
		8	クラウドフラット神楽坂	1,793.43	1,754.12	97.8	70	69	1	46,989	1.1
		9	クラウドフラット早稲田	1,450.91	1,339.30	92.3	60	56	1	33,905	0.8
		10	クラウドフラット新宿河田町	1,102.20	1,016.47	92.2	41	37	1	30,016	0.7
		11	クラウドフラット三軒茶屋	1,277.82	1,186.34	92.8	48	44	1	35,887	0.8
		12	クラウドフラット蒲田	1,541.64	1,541.64	100.0	67	67	1	36,137	0.8
		13	クラウドフラット蒲田II	4,051.72	3,696.33	91.2	169	154	1	91,584	2.1
		14	クラウドフラット新大塚	752.09	699.03	92.9	35	33	1	19,464	0.5
		15	クラウドフラット清澄白河	1,209.56	1,209.56	100.0	55	55	1	33,001	0.8
		16	クラウドフラット門前仲町II	830.55	788.50	94.9	35	33	1	20,491	0.5
		17	クラウドフラット門前仲町I	1,191.08	1,105.59	92.8	55	51	1	33,631	0.8
		18	クラウドフラット浅草駒形	2,685.39	2,602.07	96.9	79	76	1	60,082	1.4
		19	クラウドフラット横浜	3,118.12	2,895.71	92.9	113	105	1	74,194	1.7
		20	クラウドフラット上大岡	4,872.17	4,872.17	100.0	200	200	1	97,167	2.2
		21	プライムアーバン赤坂	1,062.05	864.05	81.4	25	21	1	23,821	0.6
		22	プライムアーバン田町	1,107.36	1,038.96	93.8	48	45	1	27,723	0.6
		23	プライムアーバン恵比寿南	881.89	699.68	79.3	21	17	1	23,568	0.5
		24	プライムアーバン代々木	439.56	388.90	88.5	19	17	1	11,960	0.3
		25	プライムアーバン番町	1,277.04	1,185.73	92.8	52	49	1	30,834	0.7
		26	プライムアーバン千代田富士見	793.87	717.81	90.4	32	29	1	17,307	0.4
		27	プライムアーバン飯田橋	2,087.70	1,976.70	94.7	90	85	1	60,368	1.4
		28	プライムアーバン恵比寿	1,444.40	1,301.20	90.1	29	27	1	33,096	0.8
		29	プライムアーバン中目黒	1,302.42	1,169.52	89.8	49	44	1	37,559	0.9
		30	プライムアーバン学芸大学	1,008.39	892.58	88.5	32	29	1	21,610	0.5
		31	プライムアーバン洗足	655.27	599.06	91.4	22	20	1	15,229	0.4
		32	プライムアーバン目黒リバーサイド	453.77	435.49	96.0	24	23	1	14,664	0.3

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)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動産 賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	33	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,955.74	2,815.78	95.3	99	94	1	83,197	1.9
		34	プライムアーバン白山	1,069.82	1,022.22	95.6	42	40	1	27,924	0.6
		35	プライムアーバン四谷外苑東	1,759.11	1,593.40	90.6	51	46	1	44,014	1.0
		36	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,459.86	1,389.20	95.2	60	57	1	36,095	0.8
		37	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1,162.55	1,138.03	97.9	46	45	1	27,560	0.6
		38	プライムアーバン新宿内藤町	578.18	414.32	71.7	14	10	1	12,304	0.3
		39	プライムアーバン西早稲田	507.11	507.11	100.0	28	28	1	15,428	0.4
		40	プライムアーバン三軒茶屋	874.15	874.15	100.0	33	33	1	22,671	0.5
		41	プライムアーバン南烏山	1,049.73	1,049.73	100.0	41	41	1	25,924	0.6
		42	プライムアーバン烏山ガレリア	835.05	835.05	100.0	33	33	1	20,251	0.5
		43	プライムアーバン烏山コート	576.20	576.20	100.0	23	23	1	12,254	0.3
		44	プライムアーバン千歳船橋	1,027.44	1,001.57	97.5	38	37	1	25,695	0.6
		45	プライムアーバン品川西	961.25	961.25	100.0	46	46	1	21,534	0.5
		46	プライムアーバン大崎	2,106.16	2,084.99	99.0	99	98	1	58,699	1.4
		47	プライムアーバン大森	1,190.70	1,124.55	94.4	54	51	1	28,568	0.7
		48	プライムアーバン北千束	834.90	816.75	97.8	46	45	1	20,137	0.5
		49	プライムアーバン田園調布南	1,100.17	1,078.73	98.1	44	43	1	25,930	0.6
		50	プライムアーバン中野上高田	818.75	706.08	86.2	33	30	1	19,526	0.5
		51	プライムアーバン西荻窪	543.09	543.09	100.0	24	24	1	13,482	0.3
		52	プライムアーバン大塚	944.99	904.83	95.8	46	44	1	23,248	0.5
		53	プライムアーバン門前仲町	3,207.92	3,075.33	95.9	118	113	1	78,365	1.8
		54	プライムアーバン亀戸	1,117.34	1,095.84	98.1	52	51	1	25,572	0.6
		55	プライムアーバン住吉	813.52	813.52	100.0	40	40	1	19,511	0.5
		56	プライムアーバン錦糸公園	1,886.50	1,837.55	97.4	77	75	1	40,974	0.9
		57	プライムアーバン錦糸町	991.62	991.62	100.0	49	49	1	26,903	0.6
		58	プライムアーバン平井	1,095.91	1,075.36	98.1	53	52	1	23,968	0.6
		59	プライムアーバン葛西	905.81	805.39	88.9	45	40	1	22,665	0.5
		60	プライムアーバン葛西Ⅱ	1,437.84	1,332.14	92.6	68	63	1	33,270	0.8
		61	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,708.19	1,708.19	100.0	64	64	1	37,394	0.9
		62	プライムアーバン浦安	1,264.84	1,264.84	100.0	60	60	1	29,291	0.7
		63	プライムアーバン行徳Ⅰ	1,151.36	1,129.24	98.1	52	51	1	23,396	0.5
		64	プライムアーバン行徳Ⅱ	1,244.00	1,244.00	100.0	58	58	1	27,464	0.6
		65	プライムアーバン行徳駅前	778.19	778.19	100.0	37	37	1	16,544	0.4
66	プライムアーバン西船橋	1,237.80	1,155.28	93.3	60	56	1	26,260	0.6		
67	プライムアーバン川口	2,477.11	2,436.25	98.4	98	96	1	73,078	1.7		

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)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	68	アーバンステージ麻布十番	1,222.13	1,222.13	100.0	40	40	1	29,242	0.7
		69	アーバンステージ芝浦LOFT	1,905.39	1,866.56	98.0	68	67	1	53,986	1.2
		70	アーバンステージ幡ヶ谷	650.60	650.60	100.0	38	38	1	17,969	0.4
		71	アーバンステージ都立大学	996.81	930.39	93.3	16	15	1	19,235	0.4
		72	アーバンステージ勝どき	4,524.00	4,082.85	90.2	145	133	1	93,447	2.2
		73	アーバンステージ新川	3,600.61	3,600.61	100.0	46	46	1	73,265	1.7
		74	アーバンステージ日本橋横山町	5,926.17	5,287.73	89.2	124	111	1	118,558	2.7
		75	アーバンステージ本郷老岐坂	662.58	588.96	88.9	27	24	1	17,665	0.4
		76	アーバンステージ中落合	1,237.98	1,237.98	100.0	18	18	1	24,271	0.6
		77	アーバンステージ落合	517.53	500.06	96.6	32	31	1	14,143	0.3
		78	アーバンステージ新宿落合	1,053.39	941.12	89.3	28	25	1	20,616	0.5
		79	アーバンステージ荻花公園	567.20	517.65	91.3	34	31	1	13,365	0.3
		80	アーバンステージ上馬	1,739.86	1,701.96	97.8	37	36	1	33,579	0.8
		81	アーバンステージ三軒茶屋	1,018.72	1,018.72	100.0	47	47	1	26,778	0.6
		82	アーバンステージ千歳烏山	1,774.01	1,774.01	100.0	27	27	1	27,197	0.6
		83	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	810.98	810.98	100.0	17	17	1	20,367	0.5
		84	アーバンステージ駒沢	572.41	572.41	100.0	26	26	1	14,444	0.3
		85	アーバンステージ烏山	507.52	507.52	100.0	28	28	1	12,430	0.3
		86	アーバンステージ上北沢	1,384.45	1,311.35	94.7	29	27	1	21,367	0.5
		87	アーバンステージ大井町	722.70	658.46	91.1	45	41	1	18,818	0.4
		88	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,782.26	1,688.29	94.7	93	88	1	48,782	1.1
		89	アーバンステージ雪谷	1,536.59	1,487.78	96.8	94	91	1	39,450	0.9
		90	アーバンステージ池上	2,456.48	2,153.42	87.7	95	94	1	50,065	1.2
		91	アーバンステージ中野	801.30	758.08	94.6	51	49	1	18,703	0.4
		92	アーバンステージ高井戸	1,746.20	1,730.14	99.1	107	106	1	43,064	1.0
		93	アーバンステージ駒込	990.18	862.22	87.1	19	16	1	16,620	0.4
		94	アーバンステージ向島	1,108.91	1,027.87	92.7	55	51	1	20,845	0.5
		95	アーバンステージ江古田	872.49	806.61	92.4	35	33	1	15,873	0.4
		96	アーバンステージ滝野川	554.39	519.59	93.7	29	27	1	11,248	0.3
		97	アーバンステージ浅草	876.70	760.71	86.8	22	19	1	15,150	0.4
		98	アーバンステージ町屋	455.19	419.49	92.2	26	24	1	8,288	0.2
		99	アーバンステージ小金井	682.43	643.65	94.3	27	25	1	9,966	0.2
		100	アーバンステージ武蔵小金井	5,999.80	5,811.90	96.9	98	95	1	69,697	1.6
		101	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	2,961.06	2,961.06	100.0	80	80	1	53,120	1.2
102	アーバンステージ日野	994.68	976.26	98.1	54	53	1	16,467	0.4		

