

平成 23 年 5 月期 決算短信 (REIT)

平成 23 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
コード番号 3240
代 表 者 執行役員 広畑 義徳

上場取引所 東証
U R L <http://www.nre-rf.co.jp/>

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 梶 正臣

TEL (03)3365-7729

有価証券報告書提出予定日 平成 23 年 8 月 30 日
分配金支払開始予定日 平成 23 年 8 月 18 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 23 年 5 月期の運用、資産の状況 (平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 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 (%)
23 年 5 月期	4,510 (1.0)	2,177 (1.2)	1,553 (2.5)	1,465 (△3.3)
22 年 11 月期	4,466 (3.3)	2,150 (5.5)	1,515 (9.2)	1,514 (9.3)

	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	%	%	%
23 年 5 月期	11,674	2.3	1.1	34.4
22 年 11 月期	12,067	2.4	1.1	33.9

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	円	%	%
23 年 5 月期	11,674	1,465	0	0	99.9	2.3
22 年 11 月期	12,068	1,514	0	0	100.0	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
23 年 5 月期	140,534	63,265	45.0	503,963
22 年 11 月期	140,614	63,314	45.0	504,357

(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
23 年 5 月期	3,793	△1,138	△1,619	6,826
22 年 11 月期	2,561	△2,360	246	5,792

2. 平成 23 年 11 月期の運用状況の予想 (平成 23 年 6 月 1 日～平成 23 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
23 年 11 月期	4,418 (△2.1)	2,122 (△2.5)	1,478 (△4.8)	1,477 (0.8)	11,770	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成 23 年 11 月期) 11,770 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
- ② ①以外の変更

有・~~無~~
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） 23 年 5 月期 125,535 口 22 年 11 月期 125,535 口
- ② 期末自己投資口数 23 年 5 月期 ー口 22 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、28 ページ「1 口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等に関するご注意）

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

添付資料

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 23 年 2 月 28 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 23 年 2 月 28 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。

「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

昨年来、世界経済の回復を背景とした輸出の増加及び企業収益の改善の傾向が確認されておりましたが、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災は、生産設備の毀損やサプライチェーンの障害による生産活動の低下、輸出や個人消費の減少等、日本経済に大きな影響を与えました。さらに、今後も企業の生産活動の低下や個人消費の低迷等が懸念されることから、先行きについては予断を許さない状況にあります。

賃貸住宅市場においては、前期に引続き稼働率の回復基調が継続しており、安定的な稼働の状況がうかがえます。賃料水準の調整傾向は継続していますが、マーケット競争力を有する一部の物件においては、賃料の上昇が確認されるなど賃料水準の底打ちの兆候がうかがえます。

本投資法人の総保有資産の約 87%（取得価格ベース）を占める東京圏では、人口流入及び晩婚・少子化等の影響による単身世帯・少人数世帯の増加傾向が継続しています。これら単身世帯や少人数世帯を中心とした賃貸需要は、堅調に推移しています。

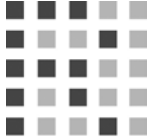
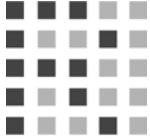
その他のエリアにおいても、新築物件の供給の減少、既存物件の賃料調整により、築浅・好立地物件を中心に稼働率が堅調に推移しています。

不動産売買市場においては、投資法人による公募増資の活発化や金融機関の不動産業向け融資姿勢の緩和による資金調達環境の改善に伴う物件取得の増加が見られました。加えて、一般財団法人日本不動産研究所による不動産投資家調査では、取引利回りの低下が確認されるなど、足元の不動産市場は着実に回復基調に戻りつつあります。

上記の運用環境において、第 9 期（平成 23 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）
プラウドフラット  野村不動産の企画・開発物件	「野村不動産との戦略的協調」 野村不動産と戦略的に協調し、用地取得・商品企画・管理等の住宅関連ノウハウを活かした賃貸マンション「プラウドフラット」の開発・取得を行うことを本投資法人の成長戦略の要と位置付け、これを最大限活用します。
プライムアーバン  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）	「プロバイダーとのネットワークの活用」 「野村不動産グループの情報ネットワークの活用」 5 年超にわたるプライベート・ファンドの運用及び本投資法人の 4 年超の運用を通じて構築したプロバイダーとのネットワークを積極的に活用します。 加えて、野村不動産グループが有する広範な仲介ネットワークを活用することにより、売却物件情報等のタイムリーな収集を図ります。
アーバンステージ  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）	

（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。以下同じです。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。

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 9 期においては、物件競争力の低下傾向や、築年数の経過等による維持管理コストの増加など、運営効率の低下が見受けられる物件の譲渡を行う一方でより収益力の高い物件を取得するなどの物件入替戦略を推進いたしました。具体的には、「プライムアーバン恵比寿南」（東京都渋谷区・譲渡価格 975 百万円・譲渡時築 9.1 年）、「アーバンステージ与野本町」（さいたま市中央区・譲渡価格 526 百万円・譲渡時築 20.6 年）の 2 物件・1,466 百万円（取得価格の合計）を譲渡し、「アーバンステージ葛西イースト」（東京都江戸川区・取得価格 940 百万円・取得時築 4.9 年）を取得しました。

上記の結果、第 9 期末（平成 23 年 5 月末日）時点の資産規模は、143 物件・132,890 百万

円（取得価格の合計）となりました。

（ロ）運用不動産の運営管理

保有物件の運営においては、第 9 期はテナント異動の多い年度末を含むため、重点的広告宣伝活動の実践やモデルルームの有効活用により、新規需要の早期取込み、テナント入替期間の短縮化を目指した運用を実践しました。

平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災の影響により年度末に集中するテナントの入退去動向が例年より少し後倒しになるなど当初の想定と異なるテナント異動がありましたが、一部の住戸での募集条件の機動的な見直し、エントランスや共用部の改修工事による物件競争力の強化により、当期末のポートフォリオ稼働率は 96.1%と、前期末の高稼働率を維持することが出来ました。

さらに、前期に引き続き駐車場の一括賃貸の実施、携帯電話のアンテナ基地局の設置等を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るコストの削減を図るなど内部成長余地を追求して参りました。

このように本投資法人では、前期に引き続きマーケットニーズへの適応を図り、稼働率の維持・向上や付帯収入の増加、費用の削減等による利益の向上に取り組んでおります。

（ハ）資金調達

中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長のため、第 9 期においては保守的な財務戦略を実践しました。

具体的には、資金調達手段の多様化として、野村不動産レジデンシャル投資法人第 1 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）を発行し、期限の到来した借入金の長期固定化を実施しました。

この結果、第 9 期末時点の長期比率は 46.1%、固定比率（金利スワップ取引による固定化を含みます。）は 74.8%、有利子負債の平均残存年数は 1.5 年（うち長期有利子負債の平均残存年数 2.8 年）となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は 53.1%となりました。

なお、第 9 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。

信用格付業者の名称	格付け内容	備考
株式会社日本格付研究所	長期優先債務 : AA	格付けの見通し：安定的
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	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 9 期の業績は営業収益 4,510 百万円、営業利益 2,177 百万円、経常利益 1,553 百万円、東日本大震災に伴う災害による損失 87 百万円を特別損失として計上し、当期純利益 1,465 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 11,674 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、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災による甚大な被害に加え、世界経済の下振れリスク、円高のさらなる進行及びデフレの長期化懸念も存在し、先行きについては予断を許さない状況にあります。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、今後も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プロパティ・マネジメント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、借入先金融機関や資金調達手法の多様化、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、今後も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

該当事項はありません。

(参考情報)

A. 資産の取得

本投資法人は、第 9 期末（平成 23 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
アーバンステージ上前津	名古屋市中区	101	1,250,000	平成 23 年 7 月 5 日

B. 資産運用会社の合併

資産運用会社は、野村不動産グループ^{（注）}内で分散していた資産運用事業に係る人材とノウハウの集約等を図るため、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と平成 23 年 7 月 7 日付で平成 23 年 10 月 1 日を効力発生日とする合併契約を締結しました。

（注）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をいいます。

平成 23 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	平成 23 年 11 月期（第 10 期）：平成 23 年 6 月 1 日～平成 23 年 11 月 30 日
運用資産	- 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につき、平成 23 年 11 月期末（第 10 期末）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	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	- 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 142 物件については、想定される年税額のうち 222 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、1,778 百万円と想定しています。そのうち減価償却費は、804 百万円と想定しています。
営業外費用	支払利息等として 638 百万円を見込んでいます。
有利子負債	- 本投資法人は、本日現在、74,606 百万円の有利子負債残高があります。 - 平成 23 年 11 月期末（第 10 期末）までに返済期限が到来する借入金 14,980 百万円については、手元資金により 390 百万円の返済を行う他、残額の 14,590 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、有利子負債残高に変動がないことを前提としています。
投資口	本日現在の発行済投資口総数 125,535 口を前提とし、平成 23 年 11 月期末（第 10 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	- 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	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	- 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 22 年 11 月 30 日現在	当 期 平成 23 年 5 月 31 日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,593,251	5,637,715
信託現金及び信託預金	1,199,500	1,189,218
営業未収入金	33,531	33,777
前払費用	44,736	30,184
繰延税金資産	15	119
その他	24,131	27,511
貸倒引当金	△183	△988
流動資産合計	5,894,983	6,917,539
固定資産		
有形固定資産		
建物	40,638,683	41,488,771
減価償却累計額	△2,664,979	△3,168,486
建物（純額）	37,973,703	38,320,284
構築物	558,229	561,171
減価償却累計額	△151,698	△176,140
構築物（純額）	406,530	385,031
機械及び装置	678,768	679,026
減価償却累計額	△98,522	△119,991
機械及び装置（純額）	580,245	559,035
工具、器具及び備品	36,536	40,824
減価償却累計額	△12,672	△14,973
工具、器具及び備品（純額）	23,864	25,851
土地	43,913,682	44,144,875
信託建物	18,733,515	18,135,458
減価償却累計額	△2,068,347	△2,239,729
信託建物（純額）	16,665,168	15,895,728
信託構築物	201,305	197,748
減価償却累計額	△93,185	△100,489
信託構築物（純額）	108,119	97,258
信託機械及び装置	72,013	72,013
減価償却累計額	△20,947	△23,590
信託機械及び装置（純額）	51,065	48,422
信託工具、器具及び備品	24,029	26,964
減価償却累計額	△8,159	△9,504
信託工具、器具及び備品（純額）	15,870	17,459
信託土地	34,963,035	34,071,029
有形固定資産合計	134,701,287	133,564,976
無形固定資産		
その他	5,579	4,919
無形固定資産合計	5,579	4,919
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,879	10,879
長期前払費用	1,824	1,692
投資その他の資産合計	12,703	12,571
固定資産合計	134,719,570	133,582,467
繰延資産		
投資法人債発行費	—	34,603
繰延資産合計	—	34,603
資産合計	140,614,554	140,534,610

(単位:千円)

	前 期 平成 22 年 11 月 30 日現在	当 期 平成 23 年 5 月 31 日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	165,462	165,188
1 年内返済予定の長期借入金	20,050,000	40,214,000
未払金	237,549	217,403
未払費用	315,189	303,374
未払法人税等	729	1,020
未払消費税等	8,752	23,936
前受金	590,360	598,796
預り金	4,389	3,705
災害損失引当金	—	80,363
流動負債合計	21,372,432	41,607,789
固定負債		
投資法人債	—	5,000,000
長期借入金	54,626,000	29,392,000
預り敷金及び保証金	703,645	708,551
信託預り敷金及び保証金	598,004	561,226
固定負債合計	55,927,650	35,661,777
負債合計	77,300,082	77,269,566
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	61,799,485	61,799,485
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,514,986	1,465,558
剰余金合計	1,514,986	1,465,558
投資主資本合計	63,314,471	63,265,043
純資産合計	※1 63,314,471	※1 63,265,043
負債純資産合計	140,614,554	140,534,610

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前 期		当 期	
	自 平成 22 年 6 月 1 日		自 平成 22 年 12 月 1 日	
	至 平成 22 年 11 月 30 日		至 平成 23 年 5 月 31 日	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	4,170,077	※1	4,171,787
その他貸貸事業収入	※1	291,854	※1	325,578
不動産等売却益	※2	4,503	※2	13,427
営業収益合計		4,466,436		4,510,792
営業費用				
貸貸事業費用	※1	1,797,822	※1	1,838,031
不動産等売却損		—	※3	2,516
資産運用報酬		322,444		319,655
資産保管手数料		13,391		13,553
一般事務委託手数料		25,889		22,044
役員報酬		6,400		7,200
貸倒引当金繰入額		—		951
貸倒損失		793		655
その他営業費用		148,911		128,755
営業費用合計		2,315,653		2,333,363
営業利益		2,150,783		2,177,429
営業外収益				
受取利息		1,005		599
損害保険金収入		2,154		1,107
未払分配金戻入		322		831
その他		124		9
営業外収益合計		3,605		2,548
営業外費用				
支払利息		601,223		586,338
投資法人債利息		—		15,877
投資法人債発行費償却		—		2,428
融資関連費用		34,539		19,063
その他		2,707		2,594
営業外費用合計		638,470		626,301
経常利益		1,515,918		1,553,676
特別損失				
災害による損失		—		87,117
特別損失合計		—		87,117
税引前当期純利益		1,515,918		1,466,558
法人税、住民税及び事業税		930		1,133
法人税等調整額		52		△103
法人税等合計		983		1,029
当期純利益		1,514,935		1,465,529
前期繰越利益		50		29
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,514,986		1,465,558

（3）投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前 期		当 期	
	自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日		自 平成 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 年 5 月 31 日	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		61,799,485		61,799,485
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高	※1	61,799,485	※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		1,386,710		1,514,986
当期変動額				
剰余金の配当		△1,386,659		△1,514,956
当期純利益		1,514,935		1,465,529
当期変動額合計		128,276		△49,427
当期末残高		1,514,986		1,465,558
剰余金合計				
前期末残高		1,386,710		1,514,986
当期変動額				
剰余金の配当		△1,386,659		△1,514,956
当期純利益		1,514,935		1,465,529
当期変動額合計		128,276		△49,427
当期末残高		1,514,986		1,465,558
投資主資本合計				
前期末残高		63,186,195		63,314,471
当期変動額				
剰余金の配当		△1,386,659		△1,514,956
当期純利益		1,514,935		1,465,529
当期変動額合計		128,276		△49,427
当期末残高		63,314,471		63,265,043
純資産合計				
前期末残高		63,186,195		63,314,471
当期変動額				
剰余金の配当		△1,386,659		△1,514,956
当期純利益		1,514,935		1,465,529
当期変動額合計		128,276		△49,427
当期末残高		63,314,471		63,265,043