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)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	103	アーバンステージ武蔵小杉 comodo	3,690.37	3,515.55	95.3	56	53	1	68,937	1.6
		104	アーバンステージ川崎	1,706.46	1,577.79	92.5	80	74	1	36,329	0.8
		105	アーバンステージ鶴見寺谷	952.06	820.74	86.2	50	43	1	20,396	0.5
		106	アーバンステージ天王町	332.48	332.48	100.0	20	20	1	7,210	0.2
		107	アーバンステージ浦安	437.94	340.62	77.8	27	21	1	10,326	0.2
		108	アーバンステージ南行徳Ⅰ	682.05	631.58	92.6	41	38	1	13,145	0.3
		109	アーバンステージ南行徳Ⅱ	611.61	578.55	94.6	37	35	1	7,896	0.2
		110	アーバンステージ南行徳Ⅲ	543.84	428.92	78.9	33	26	1	6,192	0.1
		111	アーバンステージ南行徳Ⅳ	535.08	518.58	96.9	32	31	1	13,104	0.3
		112	アーバンステージ行徳駅前	927.33	927.33	100.0	46	46	1	23,007	0.5
		113	アーバンステージ南行徳Ⅴ	662.68	629.62	95.0	38	36	1	14,216	0.3
		114	アーバンステージ行徳	1,766.47	1,766.47	100.0	77	77	1	35,635	0.8
		115	アーバンステージ南浦和	694.05	652.05	93.9	32	30	1	13,263	0.3
		116	アーバンステージ与野本町	1,372.74	1,274.76	92.9	70	65	1	27,062	0.6
東京圏合計（116物件）				162,736.12	154,508.63	94.9	6,099	5,816	116	3,690,582	85.4
居住用 施設	その他	117	クラウドフラット五橋	1,861.56	1,731.20	93.0	60	56	1	27,459	0.6
		118	クラウドフラット河原町	1,967.54	1,844.42	93.7	64	60	1	27,944	0.6
		119	プライムアーバン山鼻	1,518.58	1,445.08	95.2	33	31	1	12,671	0.3
		120	プライムアーバン北14条	1,155.60	1,155.60	100.0	36	36	1	12,999	0.3
		121	プライムアーバン大通公園Ⅰ	1,850.20	1,850.20	100.0	53	53	1	17,771	0.4
		122	プライムアーバン大通公園Ⅱ	1,148.72	1,148.72	100.0	36	36	1	11,523	0.3
		123	プライムアーバン北11条	1,851.39	1,731.12	93.5	60	56	1	24,431	0.6
		124	プライムアーバン宮の沢	2,114.53	2,068.93	97.8	54	53	1	23,510	0.5
		125	プライムアーバン大通東	1,494.36	1,375.60	92.1	36	33	1	18,086	0.4
		126	プライムアーバン知事公館	1,007.30	863.23	85.7	42	36	1	12,287	0.3
		127	プライムアーバン円山	911.07	911.07	100.0	27	27	1	10,830	0.3
		128	プライムアーバン北24条	1,773.90	1,724.30	97.2	36	35	1	20,494	0.5
		129	プライムアーバン札幌医大前	2,439.90	2,184.90	89.5	58	53	1	27,940	0.6
		130	プライムアーバン長町一丁目	3,411.24	3,196.09	93.7	60	56	1	39,753	0.9
		131	プライムアーバン八乙女中央	1,380.21	1,380.21	100.0	43	43	1	18,606	0.4
		132	プライムアーバン葵	1,571.04	1,540.92	98.1	46	45	1	25,096	0.6
		133	プライムアーバン金山	1,391.02	1,391.02	100.0	58	58	1	23,149	0.5
		134	プライムアーバン鶴舞	2,502.11	2,430.08	97.1	104	101	1	40,651	0.9
		135	プライムアーバン江坂Ⅰ	1,189.12	1,164.10	97.9	48	47	1	24,444	0.6
		136	プライムアーバン江坂Ⅱ	1,392.00	1,368.00	98.3	57	56	1	28,260	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)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動産 賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	その他	137	プライムアーバン江坂Ⅲ	2,151.67	2,151.67	100.0	79	79	1	43,334	1.0
		138	アーバンステージ堤通雨宮	4,251.91	4,135.43	97.3	65	63	1	41,037	0.9
		139	ベネフィス博多グランスウィート	2,176.23	2,051.18	94.3	67	63	1	27,135	0.6
		140	ベネフィス薬院南	897.84	897.84	100.0	34	34	1	13,348	0.3
		141	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	1,222.34	1,132.78	92.7	39	36	1	14,619	0.3
		142	ベネフィス博多東グランスウィート	1,854.13	1,688.39	91.1	65	60	1	22,580	0.5
		143	ベネフィス千早グランスウィート	1,740.70	1,660.60	95.4	48	47	1	22,640	0.5
その他合計（27物件）				48,226.21	46,222.68	95.8	1,408	1,353	27	632,610	14.6
合計（143物件）				210,962.33	200,731.31	95.2	7,507	7,169	143	4,323,193	100.0

(注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「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」とは、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。）を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書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。

(注3) 「賃貸面積」とは、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。但し、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、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として求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

(注5) 「賃貸可能戸数」とは、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」とは、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、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、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」とは、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。

(注8) 「不動産賃貸事業収益」とは、第7期の不動産賃貸事業収益（当該決算期中に取得した資産については取得日からの不動産賃貸事業収益）を記載しています。

(注9) 「対総不動産賃貸事業収益比率」とは、個々の資産の不動産賃貸事業収益が不動産賃貸事業収益の合計（総不動産賃貸事業収益）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。

E. 信託受益権の概要

第7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。

今後、信託期間の満了が到来する資産については、信託を継続するか、又は、信託の終了に伴い信託不動産の現物交付を受けて不動産自体を保有することとするか、については経済合理性等を総合的に勘案したうえで判断します。

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	クラウドフラット白金高輪	－	－	－
2	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
3	クラウドフラット初台	－	－	－
4	クラウドフラット渋谷桜丘	－	－	－
5	クラウドフラット学芸大学	－	－	－
6	クラウドフラット目黒行人坂	－	－	－
7	クラウドフラット隅田リバーサイド	－	－	－
8	クラウドフラット神楽坂	－	－	－
9	クラウドフラット早稲田	－	－	－
10	クラウドフラット新宿河田町	－	－	－
11	クラウドフラット三軒茶屋	－	－	－
12	クラウドフラット蒲田	－	－	－
13	クラウドフラット蒲田Ⅱ	－	－	－
14	クラウドフラット新大塚	－	－	－
15	クラウドフラット清澄白河	－	－	－
16	クラウドフラット門前仲町Ⅱ	－	－	－
17	クラウドフラット門前仲町Ⅰ	－	－	－
18	クラウドフラット浅草駒形	－	－	－
19	クラウドフラット横浜	－	－	－
20	クラウドフラット上大岡	－	－	－
21	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
22	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
23	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
24	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
25	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
26	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
27	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
28	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
29	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
30	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

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
32	プライムアーバン目黒リバーサイド	—	—	—
33	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	—	—	—
34	プライムアーバン白山	—	—	—
35	プライムアーバン四谷外苑東	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
36	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
37	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
38	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
39	プライムアーバン西早稲田	—	—	—
40	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
41	プライムアーバン南烏山	—	—	—
42	プライムアーバン烏山ガレリア	—	—	—
43	プライムアーバン烏山コート	—	—	—
44	プライムアーバン千歳船橋	—	—	—
45	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
46	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
47	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
48	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
49	プライムアーバン田園調布南	—	—	—
50	プライムアーバン中野上高田	—	—	—
51	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
52	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
53	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
54	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
55	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
56	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
57	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
58	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
59	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
60	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
61	プライムアーバン新百合ヶ丘	—	—	—
62	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
63	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
64	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
65	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
66	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

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
67	プライムアーバン川口	—	—	—
68	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
69	アーバンステージ芝浦LOFT	—	—	—
70	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
71	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
72	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
73	アーバンステージ新川	中央三井信託銀行株式会社	平成19年9月3日	平成29年8月31日
74	アーバンステージ日本橋横山町	—	—	—
75	アーバンステージ本郷壺岐坂	—	—	—
76	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
77	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
78	アーバンステージ新宿落合	—	—	—
79	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
80	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
81	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
82	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
83	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
84	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
85	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
86	アーバンステージ上北沢	—	—	—
87	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
88	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
89	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
90	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
91	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
92	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
93	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
94	アーバンステージ向島	—	—	—
95	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
96	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
97	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
98	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
99	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
100	アーバンステージ武蔵小金井	—	—	—
101	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	—	—	—
102	アーバンステージ日野	—	—	—

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
103	アーバンステージ武蔵小杉 comodo	—	—	—
104	アーバンステージ川崎	—	—	—
105	アーバンステージ鶴見寺谷	—	—	—
106	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
107	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
108	アーバンステージ南行徳Ⅰ	—	—	—
109	アーバンステージ南行徳Ⅱ	—	—	—
110	アーバンステージ南行徳Ⅲ	—	—	—
111	アーバンステージ南行徳Ⅳ	—	—	—
112	アーバンステージ行徳駅前	—	—	—
113	アーバンステージ南行徳Ⅴ	—	—	—
114	アーバンステージ行徳	—	—	—
115	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
116	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
117	クラウドフラット五橋	—	—	—
118	クラウドフラット河原町	—	—	—
119	プライムアーバン山鼻	—	—	—
120	プライムアーバン北14条	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
121	プライムアーバン大通公園Ⅰ	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
122	プライムアーバン大通公園Ⅱ	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
123	プライムアーバン北11条	—	—	—
124	プライムアーバン宮の沢	—	—	—
125	プライムアーバン大通東	—	—	—
126	プライムアーバン知事公館	—	—	—
127	プライムアーバン円山	—	—	—
128	プライムアーバン北24条	—	—	—
129	プライムアーバン札幌医大前	—	—	—
130	プライムアーバン長町一丁目	—	—	—
131	プライムアーバン八乙女中央	—	—	—
132	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
133	プライムアーバン金山	—	—	—
134	プライムアーバン鶴舞	—	—	—
135	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
136	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
137	プライムアーバン江坂Ⅲ	—	—	—
138	アーバンステージ堤通雨宮	—	—	—

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
139	ベネフィス博多グランスウィート	—	—	—
140	ベネフィス薬院南	—	—	—
141	ベネフィス香椎ヴェルバーナ	—	—	—
142	ベネフィス博多東グランスウィート	—	—	—
143	ベネフィス千早グランスウィート	—	—	—

(注) 第7期末保有資産の内訳は以下のとおりです。

- ・不動産自体を保有している物件 72物件（前期末比+12物件）
- ・信託の対象となっている物件 71物件（前期末比-8物件）

F. 賃貸借の概況及び損益状況について

前記「3. 財務諸表等」に記載の「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して、第7期末保有資産に係る第7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7期（自：平成21年12月1日 至：平成22年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	クラウドフラット 白金高輪	クラウドフラット 代々木上原	クラウドフラット 初台	クラウドフラット 渋谷桜丘	クラウドフラット 学芸大学
第7期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	90,293	26,271	20,919	19,618	22,702
その他賃貸事業収入	1,434	3,386	27	3,302	1,622
①不動産賃貸事業収益合計	91,727	29,657	20,946	22,920	24,324
外注委託費	6,364	3,760	2,210	3,917	2,451
公租公課	3,150	1,539	878	667	821
水道光熱費	965	325	202	227	367
保険料	131	49	39	31	40
修繕費	407	432	453	152	137
仲介手数料等	1,022	811	729	1,289	742
信託報酬	—	500	—	—	—
その他費用	150	70	244	51	74
②不動産賃貸事業費用合計	12,191	7,490	4,757	6,338	4,636
③NOI（①－②）	79,536	22,167	16,189	16,582	19,688
④減価償却費	18,171	4,726	4,075	3,266	3,746
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	61,364	17,441	12,114	13,316	15,941

第7期（自：平成21年12月1日 至：平成22年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	ブラウドフラット 目黒行人坂	ブラウドフラット 隅田リバーサイド	ブラウドフラット 神楽坂	ブラウドフラット 早稲田	ブラウドフラット 新宿河田町
第7期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	22,697	68,222	46,213	33,068	26,242
その他賃貸事業収入	2,426	3,422	775	836	3,774
①不動産賃貸事業収益合計	25,124	71,644	46,989	33,905	30,016
外注委託費	2,844	7,728	3,499	3,475	4,711
公租公課	822	1,836	1,260	1,197	1,059
水道光熱費	321	845	502	368	262
保険料	39	120	74	60	47
修繕費	604	1,290	97	153	437
仲介手数料等	498	1,636	—	332	695
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	191	436	151	138	95
②不動産賃貸事業費用合計	5,321	13,892	5,586	5,726	7,310
③NOI（①－②）	19,802	57,752	41,402	28,178	22,706
④減価償却費	4,088	11,136	7,330	5,938	5,891
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	15,714	46,615	34,072	22,239	16,815

物件名称	ブラウドフラット 三軒茶屋	ブラウドフラット 蒲田	ブラウドフラット 蒲田Ⅱ	ブラウドフラット 新大塚	ブラウドフラット 清澄白河
第7期中の営業日数	182	182	168	182	182
賃貸事業収入	34,370	34,790	86,181	19,177	29,697
その他賃貸事業収入	1,517	1,347	5,402	286	3,303
①不動産賃貸事業収益合計	35,887	36,137	91,584	19,464	33,001
外注委託費	2,356	3,681	10,041	1,980	2,936
公租公課	974	1,079	—	684	904
水道光熱費	532	383	942	288	492
保険料	60	68	155	36	51
修繕費	529	426	911	115	572
仲介手数料等	338	797	2,874	267	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	22	95	708	383	208
②不動産賃貸事業費用合計	4,813	6,531	15,634	3,754	5,166
③NOI（①－②）	31,073	29,606	75,949	15,709	27,834
④減価償却費	6,099	6,571	23,273	5,175	4,266
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	24,974	23,034	52,675	10,533	23,568

第7期（自：平成21年12月1日 至：平成22年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	ブラウドフラット 門前仲町Ⅱ	ブラウドフラット 門前仲町Ⅰ	ブラウドフラット 浅草駒形	ブラウドフラット 横浜	ブラウドフラット 上大岡
第7期中の営業日数	182	182	168	182	182
賃貸事業収入	17,204	31,401	58,150	66,472	84,000
その他賃貸事業収入	3,287	2,230	1,932	7,721	13,167
①不動産賃貸事業収益合計	20,491	33,631	60,082	74,194	97,167
外注委託費	3,980	3,675	6,418	8,113	5,175
公租公課	603	1,318	—	4,643	8,363
水道光熱費	240	592	633	969	919
保険料	38	56	107	146	246
修繕費	195	255	1,051	494	219
仲介手数料等	1,356	157	2,238	467	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	130	207	191	267	429
②不動産賃貸事業費用合計	6,543	6,263	10,639	15,102	15,353
③NOI（①－②）	13,947	27,367	49,443	59,092	81,813
④減価償却費	4,086	7,908	19,635	17,287	27,865
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	9,861	19,459	29,808	41,804	53,948

物件名称	プライムアーバン 赤坂	プライムアーバン 田町	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
第7期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	22,927	26,959	22,979	11,350	29,725
その他賃貸事業収入	893	764	589	609	1,109
①不動産賃貸事業収益合計	23,821	27,723	23,568	11,960	30,834
外注委託費	2,875	2,764	2,696	1,648	3,219
公租公課	1,582	1,565	1,158	539	1,609
水道光熱費	373	343	249	142	315
保険料	52	50	35	27	57
修繕費	1,116	397	602	325	999
仲介手数料等	1,157	184	609	271	244
信託報酬	658	622	562	500	750
その他費用	150	264	58	33	297
②不動産賃貸事業費用合計	7,968	6,193	5,973	3,488	7,492
③NOI（①－②）	15,852	21,530	17,595	8,471	23,341
④減価償却費	4,296	4,870	3,264	2,102	5,081
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,555	16,659	14,330	6,369	18,260

第7期（自：平成21年12月1日 至：平成22年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	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	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
第7期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	16,729	57,154	29,448	35,659	21,283
その他賃貸事業収入	577	3,213	3,648	1,900	326
①不動産賃貸事業収益合計	17,307	60,368	33,096	37,559	21,610
外注委託費	2,429	5,607	4,573	3,436	2,149
公租公課	1,134	2,815	1,540	1,673	539
水道光熱費	206	606	430	206	133
保険料	35	101	53	53	35
修繕費	188	553	2,478	368	286
仲介手数料等	844	123	1,107	1,084	942
信託報酬	500	500	789	877	600
その他費用	41	89	149	127	43
②不動産賃貸事業費用合計	5,381	10,398	11,121	7,828	4,730
③NOI（①－②）	11,925	49,969	21,975	29,731	16,880
④減価償却費	3,087	9,772	4,118	4,795	3,127
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,837	40,197	17,856	24,935	13,752

物件名称	プライムアーバン 洗足	プライムアーバン 目黒リバーサイド	プライムアーバン 目黒大橋ヒルズ	プライムアーバン 白山	プライムアーバン 四谷外苑東
第7期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	15,006	13,927	78,541	25,099	40,379
その他賃貸事業収入	222	736	4,656	2,825	3,634
①不動産賃貸事業収益合計	15,229	14,664	83,197	27,924	44,014
外注委託費	1,053	1,657	8,525	3,968	5,719
公租公課	370	432	2,499	962	1,862
水道光熱費	72	202	988	315	481
保険料	22	24	123	48	79
修繕費	216	138	704	144	1,377
仲介手数料等	245	—	3,540	799	1,688
信託報酬	600	—	—	—	1,000
その他費用	28	51	51	69	238
②不動産賃貸事業費用合計	2,610	2,506	16,435	6,306	12,448
③NOI（①－②）	12,619	12,158	66,762	21,618	31,566
④減価償却費	2,516	2,874	17,671	7,897	7,066
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,102	9,283	49,091	13,720	24,500