（４）金銭の分配に係る計算書

	前 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 年 5 月 31 日
I. 当期末処分利益	1,514,986,051 円	1,465,558,714 円
II. 分配金の額	1,514,956,380 円	1,465,495,590 円
（投資口 1 口当たり分配金の額）	(12,068 円)	(11,674 円)
III. 次期繰越利益	29,671 円	63,124 円

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第 36 条第 1 項第 2 号に定める「租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である 1,514,956,380 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 36 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第 36 条第 1 項第 2 号に定める「租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である 1,465,495,590 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。
------------	---	---

（５）キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 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	1,515,918	1,466,558
減価償却費	794,984	793,296
投資法人債発行費償却	—	2,428
災害損失引当金の増減額（△は減少）	—	80,363
受取利息	△1,005	△599
支払利息	601,223	602,215
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△131	804
営業未収入金の増減額（△は増加）	8,592	△245
未収消費税等の増減額（△は増加）	12,839	—
前払費用の増減額（△は増加）	△3,662	14,551
営業未払金の増減額（△は減少）	26,170	△472
未払金の増減額（△は減少）	34,666	△25,028
未払消費税等の増減額（△は減少）	8,752	15,183
前受金の増減額（△は減少）	12,717	8,435
その他の資産の増減額（△は増加）	4,839	△3,344
その他の負債の増減額（△は減少）	△50	△683
有形固定資産の売却による減少額	—	519,608
信託有形固定資産の売却による減少額	134,735	934,053
その他	383	201
小 計	3,150,974	4,407,326
利息の受取額	1,005	564
利息の支払額	△589,433	△614,030
法人税等の支払額	△1,016	△842
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,561,528	3,793,018
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△2,331,615	△1,082,665
信託有形固定資産の取得による支出	△17,172	△24,544
無形固定資産の取得による支出	△5,211	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△90,114	△110,978
預り敷金及び保証金の受入による収入	92,953	112,549
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△52,221	△94,365
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	43,203	61,120
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,360,178	△1,138,883
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	1,720,000	—
短期借入金の返済による支出	△1,720,000	—
長期借入れによる収入	10,816,000	—
長期借入金の返済による支出	△9,186,000	△5,070,000
投資法人債の発行による収入	—	5,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△37,031
分配金の支払額	△1,383,556	△1,512,920
財務活動によるキャッシュ・フロー	246,443	△1,619,951
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	447,794	1,034,182
現金及び現金同等物の期首残高	5,344,957	5,792,752
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,792,752	※1 6,826,934

(6) 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 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 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 年 5 月 31 日
1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～70 年 構築物 2～50 年 機械及び装置 3～15 年 工具、器具及び備品 3～15 年 ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～70 年 構築物 2～50 年 機械及び装置 3～15 年 工具、器具及び備品 3～15 年 ② 無形固定資産 同 左 ③ 長期前払費用 同 左
2. 繰延資産の処理方法	該当事項はありません。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
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。	① 貸倒引当金 同 左 ② 災害損失引当金 東日本大震災により損傷した固定資産に関する修繕費用等のうち、当期末において合理的に見積ることができる額を計上しています。
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	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

期 別 項 目	前 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 年 5 月 31 日
	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2,655千円です。	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4,030千円です。
5. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	① ヘッジ会計の方法 同 左 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 ③ ヘッジ方針 同 左 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 同 左
6. 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	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金	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

項 目	期 別	前 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 年 5 月 31 日
		② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の取得原価に算入しています。	② 消費税等の処理方法 同 左

(会計方針の変更に関する注記)

前 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 年 5 月 31 日
資産除去債務に関する会計基準の適用 当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第 18 号 平成 20 年 3 月 31 日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 21 号 平成 20 年 3 月 31 日）を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。	—

(貸借対照表に関する注記)

前 期 平成 22 年 11 月 30 日現在	当 期 平成 23 年 5 月 31 日現在
※ 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円	※ 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円

(損益計算書に関する注記)

前 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 年 5 月 31 日
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,961,636 共益費収入 208,441 4,170,077 その他賃貸事業収入 駐車場収入 106,649 付帯収益 129,638 その他不動産賃料収入 55,566 291,854 不動産賃貸事業収益合計 4,461,932 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 178,781 プロパティ・マネジメント報酬 246,110 公租公課 212,919 水道光熱費 62,205 保険料 8,567 修繕費 149,965 減価償却費 794,984 仲介手数料等 68,717 信託報酬 44,421 その他賃貸事業費用 31,149 1,797,822 不動産賃貸事業費用合計 1,797,822 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,664,110	※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,959,987 共益費収入 211,799 4,171,787 その他賃貸事業収入 駐車場収入 107,075 付帯収益 177,684 その他不動産賃料収入 40,818 325,578 不動産賃貸事業収益合計 4,497,365 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 179,231 プロパティ・マネジメント報酬 263,079 公租公課 215,350 水道光熱費 66,847 保険料 8,271 修繕費 153,601 減価償却費 793,296 仲介手数料等 96,119 信託報酬 36,607 その他賃貸事業費用 25,627 1,838,031 不動産賃貸事業費用合計 1,838,031 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,659,334
※ 2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) アーバンステージ天王町 不動産等売却収入 144,113 不動産等売却原価 134,735 その他売却費用 4,874 不動産等売却益 4,503	※ 2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) プライムアーバン恵比寿南 不動産等売却収入 976,790 不動産等売却原価 934,053 その他売却費用 29,310 不動産等売却益 13,427
—	※ 3. 不動産等売却損の内訳 (単位：千円) アーバンステージ与野本町 不動産等売却収入 528,208 不動産等売却原価 519,608 その他売却費用 11,116 不動産等売却損 2,516

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 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 125,535 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 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 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 22 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 23 年 5 月 31 日現在) (単位：千円)
現金及び預金 4,593,251	現金及び預金 5,637,715
信託現金及び信託預金 1,199,500	信託現金及び信託預金 1,189,218
現金及び現金同等物 5,792,752	現金及び現金同等物 6,826,934

(リース取引に関する注記)

前 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 年 5 月 31 日
オペレーティング・リース取引（貸主側）	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)	未経過リース料 (単位：千円)
1 年以内 522,682	1 年以内 433,696
1 年超 262,300	1 年超 158,026
784,983	591,723

(金融商品に関する注記)

前期（自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）

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った場合、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11月30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	4,593,251	4,593,251	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,199,500	1,199,500	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(20,050,000)	(20,084,037)	34,037
(4) 長期借入金	(54,626,000)	(55,094,505)	468,505
(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	4,593,251
信託現金及び信託預金	1,199,500
合 計	5,792,752

(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	20,050,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	31,844,000	13,552,000	4,180,000	2,480,000	2,570,000
合 計	20,050,000	31,844,000	13,552,000	4,180,000	2,480,000	2,570,000

当期（自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）

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

借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産関連資産の取得資金並びに借入金及び投資法人債の返済・償還資金等です。これらは満期時・償還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す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った場合、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23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	5,637,715	5,637,715	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,189,218	1,189,218	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(40,214,000)	(40,293,358)	79,358
(4) 投資法人債	(5,000,000)	(5,031,520)	31,520
(5) 長期借入金	(29,392,000)	(29,775,033)	383,033
(6) 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、(5) 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。

(4) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。

(6) 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	5,637,715
信託現金及び信託預金	1,189,218
合 計	6,826,934

(注 4) 長期借入金及びその他の有利子負債の返済・償還予定額

(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	40,214,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	5,000,000	—
長期借入金	—	13,800,000	10,452,000	2,480,000	180,000	2,480,000
合 計	40,214,000	13,800,000	10,452,000	2,480,000	5,180,000	2,480,000

(有価証券に関する注記)

前 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 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22年6月1日 至 平成22年11月30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	28,720,000	(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）。

当期（自 平成22年12月1日 至 平成23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	32,220,000	12,672,000	(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22年 6月 1日 至 平成22年11月30日	当 期 自 平成22年12月 1日 至 平成23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

(資産除去債務に関する注記)

前 期 自 平成22年 6月 1日 至 平成22年11月30日	当 期 自 平成22年12月 1日 至 平成23年 5月31日
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 22 年 11 月 30 日現在	当 期 平成 23 年 5 月 31 日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因 別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因 別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
繰延税金資産合計	貸倒引当金損金算入限度超過額
繰延税金資産の純額	繰延税金資産合計
	繰延税金資産の純額
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間 に重要な差異があるときの、当該差異の原因とな った主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間 に重要な差異があるときの、当該差異の原因とな った主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払配当の損金算入額	支払配当の損金算入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

(持分法損益等に関する注記)

前 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 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）

前期（自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）

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11月30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	
133,272,201	1,429,085	134,701,287	121,231,000

（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、アーバンステージ板橋区役所前（1,021,349千円）及びアーバンステージ用賀（1,231,577千円）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11月期（第8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。

当期（自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）

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23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	
134,701,287	△1,136,310	133,564,976	121,042,000

（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、アーバンステージ葛西イースト（1,017,459千円）の取得によるものであり、主な減少額は、プライムアーバン恵比寿南（934,053千円）及びアーバンステージ与野本町（519,608千円）の譲渡によるものです。

（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価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成23年5月期（第9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。

(セグメント情報等に関する注記)

前期（自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日）

(追加情報)

当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第 17 号 平成 21 年 3 月 27 日）及び「セグメント情報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 20 号 平成 20 年 3 月 21 日）を適用しています。

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の 90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

顧客の名称又は氏名	売上高(千円)	関連するセグメント名
株式会社長谷工ライブネット	1,299,512	不動産賃貸事業
株式会社東急コミュニティー	1,173,441	不動産賃貸事業

なお、本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しています。

当期（自 平成 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 年 5 月 31 日）

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の 90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

顧客の名称又は氏名	売上高(千円)	関連するセグメント名
株式会社長谷工ライブネット	1,336,023	不動産賃貸事業
株式会社東急コミュニティー	1,187,893	不動産賃貸事業

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 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 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 年 5 月 31 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。

（１口当たり情報に関する注記）

前 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日		当 期 自 平成 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 年 5 月 31 日	
1 口当たり純資産額	504,357 円	1 口当たり純資産額	503,963 円
1 口当たり当期純利益	12,067 円	1 口当たり当期純利益	11,674 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 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日		当 期 自 平成 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 年 5 月 31 日	
当期純利益（千円）	1,514,935	当期純利益（千円）	1,465,529
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）	1,514,935	普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,465,529
期中平均投資口数（口）	125,535	期中平均投資口数（口）	125,535

（重要な後発事象に関する注記）

前 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日		当 期 自 平成 22 年 12 月 1 日 至 平成 23 年 5 月 31 日	
該当事項はありません。		同 左	

(7) 発行済投資口総数の増減

本日の日付以前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、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

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

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

(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、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

4. 役員の異動

(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。

(2) 資産運用会社の役員の異動

平成23年5月19日付にて、森永明が取締役に就任しました。

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 取締役経理部長	
		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	
		平成22年4月	野村不動産投信株式会社 常務取締役（現職）	—
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	森永 明	昭和60年4月	安田生命保険相互会社 入社	
		平成2年4月	同社 不動産部	
		平成11年9月	同社 運用開発部	
		平成15年10月	東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 株式会社 出向	
		平成16年10月	野村不動産株式会社 資産運用カンパニー 投資企画部	
		平成17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 投資顧問部長	
		平成17年7月	野村不動産投資顧問株式会社 取締役（現職）	
		平成17年10月	同社 投資運用部長（現職）	
		平成23年5月	野村不動産投信株式会社 取締役（現職）	

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役 (非常勤)	榎本 英二	昭和60年4月 平成9年6月 平成13年6月 平成16年4月 平成18年4月 同 年 同 月 平成20年4月 同 年 同 月 平成21年4月 平成22年9月 平成23年4月	野村不動産株式会社 入社 同社 事業企画部 商品開発課長 同社 資産運用事業部 次長 同社 資産運用カンパニー投資企画部長 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） 野村不動産株式会社 資産運用カンパニー 運用企画部長 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 野村不動産投信株式会社 取締役（現職） 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長（現職） 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 同社 上席執行役員 資産運用カンパニー 副カンパニー長嘱託（現職）	—
取締役 (非常勤)	栗原 洋二	昭和51年4月 昭和61年7月 平成8年6月 平成9年5月 平成12年6月 平成16年5月 平成16年6月 平成17年6月 平成20年4月 平成21年4月 平成22年4月 同 年 同 月 同 年 同 月 同 年 同 月	野村證券株式会社 入社 同社 勤務課長（米国三井物産株式会社出向） 同社 募集業務部長 同社 法務部長 野村不動産株式会社 取締役 総合企画室担当 野村不動産ホールディングス株式会社 取締役 野村不動産株式会社 常務取締役 総合企画室、広報部担当 同社 総合企画室、広報部、IT戦略推進室担当 同社 取締役兼常務執行役員（現職） 同社 管理部門兼監査室担当 同社 資産運用カンパニー長嘱託（現職） 野村不動産投信株式会社 取締役（現職） 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） 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 平成8年6月 平成14年6月 平成15年6月 平成18年2月 平成21年4月 平成21年6月 平成22年4月 同 年 同 月 同 年 同 月 同 年 同 月	野村不動産株式会社 入社 同社 経理部主計課長 同社 経理部長 野村不動産投信株式会社 監査役 野村不動産ホールディングス株式会社 財務部長 野村不動産株式会社 執行役員 経理部長嘱託 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 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） 野村不動産投信株式会社 取締役（現職） 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） 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齋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８期 平成22年11月30日現在		第９期 平成23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	67,744	48.2	67,881	48.3
	その他	15,153	10.8	15,553	11.1
信託不動産（注１）	東京圏	49,137	34.9	48,004	34.2
	その他	2,665	1.9	2,125	1.5
小計		134,701	95.8	133,564	95.0
預金その他資産		5,913	4.2	6,969	5.0
資産総額		140,614	100.0	140,534	100.0

	第８期 平成22年11月30日現在		第９期 平成23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	77,300	55.0	77,269	55.0
純資産総額	63,314	45.0	63,265	45.0

（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23年５月末日（第９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９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23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9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	132,890,696 (100.0)
	東京圏（注2）	115,599,000 (87.0)
	その他（注2）	17,291,696 (13.0)
期末算定価格の合計（千円）（注3）		121,042,000
全賃貸可能面積（㎡）（B）（注4）		214,215.90
全賃貸面積（㎡）（A）（注5）		205,958.01
全運用不動産稼働率（%）（A）÷（B）（注6）		96.1
総賃貸可能戸数（戸）（注7）		7,596
総賃貸戸数（戸）（注8）		7,296
テナント数の合計（注9）		143
全契約賃料合計（千円）（注10）		695,056
全敷金等合計（千円）（注11）		1,253,385