第7期（自：平成21年12月1日 至：平成22年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 西新宿Ⅰ	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 西早稲田	プライムアーバン 三軒茶屋
第7期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	35,724	27,053	12,281	15,390	21,525
その他賃貸事業収入	370	507	22	38	1,146
①不動産賃貸事業収益合計	36,095	27,560	12,304	15,428	22,671
外注委託費	3,663	2,542	1,354	1,289	2,694
公租公課	863	1,083	331	459	1,054
水道光熱費	375	353	182	253	315
保険料	54	54	26	23	42
修繕費	551	342	175	317	605
仲介手数料等	1,134	773	264	—	479
信託報酬	600	600	600	—	500
その他費用	333	230	14	89	294
②不動産賃貸事業費用合計	7,576	5,980	2,948	2,432	5,986
③NOI（①－②）	28,518	21,580	9,355	12,996	16,685
④減価償却費	4,371	7,372	2,456	3,636	4,025
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	24,147	14,207	6,898	9,359	12,660

物件名称	プライムアーバン 南鳥山	プライムアーバン 鳥山ガレリア	プライムアーバン 鳥山コート	プライムアーバン 千歳船橋	プライムアーバン 品川西
第7期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	22,766	19,806	11,747	25,058	21,460
その他賃貸事業収入	3,157	445	506	636	74
①不動産賃貸事業収益合計	25,924	20,251	12,254	25,695	21,534
外注委託費	4,189	1,989	1,700	1,859	3,474
公租公課	1,105	669	480	—	880
水道光熱費	245	225	153	267	228
保険料	45	35	22	44	47
修繕費	653	211	239	34	9,865
仲介手数料等	740	—	172	94	—
信託報酬	—	—	—	—	500
その他費用	363	301	332	393	1
②不動産賃貸事業費用合計	7,343	3,433	3,102	2,693	14,999
③NOI（①－②）	18,581	16,818	9,151	23,002	6,535
④減価償却費	5,365	4,517	2,767	5,069	1,631
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	13,215	12,301	6,384	17,932	4,903

第7期（自：平成21年12月1日 至：平成22年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 大崎	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 田園調布南	プライムアーバン 中野上高田
第7期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	52,355	27,142	18,743	24,938	17,411
その他賃貸事業収入	6,344	1,426	1,394	992	2,115
①不動産賃貸事業収益合計	58,699	28,568	20,137	25,930	19,526
外注委託費	6,633	3,068	2,769	2,159	3,237
公租公課	2,572	1,437	860	1,020	658
水道光熱費	590	331	344	336	236
保険料	87	45	39	47	37
修繕費	1,144	265	1,041	122	325
仲介手数料等	1,019	378	—	502	844
信託報酬	1,000	540	500	—	—
その他費用	377	664	69	230	97
②不動産賃貸事業費用合計	13,424	6,732	5,623	4,422	5,436
③NOI（①－②）	45,274	21,836	14,513	21,508	14,090
④減価償却費	8,390	4,026	1,385	6,422	4,557
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	36,884	17,809	13,127	15,085	9,532

物件名称	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	プライムアーバン 亀戸	プライムアーバン 住吉
第7期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	11,788	22,506	70,856	24,654	18,480
その他賃貸事業収入	1,694	741	7,509	918	1,031
①不動産賃貸事業収益合計	13,482	23,248	78,365	25,572	19,511
外注委託費	1,893	2,640	7,084	2,123	1,635
公租公課	578	669	3,498	1,180	944
水道光熱費	191	219	896	297	301
保険料	21	43	125	44	34
修繕費	416	477	2,235	265	99
仲介手数料等	240	397	760	—	—
信託報酬	500	600	1,000	500	500
その他費用	4	685	407	17	68
②不動産賃貸事業費用合計	3,846	5,734	16,008	4,429	3,583
③NOI（①－②）	9,635	17,514	62,357	21,143	15,927
④減価償却費	2,211	4,333	10,801	3,832	2,809
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	7,424	13,181	51,555	17,311	13,118

第7期（自：平成21年12月1日 至：平成22年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	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	プライムアーバン 葛西	プライムアーバン 葛西Ⅱ
第7期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	39,507	22,638	22,928	18,577	29,269
その他賃貸事業収入	1,467	4,265	1,039	4,087	4,001
①不動産賃貸事業収益合計	40,974	26,903	23,968	22,665	33,270
外注委託費	4,548	1,996	1,917	1,768	2,331
公租公課	2,077	1,088	1,283	1,050	932
水道光熱費	642	253	259	344	394
保険料	81	41	43	37	56
修繕費	2,579	96	292	300	420
仲介手数料等	116	—	69	277	733
信託報酬	732	500	500	500	500
その他費用	25	75	257	182	260
②不動産賃貸事業費用合計	10,803	4,051	4,623	4,460	5,629
③NOI（①－②）	30,170	22,851	19,344	18,204	27,640
④減価償却費	7,214	3,856	4,035	3,367	4,978
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	22,956	18,995	15,309	14,837	22,661

物件名称	プライムアーバン 新百合ヶ丘	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	プライムアーバン 行徳駅前
第7期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	36,499	27,268	20,498	27,144	16,271
その他賃貸事業収入	895	2,022	2,898	320	273
①不動産賃貸事業収益合計	37,394	29,291	23,396	27,464	16,544
外注委託費	2,566	2,234	2,110	2,332	1,539
公租公課	1,226	1,152	1,084	1,166	810
水道光熱費	369	475	230	331	266
保険料	67	49	43	47	30
修繕費	—	253	482	55	139
仲介手数料等	—	—	—	—	3
信託報酬	—	500	500	500	600
その他費用	189	18	17	55	47
②不動産賃貸事業費用合計	4,419	4,683	4,469	4,488	3,439
③NOI（①－②）	32,975	24,607	18,926	22,975	13,105
④減価償却費	9,351	6,321	5,395	6,899	3,743
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	23,624	18,286	13,531	16,076	9,362

第7期（自：平成21年12月1日 至：平成22年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 西船橋	プライムアーバン 川口	アーバンステージ 麻布十番	アーバンステージ 芝浦LOFT	アーバンステージ 幡ヶ谷
第7期中の営業日数	182	182	182	168	182
賃貸事業収入	25,169	64,352	28,367	49,610	15,128
その他賃貸事業収入	1,091	8,726	874	4,376	2,840
①不動産賃貸事業収益合計	26,260	73,078	29,242	53,986	17,969
外注委託費	2,068	8,468	4,435	5,343	3,527
公租公課	1,277	4,404	1,629	—	633
水道光熱費	254	835	290	1,055	330
保険料	49	112	58	84	31
修繕費	603	4	1,792	326	2,091
仲介手数料等	371	1,719	832	—	1,313
信託報酬	500	—	634	—	500
その他費用	84	125	247	402	15
②不動産賃貸事業費用合計	5,209	15,670	9,921	7,212	8,442
③NOI（①－②）	21,051	57,407	19,320	46,774	9,526
④減価償却費	7,590	15,603	4,321	10,400	2,351
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	13,461	41,803	14,998	36,374	7,174

物件名称	アーバンステージ 都立大学	アーバンステージ 勝どき	アーバンステージ 新川	アーバンステージ 日本橋横山町	アーバンステージ 本郷老岐坂
第7期中の営業日数	182	182	182	168	182
賃貸事業収入	17,995	86,557	65,801	109,956	16,439
その他賃貸事業収入	1,240	6,889	7,464	8,602	1,226
①不動産賃貸事業収益合計	19,235	93,447	73,265	118,558	17,665
外注委託費	2,440	8,191	7,961	11,422	2,040
公租公課	807	3,798	4,636	—	633
水道光熱費	160	597	2,431	833	290
保険料	36	180	156	211	31
修繕費	144	3,981	1,919	917	290
仲介手数料等	—	486	82	3,752	629
信託報酬	500	500	1,250	—	—
その他費用	22	184	268	250	16
②不動産賃貸事業費用合計	4,110	17,918	18,706	17,389	3,930
③NOI（①－②）	15,124	75,528	54,558	101,169	13,735
④減価償却費	1,434	6,736	15,994	22,307	4,352
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	13,690	68,792	38,564	78,862	9,383

第7期（自：平成21年12月1日 至：平成22年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	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 新宿落合	アーバンステージ 芦花公園	アーバンステージ 上馬
第7期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	21,264	12,208	17,804	12,738	32,189
その他賃貸事業収入	3,007	1,935	2,812	627	1,390
①不動産賃貸事業収益合計	24,271	14,143	20,616	13,365	33,579
外注委託費	1,863	2,070	3,090	1,734	2,927
公租公課	1,202	353	900	423	1,420
水道光熱費	453	153	289	138	378
保険料	49	22	36	24	77
修繕費	6	734	1,894	873	1,555
仲介手数料等	—	449	355	123	—
信託報酬	500	500	—	500	500
その他費用	28	—	26	111	310
②不動産賃貸事業費用合計	4,102	4,283	6,594	3,929	7,168
③NOI（①－②）	20,168	9,859	14,022	9,436	26,410
④減価償却費	1,937	653	3,547	793	2,434
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	18,231	9,205	10,475	8,642	23,976

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7期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	24,079	25,338	17,398	13,746	11,031
その他賃貸事業収入	2,699	1,859	2,968	698	1,399
①不動産賃貸事業収益合計	26,778	27,197	20,367	14,444	12,430
外注委託費	2,499	2,852	1,541	1,662	2,098
公租公課	920	1,342	925	492	473
水道光熱費	317	380	302	104	134
保険料	49	60	44	27	26
修繕費	682	826	87	1,146	1,088
仲介手数料等	294	144	—	—	378
信託報酬	500	500	500	500	500
その他費用	165	27	30	29	16
②不動産賃貸事業費用合計	5,430	6,134	3,432	3,963	4,716
③NOI（①－②）	21,348	21,063	16,934	10,481	7,713
④減価償却費	1,813	1,810	1,582	904	916
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	19,534	19,252	15,352	9,577	6,796