- （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）「期末算定価格」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。不動産の期末算定価格については、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9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9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9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9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9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9期末保有資産それぞれの平成23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23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23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23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9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23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

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。）。

上場来の稼働率の状況

	平成19年 5月末 (第1期末)	平成19年 11月末 (第2期末)	平成20年 5月末 (第3期末)	平成20年 11月末 (第4期末)	平成21年 5月末 (第5期末)
物件数	89	97	131	134	139
テナント数の合計	89	97	131	134	139
全賃貸可能面積（㎡）	103,788.82	115,407.17	178,468.45	186,861.55	196,313.68
全運用不動産稼働率（期末時点）（％）	95.4	95.8	93.9	94.4	93.1

※（参考）期中平均稼働率（％）	93.5	96.2	92.4	94.8	92.5
-----------------	------	------	------	------	------

	平成21年 11月末 (第6期末)	平成22年 5月末 (第7期末)	平成22年 11月末 (第8期末)	平成23年 5月末 (第9期末)
物件数	139	143	144	143
テナント数の合計	139	143	144	143
全賃貸可能面積（㎡）	196,393.66	210,962.33	214,145.54	214,215.90
全運用不動産稼働率（期末時点）（％）	92.8	95.2	96.3	96.1

※（参考）期中平均稼働率（％）	92.6	93.5	95.9	96.0
-----------------	------	------	------	------

直近4計算期間中の稼働率の状況

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	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	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	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	92.1	92.1	92.5	94.9	94.4	95.2	93.5%

第8期（平成22年6月～平成22年11月）6ヶ月

	平成22年 6月末	平成22年 7月末	平成22年 8月末	平成22年 9月末	平成22年 10月末	平成22年 11月末	
物件数	143	143	144	144	144	144	
テナント数の合計	143	143	144	144	144	144	
全賃貸可能面積（㎡）	210,962.33	212,372.49	214,145.54	214,145.54	214,145.54	214,145.54	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	95.2	95.8	95.8	96.2	96.0	96.3	95.9%

第9期（平成23年12月～平成23年5月）6ヶ月

	平成22年 12月末	平成23年 1月末	平成23年 2月末	平成23年 3月末	平成23年 4月末	平成23年 5月末	
物件数	144	145	145	144	144	143	
テナント数の合計	144	145	145	144	144	143	
全賃貸可能面積（㎡）	214,145.54	216,470.53	216,470.53	215,588.64	215,588.64	214,215.90	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	95.9	95.8	95.6	96.5	95.9	96.1	96.0%

B. 価格及び投資比率

第9期末保有資産の概要（取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価格、投資比率及び鑑定評価機関）は以下のとおりです。

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	1	ブラウドフラット白金高輪	3,510,000	3,507,640	3,000,000	2.5	大和不動産鑑定株式会社
	2	ブラウドフラット代々木上原	1,100,000	1,080,259	874,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	3	ブラウドフラット初台	865,000	864,565	660,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	4	ブラウドフラット渋谷桜丘	800,000	806,186	659,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	5	ブラウドフラット学芸大学	812,000	808,355	744,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	6	ブラウドフラット目黒行人坂	882,000	878,544	817,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,260,000	2,252,372	2,140,000	1.8	大和不動産鑑定株式会社
	8	ブラウドフラット神楽坂	1,540,000	1,531,681	1,390,000	1.1	大和不動産鑑定株式会社
	9	ブラウドフラット早稲田	1,110,000	1,106,863	1,010,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	10	ブラウドフラット新宿河田町	1,010,000	1,013,148	812,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	11	ブラウドフラット三軒茶屋	1,350,000	1,342,505	1,080,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	12	ブラウドフラット蒲田	1,140,000	1,131,293	1,040,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	2,980,000	3,044,330	2,980,000	2.5	株式会社谷澤総合鑑定所
	14	ブラウドフラット新大塚	695,000	695,015	538,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	15	ブラウドフラット清澄白河	900,000	900,670	856,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	650,000	653,044	585,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,130,000	1,136,196	949,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	18	ブラウドフラット浅草駒形	1,960,000	1,999,361	1,750,000	1.4	株式会社谷澤総合鑑定所
	19	ブラウドフラット横浜	2,340,000	2,329,163	2,030,000	1.7	大和不動産鑑定株式会社
	20	ブラウドフラット上大岡	2,770,000	2,734,559	2,640,000	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	934,934	859,000	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	920,178	900,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	23	ブライムアーバン代々木	408,000	399,344	373,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	24	ブライムアーバン番町	1,170,000	1,143,839	1,060,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	25	ブライムアーバン千代田富士見	707,000	691,664	653,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	26	ブライムアーバン飯田橋	2,030,000	2,009,478	1,950,000	1.6	株式会社中央不動産鑑定所
	27	ブライムアーバン恵比寿	1,200,000	1,180,158	1,200,000	1.0	株式会社中央不動産鑑定所
	28	ブライムアーバン中目黒	1,320,000	1,294,618	1,290,000	1.1	株式会社中央不動産鑑定所
	29	ブライムアーバン学芸大学	886,000	874,673	747,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	30	ブライムアーバン洗足	536,000	528,301	485,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	31	ブライムアーバン目黒リバーサイド	464,000	480,065	405,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	32	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,580,000	3,704,666	2,810,000	2.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	33	ブライムアーバン白山	893,000	888,467	836,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	34	ブライムアーバン四谷外苑東	1,700,000	1,662,169	1,390,000	1.1	大和不動産鑑定株式会社
	35	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1,290,000	1,273,980	1,050,000	0.9	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	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	1,000,000	974,974	852,000	0.7	株式会社谷澤総合鑑定所
	37	ブライムアーバン新宿内藤町	512,000	505,179	417,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	38	ブライムアーバン西早稲田	503,000	518,098	450,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	39	ブライムアーバン三軒茶屋	835,000	818,370	688,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	40	ブライムアーバン南烏山	840,000	872,700	730,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	41	ブライムアーバン烏山ガレリア	645,000	669,648	546,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	42	ブライムアーバン烏山コート	413,000	429,518	352,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	43	ブライムアーバン千歳船橋	885,000	913,363	797,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	44	ブライムアーバン品川西	624,000	615,961	566,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	45	ブライムアーバン大崎	1,700,000	1,650,477	1,600,000	1.3	大和不動産鑑定株式会社
	46	ブライムアーバン大森	824,000	803,237	787,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	47	ブライムアーバン北千束	576,000	566,608	498,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	48	ブライムアーバン田園調布南	900,000	934,856	795,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	49	ブライムアーバン中野上高田	640,000	642,903	549,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	50	ブライムアーバン西荻窪	435,000	425,476	371,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	51	ブライムアーバン大塚	794,000	774,705	673,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	52	ブライムアーバン門前仲町	2,200,000	2,140,360	2,170,000	1.8	株式会社中央不動産鑑定所
	53	ブライムアーバン亀戸	705,000	685,875	683,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	54	ブライムアーバン住吉	552,000	538,853	546,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	55	ブライムアーバン錦糸公園	1,180,000	1,140,571	1,130,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	56	ブライムアーバン錦糸町	668,000	648,874	636,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	57	ブライムアーバン平井	700,000	678,555	657,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	58	ブライムアーバン葛西	637,000	620,487	608,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	59	ブライムアーバン葛西Ⅱ	958,000	938,348	946,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	60	ブライムアーバン新百合ヶ丘	1,210,000	1,261,708	1,100,000	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
	61	ブライムアーバン浦安	840,000	806,149	805,000	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
	62	ブライムアーバン行徳Ⅰ	635,000	604,817	611,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	63	ブライムアーバン行徳Ⅱ	741,000	699,264	707,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
	64	ブライムアーバン行徳駅前	476,000	461,512	483,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	65	ブライムアーバン西船橋	772,000	737,925	752,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
	66	ブライムアーバン川口	2,170,000	2,240,384	1,880,000	1.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	67	アーバンステージ麻布十番	991,000	976,330	956,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	68	アーバンステージ芝浦LOFT	1,510,000	1,549,743	1,790,000	1.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	69	アーバンステージ幡ヶ谷	452,000	443,522	429,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	70	アーバンステージ都立大学	524,000	535,534	457,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	71	アーバンステージ勝どき	2,290,000	2,299,459	2,320,000	1.9	株式会社中央不動産鑑定所
	72	アーバンステージ新川	2,250,000	2,295,214	2,040,000	1.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	73	アーバンステージ日本橋横山町	3,530,000	3,609,124	3,920,000	3.2	日本ヴァリュアーズ株式会社