第7期（自：平成21年12月1日 至：平成22年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 上北沢	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
第7期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	20,475	18,016	44,755	37,123	45,562
その他賃貸事業収入	891	802	4,026	2,326	4,502
①不動産賃貸事業収益合計	21,367	18,818	48,782	39,450	50,065
外注委託費	1,939	2,672	6,392	3,955	3,306
公租公課	920	618	1,786	1,159	2,559
水道光熱費	173	162	2,545	394	646
保険料	45	38	89	75	112
修繕費	2,467	3,011	4,394	2,477	3,779
仲介手数料等	559	537	812	238	382
信託報酬	—	500	795	705	700
その他費用	22	27	501	16	10
②不動産賃貸事業費用合計	6,129	7,568	17,318	9,021	11,496
③NOI（①－②）	15,238	11,249	31,463	30,428	38,568
④減価償却費	3,366	1,055	3,124	2,175	10,016
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,872	10,193	28,338	28,252	28,551

物件名称	アーバンステージ 中野	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
第7期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	17,816	40,228	15,337	19,656	14,970
その他賃貸事業収入	887	2,835	1,283	1,189	902
①不動産賃貸事業収益合計	18,703	43,064	16,620	20,845	15,873
外注委託費	3,119	5,971	2,010	2,868	1,925
公租公課	617	1,386	1,044	901	622
水道光熱費	125	497	369	364	136
保険料	41	86	42	57	35
修繕費	2,260	3,145	1,018	1,975	1,548
仲介手数料等	487	691	113	417	108
信託報酬	500	680	500	549	500
その他費用	—	184	172	90	—
②不動産賃貸事業費用合計	7,150	12,644	5,271	7,223	4,876
③NOI（①－②）	11,553	30,419	11,349	13,621	10,996
④減価償却費	1,336	2,642	1,380	1,348	771
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,216	27,777	9,968	12,272	10,225

第7期（自：平成21年12月1日 至：平成22年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 滝野川	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 武蔵小金井
第7期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	10,840	13,732	8,015	9,570	63,313
その他賃貸事業収入	408	1,417	272	396	6,383
①不動産賃貸事業収益合計	11,248	15,150	8,288	9,966	69,697
外注委託費	1,516	2,099	1,655	1,609	6,373
公租公課	430	752	314	628	5,299
水道光熱費	133	261	135	267	502
保険料	26	37	22	32	176
修繕費	864	11,011	1,110	926	5,518
仲介手数料等	107	—	217	427	1,659
信託報酬	500	500	500	500	—
その他費用	49	73	32	50	125
②不動産賃貸事業費用合計	3,629	14,735	3,988	4,441	19,653
③NOI（①－②）	7,619	414	4,300	5,525	50,044
④減価償却費	620	936	517	1,267	9,568
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	6,998	△521	3,782	4,258	40,475

物件名称	アーバンステージ 武蔵野ヒルズ	アーバンステージ 日野	アーバンステージ 武蔵小杉comodo	アーバンステージ 川崎	アーバンステージ 鶴見寺谷
第7期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	46,054	14,143	62,542	33,730	18,265
その他賃貸事業収入	7,066	2,324	6,394	2,599	2,130
①不動産賃貸事業収益合計	53,120	16,467	68,937	36,329	20,396
外注委託費	5,226	2,823	4,515	4,309	2,903
公租公課	2,832	763	2,747	2,179	1,056
水道光熱費	698	274	1,146	439	298
保険料	102	46	126	84	65
修繕費	2,352	3,862	1,751	1,963	1,785
仲介手数料等	949	—	188	613	508
信託報酬	—	632	—	—	613
その他費用	253	70	283	40	122
②不動産賃貸事業費用合計	12,414	8,473	10,760	9,629	7,353
③NOI（①－②）	40,706	7,994	58,177	26,700	13,042
④減価償却費	9,057	1,484	9,294	12,412	2,205
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	31,648	6,509	48,882	14,287	10,837

第7期（自：平成21年12月1日 至：平成22年5月31日）

（単位：千円）

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7期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	6,876	9,051	11,577	7,286	5,229
その他賃貸事業収入	333	1,275	1,568	610	963
①不動産賃貸事業収益合計	7,210	10,326	13,145	7,896	6,192
外注委託費	1,354	967	1,877	1,492	1,233
公租公課	358	387	879	665	550
水道光熱費	272	131	417	378	248
保険料	17	24	41	37	32
修繕費	270	560	4,398	7,247	1,588
仲介手数料等	187	22	566	495	2,026
信託報酬	500	500	955	955	955
その他費用	9	15	133	18	18
②不動産賃貸事業費用合計	2,969	2,608	9,270	11,289	6,655
③NOI（①－②）	4,240	7,718	3,875	△3,393	△462
④減価償却費	665	2,388	1,525	1,635	1,480
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	3,575	5,329	2,349	△5,029	△1,943

物件名称	アーバンステージ 南行徳Ⅳ	アーバンステージ 行徳駅前	アーバンステージ 南行徳Ⅴ	アーバンステージ 行徳	アーバンステージ 南浦和
第7期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	11,468	20,241	13,604	35,574	11,519
その他賃貸事業収入	1,636	2,765	612	61	1,744
①不動産賃貸事業収益合計	13,104	23,007	14,216	35,635	13,263
外注委託費	1,506	1,895	1,893	3,038	1,808
公租公課	613	825	721	1,568	647
水道光熱費	315	229	412	438	1,542
保険料	34	41	36	77	29
修繕費	414	—	1,296	579	558
仲介手数料等	—	—	124	—	95
信託報酬	955	—	—	—	500
その他費用	18	18	18	42	18
②不動産賃貸事業費用合計	3,859	3,010	4,503	5,746	5,199
③NOI（①－②）	9,245	19,997	9,712	29,888	8,064
④減価償却費	2,947	4,555	1,999	7,570	839
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	6,297	15,441	7,712	22,317	7,224

第7期（自：平成21年12月1日 至：平成22年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 与野本町	クラウドフラット 五橋	クラウドフラット 河原町	プライムアーバン 山鼻	プライムアーバン 北14条
第7期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	25,931	25,633	25,793	11,249	12,319
その他賃貸事業収入	1,130	1,826	2,150	1,422	680
①不動産賃貸事業収益合計	27,062	27,459	27,944	12,671	12,999
外注委託費	3,645	3,017	2,509	1,312	1,643
公租公課	1,801	1,720	2,452	770	844
水道光熱費	467	399	448	14	14
保険料	71	56	68	30	31
修繕費	1,344	14	23	21	—
仲介手数料等	271	359	294	214	57
信託報酬	600	—	—	1,401	600
その他費用	17	365	601	88	—
②不動産賃貸事業費用合計	8,218	5,932	6,398	3,852	3,190
③NOI（①－②）	18,843	21,527	21,546	8,818	9,809
④減価償却費	1,979	5,124	7,946	2,525	3,032
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	16,864	16,402	13,600	6,293	6,776

物件名称	プライムアーバン 大通公園Ⅰ	プライムアーバン 大通公園Ⅱ	プライムアーバン 北11条	プライムアーバン 宮の沢	プライムアーバン 大通東
第7期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	17,714	11,505	22,750	20,889	16,406
その他賃貸事業収入	56	18	1,680	2,621	1,680
①不動産賃貸事業収益合計	17,771	11,523	24,431	23,510	18,086
外注委託費	—	—	1,969	1,721	1,898
公租公課	1,208	865	2,314	1,678	1,227
水道光熱費	745	308	749	1,409	604
保険料	41	26	52	52	40
修繕費	90	—	210	102	256
仲介手数料等	—	—	523	139	530
信託報酬	600	600	—	—	—
その他費用	—	23	155	338	87
②不動産賃貸事業費用合計	2,685	1,824	5,975	5,442	4,645
③NOI（①－②）	15,085	9,699	18,456	18,068	13,441
④減価償却費	4,434	2,575	5,464	7,118	4,524
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,651	7,123	12,991	10,949	8,916

第7期（自：平成21年12月1日 至：平成22年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 知事公館	プライムアーバン 円山	プライムアーバン 北24条	プライムアーバン 札幌医大前	プライムアーバン 長町一丁目
第7期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	11,082	9,763	18,058	25,324	35,899
その他賃貸事業収入	1,205	1,066	2,435	2,615	3,853
①不動産賃貸事業収益合計	12,287	10,830	20,494	27,940	39,753
外注委託費	1,611	1,186	1,745	2,080	2,884
公租公課	1,583	913	1,446	1,777	2,371
水道光熱費	403	820	814	1,015	670
保険料	31	24	49	59	99
修繕費	183	90	275	130	72
仲介手数料等	463	194	475	481	579
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	31	80	54	61	37
②不動産賃貸事業費用合計	4,309	3,311	4,862	5,605	6,715
③NOI（①－②）	7,978	7,518	15,632	22,334	33,038
④減価償却費	3,334	3,222	4,779	7,932	9,132
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	4,643	4,295	10,852	14,401	23,906