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	74	アーバンステージ本郷壹岐坂	647,000	668,095	566,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	75	アーバンステージ中落合	655,000	653,925	592,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	76	アーバンステージ落合	324,000	323,524	324,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	77	アーバンステージ新宿落合	635,000	661,500	577,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	78	アーバンステージ芦花公園	362,000	362,428	308,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	79	アーバンステージ上馬	900,000	889,520	845,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	80	アーバンステージ三軒茶屋	755,000	745,284	661,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	81	アーバンステージ千歳烏山	730,000	724,158	642,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	82	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	539,000	536,600	477,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	83	アーバンステージ駒沢	396,000	391,218	357,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	84	アーバンステージ烏山	344,000	341,898	312,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	85	アーバンステージ上北沢	738,000	782,970	597,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	86	アーバンステージ用賀	1,150,000	1,234,223	1,280,000	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
	87	アーバンステージ大井町	530,000	524,465	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	1,111,315	1,140,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	89	アーバンステージ雪谷	970,000	951,458	932,000	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	1,409,787	1,240,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	91	アーバンステージ中野	472,000	469,420	439,000	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	1,070,016	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	411,838	396,000	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	485,972	454,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	95	アーバンステージ葛西イースト	940,000	1,010,085	1,010,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	96	アーバンステージ江古田	385,000	385,135	375,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	97	アーバンステージ滝野川	287,000	292,926	264,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	98	アーバンステージ板橋区役所前	940,000	1,006,732	1,060,000	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
	99	アーバンステージ浅草	350,000	362,448	334,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	100	アーバンステージ町屋	210,000	212,400	200,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	101	アーバンステージ小金井	229,000	226,999	204,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	102	アーバンステージ武蔵小金井	2,390,000	2,520,819	1,920,000	1.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	103	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1,590,000	1,693,113	1,390,000	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
	104	アーバンステージ日野	319,000	305,983	320,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	105	アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,150,000	2,158,135	2,010,000	1.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	106	アーバンステージ川崎	1,150,000	1,168,827	980,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	107	アーバンステージ鶴見寺谷	457,000	454,271	451,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	108	アーバンステージ浦安	277,000	267,276	231,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	109	アーバンステージ南行徳Ⅰ	357,000	351,579	324,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	110	アーバンステージ南行徳Ⅱ	285,000	284,920	250,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	111	アーバンステージ南行徳Ⅲ	263,000	263,267	253,000	0.2	一般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	112	アーバンステージ南行徳Ⅳ	256,000	250,415	242,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	113	アーバンステージ行徳駅前	561,000	560,141	505,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	114	アーバンステージ南行徳Ⅴ	293,000	300,684	276,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	115	アーバンステージ行徳	948,000	952,051	837,000	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
	116	アーバンステージ南浦和	274,000	276,842	240,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
東京圏合計（116物件）			115,599,000	115,885,685	106,101,000	87.7	—
その他	117	ブラウドフラット五橋	682,000	678,749	619,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	118	ブラウドフラット河原町	724,000	726,992	556,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	119	ブライムアーバン山鼻	377,000	382,081	317,000	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
	120	ブライムアーバン北14条	336,000	335,977	322,000	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
	121	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	530,000	528,400	430,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	122	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	322,000	324,626	282,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	123	ブライムアーバン北11条	600,000	634,082	565,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	124	ブライムアーバン宮の沢	576,200	594,354	519,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	125	ブライムアーバン大通東	424,000	441,835	418,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	126	ブライムアーバン知事公館	337,900	362,071	287,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	127	ブライムアーバン円山	283,200	296,409	249,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	128	ブライムアーバン北24条	503,700	507,959	459,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	129	ブライムアーバン札幌医大前	731,600	758,532	655,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	130	ブライムアーバン長町一丁目	1,110,000	1,143,947	950,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	131	ブライムアーバン八乙女中央	428,000	442,226	382,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	132	ブライムアーバン葵	724,000	697,152	644,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	133	ブライムアーバン金山	632,000	650,542	584,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	134	ブライムアーバン鶴舞	1,189,096	1,220,784	1,030,000	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
	135	ブライムアーバン江坂Ⅰ	672,000	656,526	592,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	136	ブライムアーバン江坂Ⅱ	790,000	771,872	720,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	137	ブライムアーバン江坂Ⅲ	1,535,000	1,603,121	1,220,000	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
	138	アーバンステージ堤通雨宮	969,000	1,015,028	700,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
	139	ベネフィス博多グランスイート	830,000	852,112	712,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	140	ベネフィス薬院南	351,000	360,621	299,000	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	412,233	349,000	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イート	693,000	716,398	555,000	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イート	545,000	564,648	526,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
その他合計（27物件）			17,291,696	17,679,291	14,941,000	12.3	—
合計（143物件）			132,890,696	133,564,976	121,042,000	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9期決算日（平成23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100.0%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	ブラウドフラット白金高輪	3,000,000	3,050,000	159,302	158,386	5.2	2,980,000	5.0	5.4
2	ブラウドフラット代々木上原	874,000	887,000	48,118	47,924	5.4	869,000	5.2	5.6
3	ブラウドフラット初台	660,000	670,000	36,374	36,180	5.4	655,000	5.2	5.6
4	ブラウドフラット渋谷桜丘	659,000	669,000	35,921	35,472	5.3	655,000	5.1	5.5
5	ブラウドフラット学芸大学	744,000	755,000	40,645	40,027	5.3	739,000	5.1	5.5
6	ブラウドフラット目黒行人坂	817,000	827,000	44,150	43,811	5.3	812,000	5.1	5.5
7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,140,000	2,170,000	117,093	115,208	5.3	2,130,000	5.1	5.5
8	ブラウドフラット神楽坂	1,390,000	1,400,000	75,172	74,262	5.3	1,380,000	5.1	5.5
9	ブラウドフラット早稲田	1,010,000	1,020,000	55,022	54,296	5.3	1,010,000	5.1	5.5
10	ブラウドフラット新宿河田町	812,000	823,000	44,310	43,630	5.3	807,000	5.1	5.5
11	ブラウドフラット三軒茶屋	1,080,000	1,100,000	59,565	59,342	5.4	1,070,000	5.2	5.6
12	ブラウドフラット蒲田	1,040,000	1,050,000	58,896	57,761	5.5	1,030,000	5.3	5.7
13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	2,980,000	2,990,000	168,249	164,719	5.5	2,980,000	5.5	5.8
14	ブラウドフラット新大塚	538,000	544,000	30,557	29,921	5.5	535,000	5.3	5.7
15	ブラウドフラット清澄白河	856,000	859,000	48,365	47,268	5.5	855,000	5.3	5.7
16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	585,000	591,000	33,119	32,511	5.5	582,000	5.3	5.7
17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	949,000	962,000	53,810	52,918	5.5	943,000	5.3	5.7
18	ブラウドフラット浅草駒形	1,750,000	1,760,000	99,443	96,870	5.5	1,750,000	5.5	5.8
19	ブラウドフラット横浜	2,030,000	2,050,000	115,402	112,953	5.5	2,020,000	5.3	5.7
20	ブラウドフラット上大岡	2,640,000	2,670,000	155,008	152,235	5.7	2,620,000	5.5	5.9
21	ブライムアーバン赤坂	859,000	891,000	44,447	43,674	4.9	859,000	4.6	5.3
22	ブライムアーバン田町	900,000	927,000	48,903	48,198	5.2	900,000	4.9	5.6
23	ブライムアーバン代々木	373,000	386,000	20,033	19,678	5.1	373,000	4.8	5.5
24	ブライムアーバン番町	1,060,000	1,100,000	57,107	56,294	5.1	1,060,000	4.8	5.5
25	ブライムアーバン千代田富士見	653,000	682,000	35,237	34,766	5.1	653,000	4.8	5.5
26	ブライムアーバン飯田橋	1,950,000	2,010,000	103,802	102,518	5.1	1,950,000	4.8	5.5
27	ブライムアーバン恵比寿	1,200,000	1,240,000	64,644	64,705	5.2	1,200,000	4.9	5.6
28	ブライムアーバン中目黒	1,290,000	1,330,000	67,404	66,726	5.0	1,290,000	4.7	5.4
29	ブライムアーバン学芸大学	747,000	758,000	40,706	40,170	5.3	742,000	5.1	5.5
30	ブライムアーバン洗足	485,000	491,000	26,857	26,527	5.4	482,000	5.2	5.6
31	ブライムアーバン目黒リバーサイド	405,000	411,000	22,165	21,792	5.3	403,000	5.1	5.5
32	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,810,000	2,980,000	144,565	143,188	4.8	2,810,000	4.8	5.1
33	ブライムアーバン白山	836,000	890,000	43,037	42,709	4.8	836,000	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)	NC F (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
34	ブライムアーバン四谷外苑東	1,390,000	1,410,000	76,901	75,896	5.4	1,380,000	5.2	5.6
35	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1,050,000	1,060,000	58,102	57,301	5.4	1,040,000	5.2	5.6
36	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	852,000	857,000	44,964	44,567	5.2	850,000	5.2	5.5
37	ブライムアーバン新宿内藤町	417,000	421,000	22,674	22,310	5.3	415,000	5.1	5.5
38	ブライムアーバン西早稲田	450,000	449,000	24,706	24,252	5.4	451,000	5.3	5.6
39	ブライムアーバン三軒茶屋	688,000	696,000	38,700	38,293	5.5	684,000	5.3	5.7
40	ブライムアーバン南鳥山	730,000	771,000	40,658	40,077	5.2	730,000	5.2	5.5
41	ブライムアーバン鳥山ガレリア	546,000	555,000	31,091	30,536	5.5	542,000	5.3	5.7
42	ブライムアーバン鳥山コート	352,000	358,000	20,079	19,664	5.5	350,000	5.3	5.7
43	ブライムアーバン千歳船橋	797,000	846,000	42,075	41,440	4.9	797,000	4.9	5.2
44	ブライムアーバン品川西	566,000	572,000	35,000	33,756	5.9	564,000	5.7	6.1
45	ブライムアーバン大崎	1,600,000	1,610,000	88,451	87,170	5.4	1,590,000	5.2	5.6
46	ブライムアーバン大森	787,000	797,000	44,397	43,835	5.5	782,000	5.3	5.7
47	ブライムアーバン北千束	498,000	503,000	30,645	29,684	5.9	496,000	5.7	6.1
48	ブライムアーバン田園調布南	795,000	842,000	44,396	43,768	5.2	795,000	5.2	5.5
49	ブライムアーバン中野上高田	549,000	581,000	31,337	30,778	5.3	549,000	5.3	5.6
50	ブライムアーバン西荻窪	371,000	375,000	21,333	20,978	5.6	369,000	5.4	5.8
51	ブライムアーバン大塚	673,000	680,000	37,760	37,389	5.5	670,000	5.3	5.7
52	ブライムアーバン門前仲町	2,170,000	2,220,000	121,778	120,076	5.4	2,170,000	5.1	5.8
53	ブライムアーバン亀戸	683,000	693,000	42,191	41,593	6.0	683,000	5.7	6.4
54	ブライムアーバン住吉	546,000	547,000	33,306	32,844	6.0	546,000	5.7	6.4
55	ブライムアーバン錦糸公園	1,130,000	1,160,000	68,298	67,087	5.8	1,130,000	5.5	6.2
56	ブライムアーバン錦糸町	636,000	647,000	40,075	39,482	6.1	636,000	5.8	6.5
57	ブライムアーバン平井	657,000	666,000	40,586	39,969	6.0	657,000	5.7	6.4
58	ブライムアーバン葛西	608,000	603,000	36,696	36,171	6.0	608,000	5.7	6.4
59	ブライムアーバン葛西Ⅱ	946,000	965,000	56,774	55,988	5.8	946,000	5.5	6.2
60	ブライムアーバン新百合ヶ丘	1,100,000	1,170,000	61,924	61,952	5.3	1,100,000	5.3	5.6
61	ブライムアーバン浦安	805,000	817,000	45,147	44,941	5.5	793,000	5.4	6.0
62	ブライムアーバン行徳Ⅰ	611,000	623,000	36,752	36,157	5.8	599,000	5.6	6.2
63	ブライムアーバン行徳Ⅱ	707,000	716,000	41,346	40,831	5.7	698,000	5.6	6.1
64	ブライムアーバン行徳駅前	483,000	489,000	27,559	27,367	5.6	477,000	5.5	5.9
65	ブライムアーバン西船橋	752,000	759,000	44,376	44,022	5.8	744,000	5.6	6.0
66	ブライムアーバン川口	1,880,000	2,000,000	116,070	116,089	5.8	1,880,000	5.8	6.1
67	アーバンステージ麻布十番	956,000	997,000	50,597	49,873	5.0	956,000	4.7	5.4
68	アーバンステージ芝浦LOFT	1,790,000	1,900,000	96,237	95,025	5.0	1,790,000	5.0	5.3
69	アーバンステージ幡ヶ谷	429,000	451,000	26,488	25,267	5.6	429,000	5.3	6.0
70	アーバンステージ都立大学	457,000	463,000	27,707	26,840	5.8	455,000	5.6	6.0

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	アーバンステージ勝どき	2,320,000	2,360,000	150,232	139,520	5.9	2,320,000	5.6	6.3
72	アーバンステージ新川	2,040,000	2,160,000	112,113	108,101	5.0	2,040,000	5.0	5.3
73	アーバンステージ日本橋横山町	3,920,000	4,150,000	213,517	211,854	5.1	3,920,000	5.1	5.4
74	アーバンステージ本郷老岐坂	566,000	596,000	29,657	29,219	4.9	566,000	4.9	5.2
75	アーバンステージ中落合	592,000	599,000	35,688	34,723	5.8	589,000	5.6	6.0
76	アーバンステージ落合	324,000	327,000	20,712	18,941	5.8	322,000	5.6	6.0
77	アーバンステージ新宿落合	577,000	610,000	33,335	31,739	5.2	577,000	5.2	5.5
78	アーバンステージ芦花公園	308,000	310,000	19,608	18,311	5.9	307,000	5.7	6.1
79	アーバンステージ上馬	845,000	851,000	53,244	50,181	5.9	842,000	5.7	6.1
80	アーバンステージ三軒茶屋	661,000	667,000	41,241	39,359	5.9	659,000	5.7	6.1
81	アーバンステージ千歳烏山	642,000	645,000	39,432	38,044	5.9	640,000	5.7	6.1
82	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	477,000	487,000	29,339	28,251	5.8	473,000	5.6	6.0
83	アーバンステージ駒沢	357,000	360,000	21,842	20,877	5.8	355,000	5.6	6.0
84	アーバンステージ烏山	312,000	314,000	18,968	18,520	5.9	311,000	5.7	6.1
85	アーバンステージ上北沢	597,000	631,000	35,789	32,795	5.2	597,000	5.2	5.5
86	アーバンステージ用賀	1,280,000	1,300,000	67,478	66,083	5.1	1,260,000	4.9	5.3
87	アーバンステージ大井町	459,000	462,000	28,373	26,770	5.8	457,000	5.6	6.0
88	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,140,000	1,150,000	69,197	66,927	5.8	1,140,000	5.6	6.0
89	アーバンステージ雪谷	932,000	941,000	59,279	55,505	5.9	928,000	5.7	6.1
90	アーバンステージ池上	1,240,000	1,250,000	76,985	73,639	5.9	1,230,000	5.7	6.1
91	アーバンステージ中野	439,000	442,000	28,738	26,517	6.0	437,000	5.8	6.2
92	アーバンステージ高井戸	968,000	973,000	61,325	58,399	6.0	966,000	5.8	6.2
93	アーバンステージ駒込	396,000	406,000	26,796	25,185	6.2	396,000	5.9	6.6
94	アーバンステージ向島	454,000	468,000	31,734	29,476	6.3	454,000	6.0	6.7
95	アーバンステージ葛西イースト	1,010,000	995,000	58,874	57,692	5.8	1,010,000	5.7	6.0
96	アーバンステージ江古田	375,000	381,000	25,352	23,648	6.2	375,000	5.9	6.6
97	アーバンステージ滝野川	264,000	275,000	18,346	17,891	6.5	264,000	6.2	6.9
98	アーバンステージ板橋区役所前	1,060,000	1,130,000	61,771	60,772	5.4	1,060,000	5.4	5.7
99	アーバンステージ浅草	334,000	335,000	22,281	20,769	6.2	334,000	5.9	6.6
100	アーバンステージ町屋	200,000	206,000	14,779	13,566	6.6	200,000	6.3	7.0
101	アーバンステージ小金井	204,000	205,000	13,516	12,723	6.2	204,000	6.0	6.4
102	アーバンステージ武蔵小金井	1,920,000	2,020,000	116,888	110,954	5.5	1,920,000	5.5	5.8
103	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1,390,000	1,480,000	83,127	79,855	5.4	1,390,000	5.4	5.7
104	アーバンステージ日野	320,000	325,000	23,425	21,752	6.7	314,000	6.5	7.3
105	アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,010,000	2,120,000	118,066	112,164	5.3	2,010,000	5.3	5.6
106	アーバンステージ川崎	980,000	1,030,000	58,834	54,762	5.3	980,000	5.3	5.6
107	アーバンステージ鶴見寺谷	451,000	458,000	30,474	28,417	6.2	444,000	6.0	6.7

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 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
108	アーバンステージ浦安	231,000	237,000	16,026	14,954	6.3	225,000	6.1	6.9
109	アーバンステージ南行徳Ⅰ	324,000	328,000	23,099	21,342	6.5	319,000	6.2	7.0
110	アーバンステージ南行徳Ⅱ	250,000	255,000	18,958	17,118	6.7	245,000	6.5	7.3
111	アーバンステージ南行徳Ⅲ	253,000	258,000	18,535	17,035	6.6	247,000	6.5	7.3
112	アーバンステージ南行徳Ⅳ	242,000	248,000	17,447	16,089	6.5	236,000	6.4	7.2
113	アーバンステージ行徳駅前	505,000	505,000	31,878	29,314	5.8	504,000	5.6	6.0
114	アーバンステージ南行徳Ⅴ	276,000	281,000	21,508	17,971	6.4	271,000	6.2	6.9
115	アーバンステージ行徳	837,000	840,000	53,128	48,712	5.8	833,000	5.6	6.0
116	アーバンステージ南浦和	240,000	245,000	17,156	15,912	6.5	235,000	6.3	7.0
117	ブラウドフラット五橋	619,000	623,000	39,723	38,675	6.2	617,000	6.0	6.4
118	ブラウドフラット河原町	556,000	556,000	39,704	38,361	6.9	556,000	6.7	7.1
119	ブライムアーバン山鼻	317,000	318,000	20,284	19,717	6.2	317,000	6.1	6.5
120	ブライムアーバン北14条	322,000	320,000	20,221	19,858	6.2	323,000	6.0	6.5
121	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	430,000	432,000	28,290	27,661	6.4	428,000	6.3	6.7
122	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	282,000	283,000	18,577	18,094	6.4	280,000	6.3	6.7
123	ブライムアーバン北11条	565,000	590,000	36,848	36,018	6.1	565,000	6.1	6.4
124	ブライムアーバン宮の沢	519,000	544,000	34,924	33,732	6.2	519,000	6.2	6.5
125	ブライムアーバン大通東	418,000	439,000	27,861	27,199	6.2	418,000	6.2	6.5
126	ブライムアーバン知事公館	287,000	300,000	18,921	18,293	6.1	287,000	6.1	6.4
127	ブライムアーバン円山	249,000	262,000	16,526	15,978	6.1	249,000	6.1	6.4
128	ブライムアーバン北24条	459,000	481,000	30,629	29,819	6.2	459,000	6.2	6.5
129	ブライムアーバン札幌匠大前	655,000	688,000	43,126	41,947	6.1	655,000	6.1	6.4
130	ブライムアーバン長町一丁目	950,000	1,000,000	65,330	64,416	6.2	950,000	6.2	6.5
131	ブライムアーバン八乙女中央	382,000	399,000	27,133	26,328	6.3	382,000	6.3	6.6
132	ブライムアーバン葵	644,000	661,000	40,567	39,666	6.0	644,000	5.7	6.5
133	ブライムアーバン金山	584,000	611,000	36,614	35,465	5.8	584,000	5.8	6.1
134	ブライムアーバン鶴舞	1,030,000	1,080,000	64,261	61,795	5.7	1,030,000	5.7	6.0
135	ブライムアーバン江坂Ⅰ	592,000	595,000	36,497	35,708	6.0	590,000	5.8	6.2
136	ブライムアーバン江坂Ⅱ	720,000	725,000	44,397	43,499	6.0	718,000	5.8	6.2
137	ブライムアーバン江坂Ⅲ	1,220,000	1,300,000	71,491	71,419	5.5	1,220,000	5.5	5.8
138	アーバンステージ堤通雨宮	700,000	711,000	58,225	49,788	7.0	689,000	6.9	7.3
139	ベネフィス博多グランスイート	712,000	722,000	45,984	44,769	6.2	708,000	6.0	6.4
140	ベネフィス薬院南	299,000	303,000	19,052	18,465	6.1	297,000	5.9	6.3
141	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	349,000	352,000	23,347	22,557	6.4	348,000	6.2	6.6
142	ベネフィス博多東グランスイート	555,000	562,000	36,603	35,393	6.3	552,000	6.1	6.5
143	ベネフィス千早グランスイート	526,000	530,000	34,332	33,364	6.3	524,000	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9期決算日（平成23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めます。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9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	ブラウドフラット白金高輪	2,950.11	2,883.80	97.8	106	103	1	93,907	2.1
		2	ブラウドフラット代々木上原	1,151.34	1,033.39	89.8	44	39	1	29,894	0.7
		3	ブラウドフラット初台	958.98	958.98	100.0	31	31	1	24,004	0.5
		4	ブラウドフラット渋谷桜丘	638.70	617.41	96.7	30	29	1	22,686	0.5
		5	ブラウドフラット学芸大学	934.39	891.28	95.4	41	39	1	24,681	0.5
		6	ブラウドフラット目黒行人坂	855.23	834.06	97.5	40	39	1	27,738	0.6
		7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	3,055.21	2,980.19	97.5	110	108	1	71,303	1.6
		8	ブラウドフラット神楽坂	1,793.43	1,793.43	100.0	70	70	1	53,637	1.2
		9	ブラウドフラット早稲田	1,450.91	1,384.00	95.4	60	57	1	37,048	0.8
		10	ブラウドフラット新宿河田町	1,102.20	1,039.83	94.3	41	38	1	27,463	0.6
		11	ブラウドフラット三軒茶屋	1,277.82	1,130.98	88.5	48	43	1	37,249	0.8
		12	ブラウドフラット蒲田	1,541.64	1,498.92	97.2	67	65	1	31,727	0.7
		13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	4,051.72	3,951.63	97.5	169	165	1	105,178	2.3
		14	ブラウドフラット新大塚	752.09	688.58	91.6	35	32	1	19,482	0.4
		15	ブラウドフラット清澄白河	1,209.56	1,209.56	100.0	55	55	1	30,741	0.7
		16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	830.55	809.06	97.4	35	34	1	21,361	0.5
		17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,191.08	1,191.08	100.0	55	55	1	35,510	0.8
		18	ブラウドフラット浅草駒形	2,685.39	2,453.97	91.4	79	73	1	61,077	1.4
		19	ブラウドフラット横浜	3,118.12	2,896.43	92.9	113	105	1	69,864	1.6
		20	ブラウドフラット上大岡	4,872.17	4,872.17	100.0	200	200	1	97,333	2.2
		21	プライムアーバン赤坂	1,062.05	1,062.05	100.0	25	25	1	27,413	0.6
		22	プライムアーバン田町	1,107.36	1,040.76	94.0	48	45	1	30,594	0.7
		23	プライムアーバン代々木	439.56	414.02	94.2	19	18	1	11,748	0.3
		24	プライムアーバン番町	1,277.04	1,228.66	96.2	52	50	1	31,529	0.7
		25	プライムアーバン千代田富士見	793.87	717.17	90.3	32	29	1	20,472	0.5
		26	プライムアーバン飯田橋	2,087.70	2,065.69	98.9	90	89	1	60,682	1.3
		27	プライムアーバン恵比寿	1,444.40	1,396.04	96.7	29	28	1	36,603	0.8
		28	プライムアーバン中目黒	1,302.42	1,222.68	93.9	49	46	1	40,227	0.9
		29	プライムアーバン学芸大学	1,008.39	975.39	96.7	32	31	1	24,447	0.5
		30	プライムアーバン洗足	655.27	622.02	94.9	22	21	1	16,449	0.4
		31	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	14,716	0.3
		32	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,955.74	2,902.29	98.2	99	97	1	85,032	1.9

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	プライムアーバン白山	1,069.82	1,069.82	100.0	42	42	1	25,511	0.6
		34	プライムアーバン四谷外苑東	1,759.11	1,651.80	93.9	51	48	1	44,944	1.0
		35	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,459.86	1,318.93	90.3	60	54	1	35,810	0.8
		36	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1,162.55	1,138.03	97.9	46	45	1	30,171	0.7
		37	プライムアーバン新宿内藤町	578.18	578.18	100.0	14	14	1	14,299	0.3
		38	プライムアーバン西早稲田	507.11	507.11	100.0	28	28	1	17,810	0.4
		39	プライムアーバン三軒茶屋	874.15	874.15	100.0	33	33	1	23,976	0.5
		40	プライムアーバン南烏山	1,049.73	974.34	92.8	41	38	1	25,099	0.6
		41	プライムアーバン烏山ガレリア	835.05	784.70	94.0	33	31	1	20,270	0.5
		42	プライムアーバン烏山コート	576.20	576.20	100.0	23	23	1	13,891	0.3
		43	プライムアーバン千歳船橋	1,027.44	925.98	90.1	38	34	1	25,187	0.6
		44	プライムアーバン品川西	961.25	941.54	97.9	46	45	1	22,908	0.5
		45	プライムアーバン大崎	2,106.16	1,999.95	95.0	99	94	1	56,613	1.3
		46	プライムアーバン大森	1,190.70	1,124.55	94.4	54	51	1	29,948	0.7
		47	プライムアーバン北千束	834.90	798.60	95.7	46	44	1	19,322	0.4
		48	プライムアーバン田園調布南	1,100.17	1,071.32	97.4	44	43	1	26,456	0.6
		49	プライムアーバン中野上高田	818.75	818.75	100.0	33	33	1	19,731	0.4
		50	プライムアーバン西荻窪	543.09	521.77	96.1	24	23	1	13,951	0.3
		51	プライムアーバン大塚	944.99	924.97	97.9	46	45	1	25,105	0.6
		52	プライムアーバン門前仲町	3,207.92	3,154.60	98.3	118	116	1	78,908	1.8
		53	プライムアーバン亀戸	1,117.34	1,117.34	100.0	52	52	1	24,744	0.6
		54	プライムアーバン住吉	813.52	793.35	97.5	40	39	1	22,622	0.5
		55	プライムアーバン錦糸公園	1,886.50	1,763.60	93.5	77	72	1	42,466	0.9
		56	プライムアーバン錦糸町	991.62	991.62	100.0	49	49	1	23,467	0.5
		57	プライムアーバン平井	1,095.91	1,074.61	98.1	53	52	1	25,021	0.6
		58	プライムアーバン葛西	905.81	905.81	100.0	45	45	1	19,934	0.4
		59	プライムアーバン葛西Ⅱ	1,437.84	1,416.70	98.5	68	67	1	33,384	0.7
		60	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,708.19	1,708.19	100.0	64	64	1	37,449	0.8
		61	プライムアーバン浦安	1,264.84	1,243.84	98.3	60	59	1	28,930	0.6
		62	プライムアーバン行徳Ⅰ	1,151.36	1,129.24	98.1	52	51	1	23,048	0.5
		63	プライムアーバン行徳Ⅱ	1,244.00	1,244.00	100.0	58	58	1	27,341	0.6
		64	プライムアーバン行徳駅前	778.19	736.19	94.6	37	35	1	16,671	0.4
		65	プライムアーバン西船橋	1,237.80	1,175.91	95.0	60	57	1	26,751	0.6
		66	プライムアーバン川口	2,477.11	2,354.53	95.1	98	92	1	67,243	1.5
		67	アーバンステージ麻布十番	1,222.13	1,196.76	97.9	40	39	1	32,027	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	東京圏	68	アーバンステージ芝浦LOFT	1,905.39	1,866.66	98.0	68	67	1	61,690	1.4
		69	アーバンステージ幡ヶ谷	650.60	650.60	100.0	38	38	1	16,623	0.4
		70	アーバンステージ都立大学	996.81	870.80	87.4	16	14	1	16,382	0.4
		71	アーバンステージ勝どき	4,524.00	4,271.72	94.4	145	138	1	92,837	2.1
		72	アーバンステージ新川	3,600.61	3,353.26	93.1	46	43	1	74,961	1.7
		73	アーバンステージ日本橋横山町	5,926.17	5,358.02	90.4	124	112	1	128,167	2.8
		74	アーバンステージ本郷老岐坂	662.58	588.96	88.9	27	24	1	17,468	0.4
		75	アーバンステージ中落合	1,237.98	1,179.33	95.3	18	17	1	21,297	0.5
		76	アーバンステージ落合	517.53	501.53	96.9	32	31	1	14,282	0.3
		77	アーバンステージ新宿落合	1,053.39	1,007.45	95.6	28	27	1	20,329	0.5
		78	アーバンステージ芦花公園	567.20	567.20	100.0	34	34	1	13,340	0.3
		79	アーバンステージ上馬	1,739.86	1,739.86	100.0	37	37	1	32,675	0.7
		80	アーバンステージ三軒茶屋	1,018.72	954.30	93.7	47	44	1	25,984	0.6
		81	アーバンステージ千歳鳥山	1,774.01	1,774.01	100.0	27	27	1	27,878	0.6
		82	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	810.98	681.88	84.1	17	15	1	14,617	0.3
		83	アーバンステージ駒沢	572.41	554.43	96.9	26	25	1	13,113	0.3
		84	アーバンステージ鳥山	507.52	507.52	100.0	28	28	1	13,279	0.3
		85	アーバンステージ上北沢	1,384.45	1,384.45	100.0	29	29	1	21,393	0.5
		86	アーバンステージ用賀	1,773.05	1,452.23	81.9	54	46	1	37,551	0.8
		87	アーバンステージ大井町	722.70	674.52	93.3	45	42	1	19,338	0.4
		88	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,782.26	1,717.56	96.4	93	89	1	49,009	1.1
		89	アーバンステージ雪谷	1,536.59	1,421.16	92.5	94	87	1	38,442	0.9
		90	アーバンステージ池上	2,456.48	1,862.34	75.8	95	68	1	49,098	1.1
		91	アーバンステージ中野	801.30	674.45	84.2	51	43	1	18,487	0.4
		92	アーバンステージ高井戸	1,746.20	1,649.84	94.5	107	101	1	41,247	0.9
		93	アーバンステージ駒込	990.18	990.18	100.0	19	19	1	16,707	0.4
		94	アーバンステージ向島	1,108.91	1,028.77	92.8	55	51	1	20,744	0.5
		95	アーバンステージ葛西イースト	2,324.99	2,324.99	100.0	78	78	1	28,556	0.6
		96	アーバンステージ江古田	872.49	821.89	94.2	35	33	1	14,868	0.3
		97	アーバンステージ滝野川	554.39	517.05	93.3	29	27	1	11,018	0.2
		98	アーバンステージ板橋区役所前	1,742.64	1,679.13	96.4	68	66	1	40,488	0.9
		99	アーバンステージ浅草	876.70	830.33	94.7	22	21	1	14,556	0.3
		100	アーバンステージ町屋	455.19	438.67	96.4	26	25	1	9,432	0.2
		101	アーバンステージ小金井	682.43	636.94	93.3	27	25	1	10,204	0.2
		102	アーバンステージ武蔵小金井	5,999.80	5,939.30	99.0	98	97	1	74,331	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	103	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	2,961.06	2,866.86	96.8	80	78	1	52,795	1.2
		104	アーバンステージ日野	994.68	976.26	98.1	54	53	1	16,556	0.4
		105	アーバンステージ武蔵小杉comodo	3,690.37	3,630.29	98.4	56	55	1	69,954	1.6
		106	アーバンステージ川崎	1,706.46	1,649.08	96.6	80	77	1	38,622	0.9
		107	アーバンステージ鶴見寺谷	952.06	929.24	97.6	50	49	1	21,551	0.5
		108	アーバンステージ浦安	437.94	405.50	92.6	27	25	1	8,172	0.2
		109	アーバンステージ南行徳Ⅰ	682.05	665.55	97.6	41	40	1	11,932	0.3
		110	アーバンステージ南行徳Ⅱ	611.61	578.55	94.6	37	35	1	12,022	0.3
		111	アーバンステージ南行徳Ⅲ	543.84	543.84	100.0	33	33	1	11,902	0.3
		112	アーバンステージ南行徳Ⅳ	535.08	518.58	96.9	32	31	1	12,141	0.3
		113	アーバンステージ行徳駅前	927.33	887.02	95.7	46	44	1	20,235	0.4
		114	アーバンステージ南行徳Ⅴ	662.68	662.68	100.0	38	38	1	12,842	0.3
		115	アーバンステージ行徳	1,766.47	1,766.47	100.0	77	77	1	39,915	0.9
		116	アーバンステージ南浦和	694.05	560.55	80.8	32	26	1	12,800	0.3
東京圏合計（116物件）				165,989.69	158,919.79	95.7	6,188	5,926	116	3,804,691	84.6
居住用 施設	その他	117	ブラウドフラット五橋	1,861.56	1,861.56	100.0	60	60	1	27,896	0.6
		118	ブラウドフラット河原町	1,967.54	1,967.54	100.0	64	64	1	29,082	0.6
		119	プライムアーバン山鼻	1,518.58	1,434.90	94.5	33	31	1	13,227	0.3
		120	プライムアーバン北14条	1,155.60	1,054.50	91.3	36	33	1	12,689	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	17,168	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	11,133	0.2
		123	プライムアーバン北11条	1,851.39	1,786.56	96.5	60	58	1	24,449	0.5
		124	プライムアーバン宮の沢	2,114.53	2,079.66	98.4	54	53	1	21,888	0.5
		125	プライムアーバン大通東	1,494.36	1,494.36	100.0	36	36	1	18,708	0.4
		126	プライムアーバン知事公館	1,007.30	935.49	92.9	42	39	1	13,532	0.3
		127	プライムアーバン円山	911.07	877.44	96.3	27	26	1	11,389	0.3
		128	プライムアーバン北24条	1,773.90	1,725.67	97.3	36	35	1	19,910	0.4
		129	プライムアーバン札幌医大前	2,439.90	2,337.07	95.8	58	56	1	27,754	0.6
		130	プライムアーバン長町一丁目	3,411.24	3,411.24	100.0	60	60	1	41,589	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	18,083	0.4
		132	プライムアーバン葵	1,571.04	1,449.76	92.3	46	43	1	25,319	0.6
		133	プライムアーバン金山	1,391.02	1,343.04	96.6	58	56	1	23,428	0.5
		134	プライムアーバン鶴舞	2,502.11	2,406.23	96.2	104	100	1	42,515	0.9
		135	プライムアーバン江坂Ⅰ	1,189.12	1,164.82	98.0	48	47	1	24,170	0.5
		136	プライムアーバン江坂Ⅱ	1,392.00	1,392.00	100.0	57	57	1	27,984	0.6