物件名称	プライムアーバン 八乙女中央	プライムアーバン 葵	プライムアーバン 金山	プライムアーバン 鶴舞	プライムアーバン 江坂I
第7期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	16,820	22,399	22,463	38,449	20,684
その他賃貸事業収入	1,785	2,696	686	2,201	3,760
①不動産賃貸事業収益合計	18,606	25,096	23,149	40,651	24,444
外注委託費	1,682	2,614	2,279	4,548	2,154
公租公課	1,608	1,438	1,796	1,824	1,561
水道光熱費	410	350	499	514	310
保険料	43	58	54	94	45
修繕費	1,582	305	206	745	640
仲介手数料等	—	716	411	1,693	1,174
信託報酬	—	600	—	—	600
その他費用	573	138	174	283	—
②不動産賃貸事業費用合計	5,901	6,221	5,421	9,704	6,488
③NOI（①－②）	12,705	18,875	17,728	30,947	17,956
④減価償却費	5,009	6,073	6,647	11,514	4,595
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	7,695	12,801	11,080	19,432	13,360

第7期（自：平成21年12月1日 至：平成22年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 江坂Ⅱ	プライムアーバン 江坂Ⅲ	アーバンステージ 堤通雨宮	ベネフィス博多 グランスイート	ベネフィス薬院南
第7期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	25,603	37,155	34,842	25,793	12,374
その他賃貸事業収入	2,657	6,179	6,194	1,341	973
①不動産賃貸事業収益合計	28,260	43,334	41,037	27,135	13,348
外注委託費	2,096	3,875	5,569	4,190	1,770
公租公課	1,783	3,601	2,979	2,353	1,073
水道光熱費	280	731	1,793	510	259
保険料	51	102	135	64	30
修繕費	554	850	4,129	1,891	242
仲介手数料等	862	1,355	2,023	637	—
信託報酬	600	—	—	—	—
その他費用	—	—	23	525	311
②不動産賃貸事業費用合計	6,229	10,516	16,654	10,173	3,688
③NOI（①－②）	22,031	32,818	24,383	16,961	9,659
④減価償却費	5,263	13,103	9,260	7,226	3,371
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	16,768	19,714	15,123	9,734	6,288

物件名称	ベネフィス香椎 ヴェルベーナ	ベネフィス博多東 グランスイート	ベネフィス千早 グランスイート
第7期中の営業日数	182	182	182
賃貸事業収入	12,719	20,941	19,761
その他賃貸事業収入	1,899	1,639	2,878
①不動産賃貸事業収益合計	14,619	22,580	22,640
外注委託費	2,766	3,344	2,718
公租公課	1,546	2,303	1,489
水道光熱費	311	407	377
保険料	41	61	52
修繕費	1,023	1,338	910
仲介手数料等	395	590	275
信託報酬	—	—	—
その他費用	193	261	285
②不動産賃貸事業費用合計	6,278	8,306	6,108
③NOI（①－②）	8,340	14,273	16,531
④減価償却費	4,271	7,280	4,692
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	4,068	6,993	11,838

G. 建物状況評価報告書の概要及び地震リスク分析の概要

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。第7期末保有資産の建物状況評価報告書における修繕費用等の記載は以下のとおりです。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。

第7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、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ており、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント作成の報告書に基づいて記載しています。

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	物件名称	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)	PML (%)
1	ブラウドフラット白金高輪	清水建設株式会社	平成20年8月25日	—	—	27,609	5.56
2	ブ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	7.94
3	ブ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	2.66
4	ブラウドフラット渋谷桜丘	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	8,527	9.88
5	ブ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	9.84
6	ブ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	6.24
7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成19年4月20日	—	—	36,910	5.07
8	ブ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	4.54
9	ブラウドフラット早稲田	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	11,086	3.43
10	ブラウドフラット新宿河田町	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	10,400	5.95
11	ブ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	3.56
12	ブ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	7.13
13	ブラウドフラット蒲田II	株式会社竹中工務店	平成21年10月1日	—	—	60,077	6.99
14	ブラウドフラット新大塚	株式会社竹中工務店	平成20年4月16日	—	—	8,560	3.89
15	ブ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	4.57
16	ブラウドフラット門前仲町II	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	6,313	6.07
17	ブラウドフラット門前仲町I	株式会社竹中工務店	平成20年7月29日	—	—	16,337	4.27
18	ブラウドフラット浅草駒形	株式会社東京建築検査機構	平成21年10月2日	—	—	8,660	5.41
19	ブラウドフラット横浜	株式会社竹中工務店	平成20年3月7日	—	—	29,890	6.58
20	ブラウドフラット上大岡	清水建設株式会社	平成20年3月10日	—	—	51,120	13.30
21	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	11.21
22	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	9.26

物件番号	物件名称	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)	PML (%)
23	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	11.36
24	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	11.22
25	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	4.14
26	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	4.12
27	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	10.87
28	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	7.58
29	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	6.60
30	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	4.05
31	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	3.36
32	プライムアーバン目黒リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成19年8月28日	—	—	7,373	11.63
33	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	株式会社竹中工務店	平成20年3月18日	—	—	25,860	4.63
34	プライムアーバン白山	清水建設株式会社	平成20年2月26日	—	—	6,918	3.65
35	プライムアーバン四谷外苑東	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	20	15,845	4.34
36	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	9.35
37	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	5.09
38	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	2.15
39	プライムアーバン西早稲田	株式会社竹中工務店	平成19年8月28日	—	—	9,323	6.44
40	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	5.74
41	プライムアーバン南鳥山	株式会社竹中工務店	平成19年9月18日	—	—	11,137	11.57
42	プライムアーバン鳥山ガレリア	株式会社竹中工務店	平成19年9月19日	—	—	10,123	8.95
43	プライムアーバン鳥山コート	株式会社竹中工務店	平成19年9月18日	—	—	7,360	8.52
44	プライムアーバン千歳船橋	株式会社竹中工務店	平成21年2月16日	—	—	12,170	11.97
45	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	5.07
46	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	8.17
47	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	9.39
48	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	3.91
49	プライムアーバン田園調布南	株式会社竹中工務店	平成20年4月21日	—	—	12,140	10.70
50	プライムアーバン中野上高田	株式会社竹中工務店	平成20年2月29日	—	—	10,590	8.45
51	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	7.05
52	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	9.02
53	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	5.74
54	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	6.17
55	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	5.43
56	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	6.36
57	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	5.09
58	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	6.28
59	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	9.33
60	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	10.11

物件番号	物件名称	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)	PML (%)
61	プライムアーバン新百合ヶ丘	株式会社東京建築検査機構	平成21年2月5日	—	—	6,100	4.00
62	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	2.68
63	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	1.06
64	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	1.06
65	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	0.99
66	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	4.32
67	プライムアーバン川口	株式会社東京建築検査機構	平成20年3月17日	—	—	10,360	7.03
68	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	9.21
69	アーバンステージ芝浦LOFT	清水建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	36,730	11.59
70	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	4.18
71	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	2.69
72	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	9.79
73	アーバンステージ新川	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	76,190	2.21
74	アーバンステージ日本橋横山町	清水建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	57,273	6.52
75	アーバンステージ本郷老岐坂	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	2,530	6.64
76	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	8.32
77	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	2.94
78	アーバンステージ新宿落合	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	28,260	8.45
79	アーバンステージ荻花公園	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	50	28,393	3.70
80	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	9.15
81	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	5.30
82	アーバンステージ千歳烏山	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	50	48,533	13.22
83	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	6.25
84	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	4.61
85	アーバンステージ烏山	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	17,215	7.69
86	アーバンステージ上北沢	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	39,590	6.86
87	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	6.62
88	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	7.50
89	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	11.92
90	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	5.11
91	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	3.46
92	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	6.72
93	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	4.27
94	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	6.19
95	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	3.60
96	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	3.86
97	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	7.81
98	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	0.89

物件番号	物件名称	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)	PML (%)
99	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	5.62
100	アーバンステージ武蔵小金井	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	104,400	4.63
101	アーバンステージ武蔵野ヒルズ (注4)	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	A棟:30,700 B棟:28,730	A棟:8.86 B棟:2.45
102	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	4.83
103	アーバンステージ武蔵小杉comodo	株式会社竹中工務店	平成19年9月14日	—	—	106,540	8.34
104	アーバンステージ川崎	株式会社東京建築検査機構	平成20年1月24日	—	—	71,490	10.73
105	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	8.30
106	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	4.45
107	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	3.36
108	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	11.78
109	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	1.84
110	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	9.63
111	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	2.01
112	アーバンステージ行徳駅前	株式会社竹中工務店	平成19年10月3日	—	—	45,950	6.64
113	アーバンステージ南行徳Ⅴ	株式会社竹中工務店	平成19年10月3日	—	520	62,090	9.64
114	アーバンステージ行徳	株式会社竹中工務店	平成19年10月4日	—	190	78,930	6.54
115	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	2.76
116	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	3.74
117	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	2.66
118	プラウドフラット河原町	株式会社竹中工務店	平成20年12月3日	—	—	16,209	4.09
119	プライムアーバン山鼻	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	11,960	1.51
120	プライムアーバン北14条	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	7,760	4.21
121	プライムアーバン大通公園Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	12,000	2.97
122	プライムアーバン大通公園Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	9,070	0.99
123	プライムアーバン北11条	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	14,820	4.27
124	プライムアーバン宮の沢	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	20,970	4.79
125	プライムアーバン大通東	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	11,770	3.72
126	プライムアーバン知事公館	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	11,040	0.96
127	プライムアーバン円山	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	9,650	4.39
128	プライムアーバン北24条	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	14,350	4.50
129	プライムアーバン札幌医大前	株式会社竹中工務店	平成20年3月21日	—	—	20,880	5.45
130	プライムアーバン長町一丁目	株式会社竹中工務店	平成20年1月25日	—	—	17,620	1.75
131	プライムアーバン八乙女中央	株式会社竹中工務店	平成20年1月25日	—	—	14,660	4.41
132	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	14.90
133	プライムアーバン金山	株式会社竹中工務店	平成20年2月22日	—	—	20,920	13.60
134	プライムアーバン鶴舞	株式会社竹中工務店	平成21年2月9日	—	—	43,256	11.52
135	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	10.47
136	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	11.33
137	プライムアーバン江坂Ⅲ	株式会社東京建築検査機構	平成20年11月12日	—	—	8,370	12.62