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, 101. 34	97. 7	79	77	1	45, 744	1. 0
		138	アーバンステージ堤通雨宮	4, 251. 91	4, 251. 91	100. 0	65	65	1	43, 086	1. 0
		139	ベネフィス博多グランスウィー ト	2, 176. 23	2, 176. 23	100. 0	67	67	1	30, 239	0. 7
		140	ベネフィス薬院南	897. 84	848. 01	94. 5	34	32	1	13, 042	0. 3
		141	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	1, 222. 34	1, 148. 92	94. 0	39	37	1	16, 804	0. 4
		142	ベネフィス博多東グランス ウィート	1, 854. 13	1, 704. 25	91. 9	65	59	1	25, 548	0. 6
		143	ベネフィス千早グランスウィー ト	1, 740. 70	1, 706. 59	98. 0	48	47	1	23, 587	0. 5
その他合計（27物件）				48, 226. 21	47, 038. 22	97. 5	1, 408	1, 370	27	649, 977	14. 5
合計（143物件）				214, 215. 90	205, 958. 01	96. 1	7, 596	7, 296	143	4, 454, 668	99. 1

なお、下記物件については第9期中に譲渡しております。下記物件の第9期中の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。なお、下記表の「総不動産賃貸事業収益」は、第9期末保有資産に係る不動産賃貸事業収益及び第9期中に譲渡した資産に係る第9期中の不動産賃貸事業収益の合計を記載しています。

物件名称	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)
プライムアーバン恵比寿南	15,915	0.4
アーバンステージ与野本町	26,781	0.6
総不動産賃貸事業収益	4,497,365	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9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100.0%にならない場合があります。

E. 信託受益権の概要

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

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

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	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
68	アーバンステージ芝浦LOFT	—	—	—
69	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
70	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
71	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
72	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
73	アーバンステージ日本橋横山町	—	—	—
74	アーバンステージ本郷壱岐坂	—	—	—
75	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
76	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
77	アーバンステージ新宿落合	—	—	—
78	アーバンステージ芦花公園	—	—	—
79	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
80	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
81	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
82	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
83	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
84	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
85	アーバンステージ上北沢	—	—	—
86	アーバンステージ用賀	—	—	—
87	アーバンステージ大井町	—	—	—
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	—	—	—
92	アーバンステージ高井戸	—	—	—
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	アーバンステージ葛西イースト	—	—	—
96	アーバンステージ江古田	—	—	—
97	アーバンステージ滝野川	—	—	—
98	アーバンステージ板橋区役所前	—	—	—
99	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
100	アーバンステージ町屋	—	—	—
101	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
102	アーバンステージ武蔵小金井	—	—	—

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野ヒルズ	—	—	—
104	アーバンステージ日野	—	—	—
105	アーバンステージ武蔵小杉 comodo	—	—	—
106	アーバンステージ川崎	—	—	—
107	アーバンステージ鶴見寺谷	—	—	—
108	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
109	アーバンステージ南行徳Ⅰ	—	—	—
110	アーバンステージ南行徳Ⅱ	—	—	—
111	アーバンステージ南行徳Ⅲ	—	—	—
112	アーバンステージ南行徳Ⅳ	—	—	—
113	アーバンステージ行徳駅前	—	—	—
114	アーバンステージ南行徳Ⅴ	—	—	—
115	アーバンステージ行徳	—	—	—
116	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
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	—	—	—
121	プライムアーバン大通公園Ⅰ	—	—	—
122	プライムアーバン大通公園Ⅱ	—	—	—
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9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 84物件（前期比＋1物件）
- ・信託の対象となっている物件 59物件（前期比－2物件）

(ii) 賃貸借の概況及び損益状況について

前記「3. 財務諸表等」に則して、第9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9期（自：平成22年12月1日 至：平成23年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	ブラウドフラット 白金高輪	ブラウドフラット 代々木上原	ブラウドフラット 初台	ブラウドフラット 渋谷桜丘	ブラウドフラット 学芸大学
第9期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	89,098	28,494	23,631	20,090	22,279
その他賃貸事業収入	4,809	1,400	372	2,596	2,401
①不動産賃貸事業収益合計	93,907	29,894	24,004	22,686	24,681
外注委託費	8,080	2,539	1,865	3,140	2,860
公租公課	3,020	1,543	872	653	1,258
水道光熱費	904	313	204	229	370
保険料	125	46	36	30	38
修繕費	320	449	94	231	202
仲介手数料等	1,822	473	100	874	205
信託報酬	—	500	—	—	—
その他費用	148	107	159	48	71
②不動産賃貸事業費用合計	14,423	5,974	3,333	5,208	5,007
③NOI（①－②）	79,483	23,920	20,670	17,478	19,674
④減価償却費	18,171	4,731	4,075	3,266	3,746
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	61,311	19,188	16,595	14,211	15,927

第 9 期（自：平成22年12月 1 日 至：平成23年 5 月31日）

（単位：千円）

物件名称	プラウドフラット 目黒行人坂	プラウドフラット 隅田リバーサイド	プラウドフラット 神楽坂	プラウドフラット 早稲田	プラウドフラット 新宿河田町
第 9 期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	24,627	68,374	46,366	33,505	26,940
その他賃貸事業収入	3,111	2,929	7,271	3,543	522
①不動産賃貸事業収益合計	27,738	71,303	53,637	37,048	27,463
外注委託費	3,209	9,475	6,854	4,819	2,802
公租公課	1,200	1,785	2,084	1,166	1,026
水道光熱費	322	801	520	417	279
保険料	37	115	70	57	44
修繕費	436	1,188	79	707	161
仲介手数料等	689	2,964	—	379	255
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	183	372	148	134	97
②不動産賃貸事業費用合計	6,079	16,703	9,759	7,681	4,667
③NO I（①－②）	21,658	54,600	43,877	29,366	22,795
④減価償却費	4,088	11,136	7,330	5,939	5,891
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	17,570	43,463	36,547	23,427	16,904

物件名称	プラウドフラット 三軒茶屋	プラウドフラット 蒲田	プラウドフラット 蒲田Ⅱ	プラウドフラット 新大塚	プラウドフラット 清澄白河
第 9 期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	33,229	28,154	101,502	19,218	29,697
その他賃貸事業収入	4,020	3,573	3,676	263	1,044
①不動産賃貸事業収益合計	37,249	31,727	105,178	19,482	30,741
外注委託費	3,736	6,245	6,470	2,054	2,944
公租公課	939	1,046	3,056	656	886
水道光熱費	479	380	1,092	284	485
保険料	57	65	160	34	48
修繕費	539	1,577	355	220	76
仲介手数料等	900	3,168	384	252	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	24	94	598	430	188
②不動産賃貸事業費用合計	6,678	12,579	12,117	3,934	4,630
③NO I（①－②）	30,571	19,148	93,060	15,548	26,111
④減価償却費	6,099	6,571	23,380	5,175	4,274
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	24,471	12,576	69,680	10,373	21,837

第 9 期（自：平成22年12月 1 日 至：平成23年 5 月31日）

（単位：千円）

物件名称	プラウドフラット 門前仲町Ⅱ	プラウドフラット 門前仲町Ⅰ	プラウドフラット 浅草駒形	プラウドフラット 横浜	プラウドフラット 上大岡
第 9 期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	19,815	31,716	58,459	66,303	84,000
その他賃貸事業収入	1,545	3,793	2,618	3,560	13,333
①不動産賃貸事業収益合計	21,361	35,510	61,077	69,864	97,333
外注委託費	2,436	5,086	5,834	5,754	5,181
公租公課	581	1,265	1,982	4,560	8,095
水道光熱費	242	556	694	953	1,342
保険料	36	53	111	140	235
修繕費	249	131	1,334	826	226
仲介手数料等	118	290	820	710	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	137	187	554	226	273
②不動産賃貸事業費用合計	3,802	7,571	11,331	13,172	15,354
③NO I（①－②）	17,558	27,939	49,745	56,691	81,979
④減価償却費	4,086	7,908	19,744	17,287	27,865
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	13,471	20,030	30,001	39,404	54,114

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（注１）	プライムアーバン 代々木	プライムアーバン 番町
第 9 期中の営業日数	182	182	111	182	182
賃貸事業収入	26,712	28,877	15,812	11,118	30,228
その他賃貸事業収入	700	1,717	102	629	1,301
①不動産賃貸事業収益合計	27,413	30,594	15,915	11,748	31,529
外注委託費	2,190	2,883	1,068	1,724	3,085
公租公課	1,558	1,581	1,146	538	1,608
水道光熱費	408	351	201	141	303
保険料	49	47	20	25	54
修繕費	197	351	96	461	1,244
仲介手数料等	631	379	—	499	782
信託報酬	658	622	349	500	750
その他費用	105	178	22	41	242
②不動産賃貸事業費用合計	5,799	6,396	2,904	3,931	8,070
③NO I（①－②）	21,613	24,198	13,011	7,816	23,459
④減価償却費	4,296	4,916	2,225	2,102	5,081
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	17,317	19,282	10,785	5,713	18,377

第９期（自：平成22年12月１日 至：平成23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９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	19,384	58,482	34,037	37,537	22,987
その他賃貸事業収入	1,088	2,199	2,566	2,690	1,459
①不動産賃貸事業収益合計	20,472	60,682	36,603	40,227	24,447
外注委託費	2,446	4,246	2,795	3,018	2,591
公租公課	1,113	2,816	1,545	1,677	986
水道光熱費	201	601	391	192	123
保険料	33	97	50	51	33
修繕費	875	557	866	248	496
仲介手数料等	463	676	828	119	775
信託報酬	500	500	789	877	600
その他費用	19	39	92	120	28
②不動産賃貸事業費用合計	5,653	9,535	7,359	6,305	5,635
③NO I（①－②）	14,818	51,146	29,244	33,922	18,811
④減価償却費	3,088	9,772	4,128	4,800	3,127
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,729	41,373	25,115	29,121	15,683

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９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	15,371	13,284	81,773	25,097	43,337
その他賃貸事業収入	1,077	1,432	3,259	414	1,606
①不動産賃貸事業収益合計	16,449	14,716	85,032	25,511	44,944
外注委託費	1,573	2,146	5,546	2,194	4,655
公租公課	613	652	2,440	916	2,451
水道光熱費	70	204	983	308	459
保険料	21	23	117	45	76
修繕費	175	238	617	239	1,324
仲介手数料等	324	365	1,392	251	1,313
信託報酬	600	—	—	—	1,000
その他費用	28	33	163	68	214
②不動産賃貸事業費用合計	3,406	3,663	11,261	4,025	11,495
③NO I（①－②）	13,042	11,052	73,771	21,486	33,448
④減価償却費	2,516	2,846	17,671	7,897	7,112
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,525	8,206	56,100	13,588	26,335

第９期（自：平成22年12月１日 至：平成23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９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	34,541	28,556	13,751	15,390	22,853
その他賃貸事業収入	1,269	1,614	548	2,420	1,123
①不動産賃貸事業収益合計	35,810	30,171	14,299	17,810	23,976
外注委託費	4,175	2,855	1,543	2,443	2,159
公租公課	1,574	1,054	314	680	1,049
水道光熱費	360	363	183	234	310
保険料	52	51	24	22	39
修繕費	1,684	456	624	58	400
仲介手数料等	1,834	843	285	－	－
信託報酬	600	600	600	－	500
その他費用	329	212	702	89	312
②不動産賃貸事業費用合計	10,609	6,438	4,278	3,529	4,771
③NOI（①－②）	25,200	23,733	10,020	14,281	19,204
④減価償却費	4,371	7,372	2,456	3,608	4,036
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	20,828	16,360	7,563	10,672	15,168

物件名称	プライムアーバン 南烏山	プライムアーバン 烏山ガレリア	プライムアーバン 烏山コート	プライムアーバン 千歳船橋	プライムアーバン 品川西
第９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	23,697	18,166	12,693	22,621	21,740
その他賃貸事業収入	1,401	2,103	1,197	2,565	1,168
①不動産賃貸事業収益合計	25,099	20,270	13,891	25,187	22,908
外注委託費	2,669	2,936	1,815	3,430	2,620
公租公課	995	718	463	1,632	878
水道光熱費	256	244	155	252	237
保険料	43	33	21	42	44
修繕費	424	338	63	444	2,700
仲介手数料等	595	771	592	1,050	881
信託報酬	－	－	－	－	500
その他費用	363	307	348	582	260
②不動産賃貸事業費用合計	5,345	5,351	3,460	7,433	8,122
③NOI（①－②）	19,753	14,918	10,430	17,753	14,786
④減価償却費	5,342	4,490	2,745	5,101	1,685
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	14,410	10,428	7,684	12,652	13,100

第 9 期（自：平成22年12月 1 日 至：平成23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 9 期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	53,284	27,063	18,525	24,188	18,863
その他賃貸事業収入	3,328	2,885	797	2,268	867
①不動産賃貸事業収益合計	56,613	29,948	19,322	26,456	19,731
外注委託費	4,825	3,510	2,441	3,147	2,388
公租公課	2,593	1,441	859	991	640
水道光熱費	572	339	386	332	230
保険料	82	43	36	45	34
修繕費	763	450	2,198	544	164
仲介手数料等	288	462	857	1,248	716
信託報酬	1,000	540	500	—	—
その他費用	378	687	203	256	95
②不動産賃貸事業費用合計	10,503	7,475	7,484	6,566	4,269
③NO I（①－②）	46,109	22,472	11,838	19,890	15,461
④減価償却費	8,390	4,026	1,422	6,426	4,557
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	37,718	18,446	10,415	13,463	10,903

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 9 期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	12,595	23,577	73,196	24,545	18,680
その他賃貸事業収入	1,355	1,527	5,712	198	3,941
①不動産賃貸事業収益合計	13,951	25,105	78,908	24,744	22,622
外注委託費	1,704	2,436	6,337	2,022	1,645
公租公課	576	1,127	3,508	1,177	928
水道光熱費	186	226	851	294	281
保険料	21	40	119	41	32
修繕費	195	293	927	162	797
仲介手数料等	330	180	721	281	1,095
信託報酬	500	600	1,000	500	500
その他費用	2	685	528	16	66
②不動産賃貸事業費用合計	3,517	5,590	13,994	4,496	5,346
③NO I（①－②）	10,433	19,514	64,913	20,247	17,275
④減価償却費	2,211	4,333	10,801	3,836	2,809
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,221	15,181	54,112	16,410	14,466

第9期（自：平成22年12月1日 至：平成23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9期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	39,542	22,638	22,464	17,676	31,423
その他賃貸事業収入	2,924	829	2,556	2,257	1,961
①不動産賃貸事業収益合計	42,466	23,467	25,021	19,934	33,384
外注委託費	4,413	2,001	1,893	1,730	2,406
公租公課	2,073	1,087	1,258	1,047	1,630
水道光熱費	625	253	270	341	330
保険料	77	39	41	35	53
修繕費	1,461	178	439	597	139
仲介手数料等	554	—	718	504	630
信託報酬	732	500	500	500	500
その他費用	25	73	263	163	240
②不動産賃貸事業費用合計	9,962	4,133	5,384	4,920	5,931
③NOI（①－②）	32,503	19,333	19,637	15,013	27,453
④減価償却費	7,214	3,884	4,053	3,384	4,995
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	25,289	15,448	15,584	11,629	22,458

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9期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	36,499	27,922	20,924	26,796	16,488
その他賃貸事業収入	950	1,008	2,124	545	183
①不動産賃貸事業収益合計	37,449	28,930	23,048	27,341	16,671
外注委託費	2,564	2,276	2,167	2,340	1,553
公租公課	2,430	1,153	1,078	1,168	811
水道光熱費	372	460	278	317	224
保険料	64	47	40	45	29
修繕費	12	490	532	165	123
仲介手数料等	—	432	897	—	20
信託報酬	—	500	500	500	600
その他費用	189	16	87	53	40
②不動産賃貸事業費用合計	5,633	5,375	5,581	4,590	3,403
③NOI（①－②）	31,816	23,555	17,466	22,751	13,267
④減価償却費	9,389	6,328	5,395	6,899	3,748
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	22,427	17,226	12,071	15,852	9,519

第９期（自：平成22年12月１日　至：平成23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９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	25,295	63,207	30,917	53,518	16,045
その他賃貸事業収入	1,455	4,036	1,109	8,171	578
①不動産賃貸事業収益合計	26,751	67,243	32,027	61,690	16,623
外注委託費	2,079	7,257	3,174	7,208	2,037
公租公課	1,275	4,298	1,625	2,761	628
水道光熱費	270	796	297	940	326
保険料	47	108	54	88	29
修繕費	737	558	442	2,613	323
仲介手数料等	811	1,322	551	929	502
信託報酬	500	—	634	—	500
その他費用	91	77	96	224	14
②不動産賃貸事業費用合計	5,812	14,418	6,877	14,766	4,362
③NO I（①－②）	20,938	52,825	25,150	46,924	12,261
④減価償却費	7,590	15,603	4,130	10,463	899
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	13,347	37,221	21,019	36,460	11,362

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 本郷壱岐坂
第９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	15,369	86,771	67,427	120,898	16,006
その他賃貸事業収入	1,012	6,066	7,534	7,269	1,462
①不動産賃貸事業収益合計	16,382	92,837	74,961	128,167	17,468
外注委託費	2,315	8,961	7,481	12,469	2,296
公租公課	817	3,832	4,602	1,902	973
水道光熱費	148	601	2,900	1,010	288
保険料	34	180	147	217	29
修繕費	2,142	4,798	1,890	3,848	451
仲介手数料等	454	2,144	—	3,278	609
信託報酬	500	500	1,250	—	—
その他費用	170	19	40	433	16
②不動産賃貸事業費用合計	6,583	21,036	18,311	23,160	4,664
③NO I（①－②）	9,798	71,800	56,649	105,007	12,804
④減価償却費	1,591	5,527	15,956	22,395	4,336
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,207	66,273	40,693	82,611	8,467

第9期（自：平成22年12月1日 至：平成23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9期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	17,494	12,034	19,594	12,722	31,325
その他賃貸事業収入	3,803	2,248	735	617	1,349
①不動産賃貸事業収益合計	21,297	14,282	20,329	13,340	32,675
外注委託費	3,372	2,233	2,053	1,642	3,092
公租公課	1,193	353	899	422	1,434
水道光熱費	452	126	290	134	398
保険料	46	21	34	23	73
修繕費	1,912	1,145	1,358	1,039	1,840
仲介手数料等	3,845	787	527	218	401
信託報酬	500	500	—	—	500
その他費用	14	—	83	2	766
②不動産賃貸事業費用合計	11,337	5,167	5,246	3,483	8,506
③NO I（①－②）	9,960	9,114	15,082	9,856	24,169
④減価償却費	1,818	667	3,568	811	2,438
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,141	8,447	11,514	9,045	21,730

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9期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	23,713	26,363	12,520	12,697	12,180
その他賃貸事業収入	2,271	1,514	2,096	415	1,099
①不動産賃貸事業収益合計	25,984	27,878	14,617	13,113	13,279
外注委託費	2,651	2,641	2,197	1,934	1,754
公租公課	913	1,342	925	500	468
水道光熱費	331	355	303	104	157
保険料	46	56	41	26	24
修繕費	967	128	1,583	884	7,614
仲介手数料等	488	29	429	350	452
信託報酬	500	500	500	500	500
その他費用	17	16	52	22	31
②不動産賃貸事業費用合計	5,916	5,070	6,033	4,324	11,003
③NO I（①－②）	20,067	22,807	8,584	8,789	2,276
④減価償却費	1,857	1,833	1,668	908	975
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	18,210	20,974	6,915	7,880	1,300

第9期（自：平成22年12月1日 至：平成23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 用賀	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
第9期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	20,818	36,361	18,392	44,834	36,916
その他賃貸事業収入	575	1,190	945	4,174	1,526
①不動産賃貸事業収益合計	21,393	37,551	19,338	49,009	38,442
外注委託費	2,202	3,194	2,269	5,270	3,215
公租公課	916	—	617	1,795	1,159
水道光熱費	167	605	186	2,515	368
保険料	43	77	35	84	71
修繕費	3,736	1,062	1,243	2,799	2,022
仲介手数料等	564	1,750	404	886	45
信託報酬	—	—	—	795	705
その他費用	294	470	23	429	55
②不動産賃貸事業費用合計	7,924	7,162	4,779	14,577	7,642
③NOI（①－②）	13,469	30,389	14,558	34,432	30,800
④減価償却費	2,392	7,868	1,064	3,124	2,171
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,076	22,521	13,494	31,308	28,628

物件名称	アーバンステージ 池上	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
第9期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	41,721	17,959	39,676	15,564	19,846
その他賃貸事業収入	7,376	528	1,571	1,142	897
①不動産賃貸事業収益合計	49,098	18,487	41,247	16,707	20,744
外注委託費	4,197	2,060	4,531	2,164	3,244
公租公課	2,579	618	1,386	1,043	900
水道光熱費	947	122	493	371	356
保険料	112	39	81	39	54
修繕費	3,196	1,942	3,706	847	3,426
仲介手数料等	879	469	866	487	706
信託報酬	700	—	—	500	—
その他費用	373	—	66	172	7
②不動産賃貸事業費用合計	12,986	5,252	11,131	5,626	8,696
③NOI（①－②）	36,111	13,234	30,116	11,080	12,048
④減価償却費	10,058	1,380	2,751	1,079	1,494
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	26,052	11,854	27,364	10,000	10,554

第9期（自：平成22年12月1日 至：平成23年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 葛西イースト	アーバンステージ 江古田	アーバンステージ 滝野川	アーバンステージ 板橋区役所前	アーバンステージ 浅草
第9期中の営業日数	140	182	182	182	182
賃貸事業収入	27,898	14,622	10,656	38,233	13,633
その他賃貸事業収入	657	245	362	2,255	923
①不動産賃貸事業収益合計	28,556	14,868	11,018	40,488	14,556
外注委託費	2,307	1,251	1,172	3,698	2,086
公租公課	—	623	430	—	752
水道光熱費	255	130	161	591	262
保険料	51	33	25	63	34
修繕費	580	1,301	514	875	1,333
仲介手数料等	—	121	54	2,364	249
信託報酬	—	—	—	—	500
その他費用	186	0	948	948	44
②不動産賃貸事業費用合計	3,381	3,463	3,306	8,540	5,264
③NOI（①－②）	25,175	11,405	7,712	31,947	9,292
④減価償却費	7,598	789	684	8,115	999
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	17,576	10,615	7,028	23,832	8,293

物件名称	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	アーバンステージ 武蔵野ヒルズ	アーバンステージ 日野
第9期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	9,307	9,672	66,913	47,275	14,647
その他賃貸事業収入	125	531	7,417	5,519	1,909
①不動産賃貸事業収益合計	9,432	10,204	74,331	52,795	16,556
外注委託費	1,128	1,786	6,234	4,192	1,891
公租公課	312	624	5,307	2,836	755
水道光熱費	135	262	432	653	294
保険料	21	29	167	97	44
修繕費	624	333	4,715	2,183	3,690
仲介手数料等	103	345	2,015	537	672
信託報酬	—	500	—	—	—
その他費用	4	—	139	79	226
②不動産賃貸事業費用合計	2,331	3,882	19,012	10,580	7,575
③NOI（①－②）	7,101	6,321	55,318	42,214	8,981
④減価償却費	547	1,275	6,334	5,219	1,540
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	6,553	5,046	48,984	36,995	7,440

第９期（自：平成22年12月１日　至：平成23年５月31日）

（単位：千円）

物件名称	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	アーバンステージ 浦安	アーバンステージ 南行徳Ⅰ
第９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	63,515	34,579	19,195	7,151	11,151
その他賃貸事業収入	6,438	4,043	2,356	1,020	780
①不動産賃貸事業収益合計	69,954	38,622	21,551	8,172	11,932
外注委託費	4,958	4,922	2,600	858	1,852
公租公課	2,748	2,126	1,049	388	884
水道光熱費	1,161	424	278	127	358
保険料	118	79	61	23	38
修繕費	1,795	2,832	1,628	4,454	1,631
仲介手数料等	1,106	813	370	937	278
信託報酬	—	—	—	500	—
その他費用	411	55	—	13	40
②不動産賃貸事業費用合計	12,301	11,254	5,989	7,303	5,083
③NOⅠ（①－②）	57,652	27,368	15,562	868	6,848
④減価償却費	6,400	12,365	2,285	914	1,667
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	51,251	15,002	13,276	△45	5,181

物件名称	アーバンステージ 南行徳Ⅱ	アーバンステージ 南行徳Ⅲ	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
第９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	11,369	10,439	11,667	19,625	11,526
その他賃貸事業収入	652	1,463	474	610	1,316
①不動産賃貸事業収益合計	12,022	11,902	12,141	20,235	12,842
外注委託費	1,702	1,536	1,519	1,864	1,790
公租公課	672	553	617	820	724
水道光熱費	325	298	281	213	346
保険料	34	30	32	38	34
修繕費	449	308	258	998	3,728
仲介手数料等	—	—	—	626	95
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	17	16	23	18	18
②不動産賃貸事業費用合計	3,201	2,745	2,732	4,580	6,737
③NOⅠ（①－②）	8,820	9,157	9,409	15,654	6,105
④減価償却費	1,701	1,533	1,366	4,539	1,390
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	7,119	7,623	8,043	11,115	4,714

第9期（自：平成22年12月1日 至：平成23年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 行徳	アーバンステージ 南浦和	アーバンステージ 与野本町（注2）	プラウドフラット 五橋	プラウドフラット 河原町
第9期中の営業日数	182	182	181	182	182
賃貸事業収入	30,569	11,031	25,468	26,004	26,066
その他賃貸事業収入	9,345	1,769	1,312	1,891	3,015
①不動産賃貸事業収益合計	39,915	12,800	26,781	27,896	29,082
外注委託費	2,788	1,542	3,628	2,897	3,248
公租公課	1,556	643	4,478	1,705	2,430
水道光熱費	387	1,614	466	398	440
保険料	73	28	67	53	65
修繕費	6,338	1,153	3,432	247	107
仲介手数料等	8,681	137	740	351	421
信託報酬	—	500	—	—	—
その他費用	116	2	61	363	600
②不動産賃貸事業費用合計	19,943	5,622	12,875	6,018	7,314
③NOI（①－②）	19,972	7,177	13,905	21,877	21,768
④減価償却費	7,589	854	2,060	5,124	7,946
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	12,383	6,323	11,844	16,753	13,821

物件名称	プライムアーバン 山鼻	プライムアーバン 北14条	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
第9期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	11,754	12,034	17,114	11,115	22,800
その他賃貸事業収入	1,472	654	54	18	1,648
①不動産賃貸事業収益合計	13,227	12,689	17,168	11,133	24,449
外注委託費	1,369	1,742	—	—	1,968
公租公課	1,002	967	1,212	970	2,273
水道光熱費	14	14	813	299	873
保険料	29	29	39	24	49
修繕費	24	123	82	14	898
仲介手数料等	206	165	—	—	514
信託報酬	—	—	1,203	—	—
その他費用	—	—	—	—	177
②不動産賃貸事業費用合計	2,645	3,042	3,351	1,308	6,756
③NOI（①－②）	10,581	9,646	13,817	9,825	17,692
④減価償却費	2,512	3,071	4,431	2,587	5,464
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,068	6,575	9,386	7,237	12,228

第9期（自：平成22年12月1日 至：平成23年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 宮の沢	プライムアーバン 大通東	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
第9期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	18,727	16,743	12,307	10,173	17,681
その他賃貸事業収入	3,160	1,964	1,225	1,215	2,229
①不動産賃貸事業収益合計	21,888	18,708	13,532	11,389	19,910
外注委託費	2,190	1,701	1,363	1,179	1,630
公租公課	1,611	1,200	1,561	884	1,411
水道光熱費	1,682	674	439	630	1,039
保険料	49	38	29	23	46
修繕費	755	519	113	149	221
仲介手数料等	755	575	241	232	411
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	358	77	100	193	376
②不動産賃貸事業費用合計	7,403	4,787	3,850	3,293	5,137
③NOI（①－②）	14,485	13,920	9,681	8,096	14,772
④減価償却費	7,118	4,524	3,334	3,237	4,779
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	7,367	9,396	6,346	4,858	9,993

物件名称	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	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
第9期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	25,443	37,590	16,084	22,573	22,852
その他賃貸事業収入	2,311	3,998	1,998	2,746	576
①不動産賃貸事業収益合計	27,754	41,589	18,083	25,319	23,428
外注委託費	2,076	3,292	1,775	2,187	1,946
公租公課	1,724	2,351	1,591	1,424	1,763
水道光熱費	975	633	387	306	434
保険料	55	95	44	55	51
修繕費	339	621	170	720	475
仲介手数料等	392	300	219	215	60
信託報酬	—	—	—	600	—
その他費用	180	34	571	138	174
②不動産賃貸事業費用合計	5,745	7,329	4,760	5,647	4,906
③NOI（①－②）	22,009	34,260	13,322	19,671	18,522
④減価償却費	7,947	9,132	5,009	6,088	6,647
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	14,062	25,127	8,312	13,583	11,874