物件番号	物件名称	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)	PML (%)
138	アーバンステージ堤通雨宮	株式会社竹中工務店	平成20年6月11日	—	970	148,490	1.63
139	ベネフィス博多グランスウィート	株式会社竹中工務店	平成19年3月29日	—	—	19,970	3.65
140	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	4.83
141	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	株式会社竹中工務店	平成20年3月6日	—	—	11,520	1.16
142	ベネフィス博多東グランスウィート	株式会社竹中工務店	平成20年3月21日	—	—	20,745	4.05
143	ベネフィス千早グランスウィート	株式会社竹中工務店	平成20年3月27日	—	—	17,210	1.19

(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。

(注4) 当該物件は、A棟及びB棟の2棟の建物から構成されています。

H. 設計者・施工者・建築確認機関・調査機関

本投資法人は、第7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るか、若しくは、平成19年6月に施行された建築基準法の改正に基づき、指定構造計算適合性判定機関から、構造計算が国土交通大臣が定めた方法等により適正に行われたものであることの判定を受けています。

第7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又は構造計算適合性判定者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 又は 構造計算適合性判定者
1	ブラウドフラット 白金高輪	株式会社フォルム建築計画 研究所	株式会社間組	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社NTTファシリ ティーズ
2	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
3	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
4	ブラウドフラット 渋谷桜丘	株式会社ファースト・コア	大旺建設株式会社	渋谷区	株式会社ハイ国際コンサル タント
5	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
6	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
7	ブラウドフラット 隅田リバーサイド	株式会社ユナイテッドリバ ティアーキテクト	株式会社イチケン	中央区	株式会社佐藤総合計画
8	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
9	ブラウドフラット 早稲田	野村建設工業株式会社	野村建設工業株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
10	ブラウドフラット 新宿河田町	株式会社S&D建築設計	株式会社加賀田組	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社ハイ国際コンサル タント
11	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
12	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
13	ブラウドフラット 蒲田Ⅱ	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	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社日総建
14	ブラウドフラット 新大塚	株式会社ユナイテッドリバ ティアーキテクト	株式会社合田工務店	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社ハイ国際コンサル タント
15	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
16	ブラウドフラット 門前仲町Ⅱ	野村建設工業株式会社	野村建設工業株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社ハイ国際コンサル タント
17	ブラウドフラット 門前仲町Ⅰ	株式会社ファースト・コア	野村建設工業株式会社	株式会社ビルディングナ ビゲーション確認評価機 構	株式会社ハイ国際コンサル タント
18	ブラウドフラット 浅草駒形	株式会社橘建築設計事務所	三平建設株式会社	財団法人東京都防災・建 築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサル タント
19	ブラウドフラット 横浜	株式会社横浜設計	株式会社浅沼組	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社安井建築設計事務所
20	ブラウドフラット 上大岡	株式会社松田平田設計	株式会社竹中工務店	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社ハイ国際コンサル タント

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
21	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
22	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
23	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
24	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
25	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
26	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
27	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
28	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
29	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
30	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
31	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
32	プライムアーバン目黒リバーサイド	有限会社都市建築工房	株式会社田中建設	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサルタント
33	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	有限会社環境デザイン研究室	東急建設株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
34	プライムアーバン白山	株式会社T. A. 設計事務所	株式会社小川建設	グッド・アイズ建築検査機構	株式会社山下設計
35	プライムアーバン四谷外苑東	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
36	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
37	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
38	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
39	プライムアーバン西早稲田	株式会社建築集団フリー	群峰工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社N T Tファシリティーズ
40	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
41	プライムアーバン南鳥山	株式会社シティー級建築士事務所	北野建設株式会社	世田谷区	株式会社ハイ国際コンサルタント
42	プライムアーバン鳥山ガレリア	有限会社都市建築工房	京王建設株式会社	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	株式会社N T Tファシリティーズ
43	プライムアーバン鳥山コート	有限会社都市建築工房	京王建設株式会社	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサルタント
44	プライムアーバン千歳船橋	東レ建設株式会社	東レ建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	財団法人日本建築センター
45	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
46	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

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
47	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ー級 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
48	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
49	プライムアーバン 田園調布南	有限会社環境デザイン研究 室	株式会社合田工務店	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
50	プライムアーバン 中野上高田	株式会社ユナイテッドリバ ティアーキテクト	株式会社小川建設	富士建築コンサルティン グ株式会社	株式会社N T T ファシリ ティーズ
51	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
52	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
53	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
54	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
55	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
56	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
57	プライムアーバン 錦糸町	株式会社日本デザインシス テムー級建築士事務所	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
58	プライムアーバン 平井	株式会社アルテ設計	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
59	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
60	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
61	プライムアーバン 新百合ヶ丘	山田建設株式会社	山田建設株式会社	富士建築コンサルティン グ株式会社	株式会社神奈川建築確認検査 機関
62	プライムアーバン 浦安	株式会社日本デザインシス テムー級建築士事務所	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
63	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
64	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
65	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
66	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
67	プライムアーバン 川口	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	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社N T T ファシリ ティーズ
68	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
69	アーバンステージ 芝浦LOFT	有限会社環境デザイン研究 室	株式会社銭高組	株式会社ジェイ・イー・ サポート	株式会社安井建築設計事務所
70	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
71	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
72	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

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
73	アーバンステージ 新川	株式会社入江三宅設計事務所	三井建設株式会社	中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
74	アーバンステージ 日本橋横山町	株式会社スペーステック 一級建築士事務所	株式会社大林組	中央区	株式会社安井建築設計事務所
75	アーバンステージ 本郷壱岐坂	株式会社合田工務店	株式会社合田工務店	イーハウス建築センター 株式会社	株式会社N T T ファシリ ティーズ
76	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
77	アーバンステージ 落合	株式会社一級建築士シー・ エイティー総合開発	村本建設株式会社	新宿区	株式会社日総建
78	アーバンステージ 新宿落合	株式会社日税不動産情報セ ンター	鹿島建設株式会社	新宿区	株式会社ハイ国際コンサル タント
79	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
80	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
81	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
82	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
83	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
84	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
85	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
86	アーバンステージ 上北沢	ミサワホーム株式会社	ミサワホーム株式会社	世田谷区	一級建築士事務所構造企画K DM
87	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
88	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
89	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
90	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
91	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
92	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
93	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
94	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
95	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
96	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
97	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
98	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

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
99	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
100	アーバンステージ 武蔵小金井	株式会社山下建築企画研究室	戸田建設株式会社	東京都	株式会社ハイ国際コンサルタント
101	アーバンステージ 武蔵野ヒルズ	三旺建設一級建築士事務所	三旺建設工業株式会社	東京都	株式会社ハイ国際コンサルタント
102	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
103	アーバンステージ 武蔵小杉comodo	株式会社大林組	株式会社大林組	川崎市	株式会社ハイ国際コンサルタント
104	アーバンステージ 川崎	株式会社環建築設計事務所	東レ建設株式会社	川崎市	株式会社NTTファシリティーズ
105	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
106	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
107	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
108	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
109	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
110	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
111	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
112	アーバンステージ 行徳駅前	大浦忠義建築計画事務所	株式会社松村組	市川市	株式会社ハイ国際コンサルタント
113	アーバンステージ 南行徳Ⅴ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社ハイ国際コンサルタント
114	アーバンステージ 行徳	大浦忠義建築計画事務所	飛鳥建設株式会社	市川市	株式会社ハイ国際コンサルタント
115	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
116	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
117	クラウドフラット 五橋	株式会社INA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
118	クラウドフラット 河原町	エムズ企画設計株式会社	大木建設株式会社	日本ERI株式会社	財団法人宮城県建築住宅センター
119	ブライムアーバン 山鼻	有限会社谷内建築研究所	久末弘信建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社日総建
120	ブライムアーバン 北14条	久末弘信建設株式会社	久末弘信建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社山下設計
121	ブライムアーバン 大通公園Ⅰ	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
122	ブライムアーバン 大通公園Ⅱ	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
123	ブライムアーバン 北11条	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
124	ブライムアーバン 宮の沢	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
125	プライムアーバン 大通東	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
126	プライムアーバン 知事公館	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
127	プライムアーバン 円山	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
128	プライムアーバン 北24条	株式会社類企画設計	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
129	プライムアーバン 札幌医大前	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
130	プライムアーバン 長町一丁目	株式会社現代建築工房	株式会社松村組	株式会社仙台都市整備センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
131	プライムアーバン 八乙女中央	株式会社半田建築研究所	株式会社小野良組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
132	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
133	プライムアーバン 金山	株式会社幹建築設計事務所	株式会社日東建設	財団法人愛知県建築住宅センター	株式会社佐藤総合計画
134	プライムアーバン 鶴舞	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	株式会社ハイ国際コンサルタント
135	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
136	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
137	プライムアーバン 江坂Ⅲ	株式会社福嶋洋一建築研究所	株式会社榎並工務店	建築検査機構株式会社	株式会社佐藤総合計画
138	アーバンステージ 堤通雨宮	エス・バイ・エル明成建設株式会社、大成建設株式会社	エス・バイ・エル明成建設株式会社、大成建設株式会社	仙台市	株式会社ハイ国際コンサルタント
139	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
140	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
141	ベネフィス香椎 ヴェルバーナ	有限会社大塚建築計画設計事務所	日建建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社佐藤総合計画
142	ベネフィス博多東 グランスウィート	有限会社大塚建築計画設計事務所	株式会社オークス建設	日本E R I 株式会社	株式会社佐藤総合計画
143	ベネフィス千早グ 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

(注) 設計者、施工者、建築確認機関及び調査機関又は構造計算適合性判定者の各欄に記載の名称については、各物件の設計等に係る当時の名称等を記載しています。

I. 資本的支出の状況

(i) 資本的支出の予定

第7期末保有資産について、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
プライムアーバン恵比寿南 (東京都渋谷区)	エントランス改修工事	自 平成22年8月 至 平成22年8月	1,552	-	-
アーバンステージ雪谷 (東京都大田区)	屋上防水機能更新工事	自 平成22年8月 至 平成22年9月	4,702	-	-
アーバンステージ滝野川 (東京都北区)	大規模修繕工事	自 平成22年9月 至 平成22年11月	13,050	-	-
アーバンステージ南浦和 (さいたま市南区)	給水管更生工事	自 平成22年8月 至 平成22年9月	9,215	-	-
アーバンステージ堤通雨宮 (仙台市青葉区)	機械式駐車場改修工事	自 平成22年10月 至 平成22年11月	10,579	-	-

(ii) 第7期中の資本的支出

第7期末現在保有する資産について、第7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7期中の資本的支出は65,417千円であり、第7期中の費用に区分された修繕費155,196千円と合わせ、合計220,613千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額(千円)
プライムアーバン品川西 (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	6,372
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2月 至 平成22年2月	2,537
アーバンステージ上北沢 (東京都世田谷区)	インターホン改修工事	自 平成22年1月 至 平成22年2月	4,617
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	9,409
プライムアーバン江坂Ⅲ (大阪府吹田市)	店舗区画改修工事	自 平成22年2月 至 平成22年3月	6,805
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12月 至 平成22年5月	35,675
合 計			65,417

(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	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
前期末積立金残高	一百万円	72百万円	163百万円	278百万円	422百万円
当期積立額	72百万円	91百万円	114百万円	144百万円	149百万円
当期積立金取崩額	一百万円	一百万円	一百万円	一百万円	15百万円
次期繰越額	72百万円	163百万円	278百万円	422百万円	556百万円

	第6期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	第7期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日
前期末積立金残高	556百万円	681百万円
当期積立額	152百万円	156百万円
当期積立金取崩額	28百万円	19百万円
次期繰越額	681百万円	818百万円

J. 賃貸状況の概要

(イ) 主要なテナント

第7期末保有資産について、平成22年5月末日（第7期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第7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。

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 長谷工ライブネット	不動産	2	プラウドフラット代々木上原	平成23年2月21日	1,063.78	55,128
		3	プラウドフラット初台	平成23年4月30日	823.57	42,552
		6	プラウドフラット目黒行人坂	平成23年4月30日	812.89	48,708
		13	プラウドフラット蒲田Ⅱ	平成23年3月31日	3,696.33	191,496
		18	プラウドフラット浅草駒形	平成23年3月31日	2,602.07	134,186
		37	プライムアーバン西新宿Ⅱ	平成23年2月27日	1,138.03	57,972
		49	プライムアーバン田園調布南	平成23年4月30日	1,078.73	52,236
		50	プライムアーバン中野上高田	平成23年2月28日	706.08	34,596
		53	プライムアーバン門前仲町	平成22年9月27日	3,075.33	143,146
		69	アーバンステージ芝浦LOFT	平成22年12月14日	1,866.56	109,164
		72	アーバンステージ勝どき	平成23年2月21日	4,082.85	167,748
		73	アーバンステージ新川	平成23年1月31日	3,600.61	138,342
		74	アーバンステージ日本橋横山町	平成22年12月14日	5,287.73	249,938
		75	アーバンステージ本郷老岐坂	平成22年12月11日	588.96	33,408
		78	アーバンステージ新宿落合	平成22年12月11日	941.12	37,224
		86	アーバンステージ上北沢	平成22年12月11日	1,311.35	43,584
		100	アーバンステージ武蔵小金井	平成22年12月11日	5,811.90	135,512
		101	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	平成22年12月13日	2,961.06	99,192
		104	アーバンステージ川崎	平成23年2月25日	1,577.79	66,504
		105	アーバンステージ鶴見寺谷	平成22年9月26日	820.74	35,064
		116	アーバンステージ与野本町	平成22年9月26日	1,274.76	51,732
		132	プライムアーバン葵	平成23年2月21日	1,540.92	47,016
		133	プライムアーバン金山	平成23年2月28日	1,391.02	46,308
134	プライムアーバン鶴舞	平成23年3月4日	2,430.08	82,878		
135	プライムアーバン江坂Ⅰ	平成23年2月28日	1,164.10	43,116		
136	プライムアーバン江坂Ⅱ	平成23年3月8日	1,368.00	51,960		
137	プライムアーバン江坂Ⅲ	平成22年12月3日	2,151.67	79,211		
		合計		—	55,168.03	2,277,924

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	不動産業	1	ブラウドフラット白金高輪	平成22年9月4日	2,878.12	186,096
		4	ブラウドフラット渋谷桜丘	平成23年4月10日	617.41	41,832
		5	ブラウドフラット学芸大学	平成22年10月30日	934.39	48,972
		7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	平成23年5月31日	2,838.03	135,744
		8	ブラウドフラット神楽坂	平成23年4月30日	1,754.12	91,164
		9	ブラウドフラット早稲田	平成23年5月31日	1,339.30	64,236
		10	ブラウドフラット新宿河田町	平成23年4月10日	1,016.47	51,312
		11	ブラウドフラット三軒茶屋	平成23年4月30日	1,186.34	67,824
		12	ブラウドフラット蒲田	平成23年4月30日	1,541.64	72,876
		14	ブラウドフラット新大塚	平成23年4月20日	699.03	37,308
		15	ブラウドフラット清澄白河	平成23年2月27日	1,209.56	59,394
		16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	平成23年4月10日	788.50	38,472
		17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	平成22年8月4日	1,105.59	61,200
		19	ブラウドフラット横浜	平成23年3月13日	2,895.71	128,508
		21	プライムアーバン赤坂	平成22年7月31日	864.05	46,404
		23	プライムアーバン恵比寿南	平成22年8月31日	699.68	43,104
		28	プライムアーバン恵比寿	平成22年8月31日	1,301.20	68,016
		33	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	平成23年3月20日	2,815.78	163,188
		38	プライムアーバン新宿内藤町	平成23年2月27日	414.32	22,236
		44	プライムアーバン千歳船橋	平成23年2月26日	1,001.57	50,544
		47	プライムアーバン大森	平成22年9月27日	1,124.55	53,772
		52	プライムアーバン大塚	平成23年2月21日	904.83	46,200
		61	プライムアーバン新百合ヶ丘	平成23年3月2日	1,708.19	72,998
		68	アーバンステージ麻布十番	平成22年9月26日	1,222.13	64,212
		79	アーバンステージ荳花公園	平成22年9月26日	517.65	24,380
		87	アーバンステージ大井町	平成22年9月26日	658.46	35,895
		88	アーバンステージ大井町Ⅱ	平成22年9月27日	1,688.29	90,228
		89	アーバンステージ雪谷	平成22年9月27日	1,487.78	75,168
		91	アーバンステージ中野	平成22年9月26日	758.08	37,923
		92	アーバンステージ高井戸	平成22年9月26日	1,730.14	83,949
		93	アーバンステージ駒込	平成23年3月29日	862.22	27,948
		95	アーバンステージ江古田	平成22年9月26日	806.61	29,112
		96	アーバンステージ滝野川	平成22年9月26日	519.59	21,805
98	アーバンステージ町屋	平成22年9月26日	419.49	17,772		
106	アーバンステージ天王町	平成22年9月26日	332.48	14,220		
115	アーバンステージ南浦和	平成22年9月26日	652.05	22,968		
		合計	—	43,293.35	2,196,980	

(注1) 上記各物件に関しては、平成22年5月末日現在、「テナント名」欄に記載のマスターリース会社が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22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。但し、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、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) 「年間賃料収入」とは、平成22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。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、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書上の賃料等に基づいています。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。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。

(ロ)利害関係人等への賃貸状況

平成22年5月末日（第7期末）現在、投信法上の利害関係人等が第7期末保有資産の一部を賃借しています。

かかる投信法上の利害関係人等への賃貸状況の概要は以下のとおりです。

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)
野村リビングサポート株式会社	不動産業	20	ブラウドフラット上大岡	平成23年3月18日	4,872.17	168,000

- (注1) 上記物件に関しては、平成22年5月末日現在、「テナント名」欄に記載のマスターリース会社が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22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。但し、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、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) 「年間賃料収入」とは、平成22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。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、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書上の賃料等に基づいています。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。

K. 担保の内容

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。