第９期（自：平成22年12月１日 至：平成23年５月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 鶴舞	プライムアーバン 江坂Ⅰ	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
第９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	40,868	21,039	25,469	38,304	38,195
その他賃貸事業収入	1,647	3,130	2,515	7,440	4,890
①不動産賃貸事業収益合計	42,515	24,170	27,984	45,744	43,086
外注委託費	4,154	1,958	1,953	4,057	4,315
公租公課	3,603	1,532	1,750	3,426	2,971
水道光熱費	529	308	287	687	1,672
保険料	89	42	48	97	128
修繕費	842	725	132	1,083	1,128
仲介手数料等	975	657	726	2,300	507
信託報酬	—	600	600	—	—
その他費用	280	—	—	—	20
②不動産賃貸事業費用合計	10,476	5,824	5,498	11,651	10,744
③NOI（①－②）	32,038	18,346	22,486	34,093	32,341
④減価償却費	11,514	4,595	5,263	13,157	9,088
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	20,523	13,750	17,223	20,935	23,252

物件名称	ベネフィス博多 グランスイート	ベネフィス薬院南	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９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	29,209	11,797	15,695	24,045	21,290
その他賃貸事業収入	1,030	1,245	1,108	1,503	2,297
①不動産賃貸事業収益合計	30,239	13,042	16,804	25,548	23,587
外注委託費	3,717	2,018	1,962	3,182	1,877
公租公課	2,316	1,051	1,521	2,257	1,464
水道光熱費	505	252	310	444	362
保険料	60	28	39	57	48
修繕費	833	287	277	1,724	319
仲介手数料等	195	—	—	235	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	431	317	199	261	135
②不動産賃貸事業費用合計	8,060	3,955	4,310	8,164	4,207
③NOI（①－②）	22,179	9,087	12,493	17,384	19,379
④減価償却費	7,226	3,371	4,271	7,280	4,692
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	14,952	5,715	8,221	10,103	14,686

（注１）プライムアーバン恵比寿南は平成23年３月22日に譲渡しています。そのため、表中の数値は譲渡の前日までの数値を記載しています。

（注２）アーバンステージ与野本町は平成23年５月31日に譲渡しています。そのため、表中の数値は譲渡の前日までの数値を記載しています。

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9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9期末保有資産それぞれに係るPMLは、以下のとおりです。下記表におけるPMLとは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものを意味しており、NK S J リスクマネジメント株式会社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	プライムアーバン代々木	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	5,818	11.22
24	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
25	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
26	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
27	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
28	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
29	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
30	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
31	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
32	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
33	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
34	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
35	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
36	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
37	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
38	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
39	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
40	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
41	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
42	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
43	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
44	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
45	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
46	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
47	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
48	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
49	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
50	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
51	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
52	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
53	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
54	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
55	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
56	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
57	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
58	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
59	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
60	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

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	プライムアーバン浦安	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	6,234	2.68
62	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
63	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
64	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
65	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
66	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
67	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
68	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
69	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
70	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
71	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
72	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
73	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
74	アーバンステージ本郷壱岐坂	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	2,530	6.64
75	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
76	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
77	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
78	アーバンステージ芦花公園	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	50	28,393	3.70
79	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
80	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
81	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
82	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
83	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
84	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
85	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
86	アーバンステージ用賀	株式会社東京建築検査機構	平成22年8月2日	—	—	21,370	7.96
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	アーバンステージ葛西イースト	株式会社東京建築検査機構	平成22年12月8日	—	—	17,530	9.10
96	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
97	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
98	アーバンステージ板橋区役所前	株式会社東京建築検査機構	平成22年6月21日	—	—	19,120	6.80

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	アーバンステージ浅草	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	620	25,325	7.81
100	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
101	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
102	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
103	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
104	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
105	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
106	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
107	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
108	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
109	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
110	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
111	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
112	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
113	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
114	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
115	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
116	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
117	ク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	ク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

(参考) ポートフォリオPML	5.30%
-----------------	-------

(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9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9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 N T T 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 ティアーキテックス	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 ティアーキテックス	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	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 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
24	ブライムアーバン 番町	株式会社コスモアルファ	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
25	ブライムアーバン 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
26	ブライムアーバン 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
27	ブライムアーバン 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
28	ブライムアーバン 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
29	ブライムアーバン 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
30	ブライムアーバン 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
31	ブライムアーバン 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
32	ブライムアーバン 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
33	ブライムアーバン 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
34	ブライムアーバン 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
35	ブライムアーバン 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
36	ブライムアーバン 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
37	ブライムアーバン 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
38	ブライムアーバン 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
39	ブライムアーバン 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
40	ブライムアーバン 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
41	ブライムアーバン 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
42	ブライムアーバン 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
43	ブライムアーバン 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
44	ブライムアーバン 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
45	ブライムアーバン 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
46	ブライムアーバン 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

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	ブライムアーバン 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
48	ブライムアーバン 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
49	ブライムアーバン 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
50	ブライムアーバン 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
51	ブライムアーバン 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
52	ブライムアーバン 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
53	ブライムアーバン 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
54	ブライムアーバン 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
55	ブライムアーバン 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
56	ブライムアーバン 錦糸町	株式会社日本デザインシス テム一級建築士事務所	株式会社ウラタ	株式会社東京建築検査機 構	株式会社安井建築設計事務所
57	ブライムアーバン 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
58	ブライムアーバン 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
59	ブライムアーバン 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
60	ブライムアーバン 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
61	ブライムアーバン 浦安	株式会社日本デザインシス テム一級建築士事務所	株式会社ウラタ	株式会社東京建築検査機 構	株式会社安井建築設計事務所
62	ブライムアーバン 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
63	ブライムアーバン 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
64	ブライムアーバン 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
65	ブライムアーバン 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
66	ブライムアーバン 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
67	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
68	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
69	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
70	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
71	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
72	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

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 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
74	アーバンステージ 本郷老岐坂	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NTTファシ ティーズ
75	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
76	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
77	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
78	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
79	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
80	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
81	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
82	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
83	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
84	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
85	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
86	アーバンステージ 用賀	株式会社設計工房	株式会社本間組	イーハウス建築センター 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
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 葛西イースト	株式会社アルテ設計	戸田建設株式会社	財団法人住宅金融普及協 会	株式会社日総建
96	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
97	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
98	アーバンステージ 板橋区役所前	株式会社アーバネットコー ポレーション	株式会社合田工務店	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
99	アーバンステージ 浅草	株式会社社長岡建築事務所	三井建設株式会社	台東区	株式会社日総建
100	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
101	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
102	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
103	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
104	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
105	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
106	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
107	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
108	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
109	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
110	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
111	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
112	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
113	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
114	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
115	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
116	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
117	クラウドフラット 五橋	株式会社I N A 新建築研究 所	東海興業株式会社	株式会社仙台台都市整備セ ンター	株式会社安井建築設計事務所
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E R I 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E R I 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E R I 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	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 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9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
アーバンステージ勝どき (東京都中央区)	給水管ライニング工事	自 平成23年11月 至 平成23年11月	14,550	-	-
アーバンステージ三軒茶屋 (東京都世田谷区)	大規模修繕工事	自 平成23年9月 至 平成23年11月	20,796	-	-
アーバンステージ三軒茶屋 (東京都世田谷区)	受水槽更新工事	自 平成23年10月 至 平成23年10月	3,000	-	-
アーバンステージ鶴見寺谷 (横浜市鶴見区)	大規模修繕工事	自 平成23年9月 至 平成23年11月	20,276	-	-
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23年11月 至 平成23年11月	7,500	-	-

(ii) 第9期中の資本的支出

第9期末現在保有する資産について、第9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9期中の資本的支出は49,543千円であり、第9期中の費用に区分された修繕費153,601千円と合わせ、合計203,145千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額(千円)
アーバンステージ都立大学 (東京都目黒区)	屋上防水工事	自 平成23年5月 至 平成23年5月	3,880
アーバンステージ都立大学 (東京都目黒区)	給水設備変更工事	自 平成23年5月 至 平成23年5月	3,818
アーバンステージ烏山 (東京都世田谷区)	大規模修繕工事	自 平成22年12月 至 平成23年2月	6,323
アーバンステージ浅草 (東京都台東区)	エントランス改修工事	自 平成23年2月 至 平成23年2月	1,923
アーバンステージ行徳 (千葉県市川市)	住宅設備リニューアル工事	自 平成23年5月 至 平成23年5月	2,205
その他の不動産等	住宅設備リニューアル工事他	自 平成22年12月 至 平成23年5月	31,392
合 計			49,543

(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	第8期 自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日	第9期 自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日
前期末積立金残高	556百万円	681百万円	818百万円	973百万円
当期積立額	152百万円	156百万円	160百万円	161百万円
当期積立金取崩額	28百万円	19百万円	5百万円	32百万円
次期繰越額	681百万円	818百万円	973百万円	1,102百万円

J. 賃貸状況の概要

(イ) 主要なテナント

第9期末保有資産について、平成23年5月末日（第9期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第9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	不動産業	2	ブラウドフラット代々木上原	平成24年2月21日	1,033.39	52,320
		3	ブラウドフラット初台	平成24年4月30日	958.98	47,448
		6	ブラウドフラット目黒行人坂	平成24年4月30日	834.06	50,184
		13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	平成24年3月31日	3,951.63	201,762
		18	ブラウドフラット浅草駒形	平成24年3月31日	2,453.97	116,128
		36	プライムアーバン西新宿Ⅱ	平成24年2月27日	1,138.03	57,000
		44	プライムアーバン品川西	平成23年11月30日	941.54	44,262
		47	プライムアーバン北千束	平成23年8月31日	798.60	37,092
		48	プライムアーバン田園調布南	平成24年4月30日	1,071.32	50,376
		49	プライムアーバン中野上高田	平成24年2月28日	818.75	38,796
		52	プライムアーバン門前仲町	平成23年9月27日	3,154.60	146,050
		68	アーバンステージ芝浦LOFT	平成23年12月14日	1,866.66	109,032
		71	アーバンステージ勝どき	平成24年2月21日	4,271.72	174,636
		72	アーバンステージ新川	平成24年1月31日	3,353.26	129,882
		73	アーバンステージ日本橋横山町	平成23年12月14日	5,358.02	230,496
		74	アーバンステージ本郷老岐坂	平成23年12月11日	588.96	31,872
		77	アーバンステージ新宿落合	平成23年12月11日	1,007.45	39,336
		85	アーバンステージ上北沢	平成23年12月11日	1,384.45	44,100
		90	アーバンステージ池上	平成24年3月31日	1,862.34	67,904
		98	アーバンステージ板橋区役所前	平成23年7月7日	1,679.13	77,397
		102	アーバンステージ武蔵小金井	平成23年12月11日	5,939.30	137,858
		103	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	平成23年12月13日	2,866.86	95,052
		104	アーバンステージ日野	平成23年8月31日	976.26	30,240
		106	アーバンステージ川崎	平成24年2月25日	1,649.08	68,484
		107	アーバンステージ鶴見寺谷	平成24年3月23日	929.24	38,346
		132	プライムアーバン葵	平成24年2月21日	1,449.76	44,220
		133	プライムアーバン金山	平成24年2月28日	1,343.04	44,604
		134	プライムアーバン鶴舞	平成24年3月4日	2,406.23	81,888
		135	プライムアーバン江坂Ⅰ	平成24年2月28日	1,164.82	42,876
		136	プライムアーバン江坂Ⅱ	平成24年3月8日	1,392.00	52,692
		137	プライムアーバン江坂Ⅲ	平成23年12月3日	2,101.34	77,207
		合計		—	60,744.79	2,459,543

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23年9月4日	2,883.80	182,136
		4	ブラウドフラット渋谷桜丘	平成24年4月10日	617.41	41,028
		5	ブラウドフラット学芸大学	平成23年10月30日	891.28	46,452
		7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	平成24年5月31日	2,980.19	141,480
		8	ブラウドフラット神楽坂	平成24年4月30日	1,793.43	93,060
		9	ブラウドフラット早稲田	平成24年5月31日	1,384.00	65,712
		10	ブラウドフラット新宿河田町	平成24年4月10日	1,039.83	52,416
		11	ブラウドフラット三軒茶屋	平成24年4月30日	1,130.98	63,744
		12	ブラウドフラット蒲田	平成24年4月30日	1,498.92	69,612
		14	ブラウドフラット新大塚	平成24年4月20日	688.58	36,912
		15	ブラウドフラット清澄白河	平成24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24年4月10日	809.06	39,252
		17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	平成23年8月4日	1,191.08	64,488
		19	ブラウドフラット横浜	平成24年3月13日	2,896.43	128,508
		21	プライムアーバン赤坂	平成23年7月31日	1,062.05	54,996
		27	プライムアーバン恵比寿	平成23年8月31日	1,396.04	70,740
		32	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	平成24年3月20日	2,902.29	164,856
		37	プライムアーバン新宿内藤町	平成24年2月27日	578.18	28,788
		43	プライムアーバン千歳船橋	平成24年2月26日	925.98	45,288
		46	プライムアーバン大森	平成23年9月27日	1,124.55	53,916
		51	プライムアーバン大塚	平成24年2月21日	924.97	46,896
		60	プライムアーバン新百合ヶ丘	平成24年3月2日	1,708.19	72,998
		67	アーバンステージ麻布十番	平成23年9月26日	1,196.76	62,220
		78	アーバンステージ芦花公園	平成23年7月14日	567.20	26,324
		86	アーバンステージ用賀	平成23年8月19日	1,452.23	72,120
		87	アーバンステージ大井町	平成23年7月14日	674.52	36,459
		88	アーバンステージ大井町Ⅱ	平成23年9月27日	1,717.56	89,652
		89	アーバンステージ雪谷	平成23年9月27日	1,421.16	70,656
		91	アーバンステージ中野	平成23年7月14日	674.45	33,339
		92	アーバンステージ高井戸	平成23年7月14日	1,649.84	78,957
		93	アーバンステージ駒込	平成24年3月29日	990.18	32,484
		96	アーバンステージ江古田	平成23年7月14日	821.89	29,244
		97	アーバンステージ滝野川	平成23年7月14日	517.05	20,631
		100	アーバンステージ町屋	平成23年7月14日	438.67	18,408
		116	アーバンステージ南浦和	平成23年9月26日	560.55	19,320
		合計		—	44,318.86	2,212,490

(注1) 上記各物件に関しては、平成23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23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23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23年5月末日（第9期末）現在、投信法上の利害関係人等が第9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24年3月18日	4,872.17	168,000

- (注1) 上記物件に関しては、平成23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23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23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。