

# 平成 23 年 11 月期 決算短信 (REIT)

平成 24 年 1 月 13 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 野村不動産投資顧問株式会社  
代 表 者 代表取締役社長 栗原 洋二  
問合せ先責任者 NRF 投資責任者 梶 正臣

TEL (03)3365-7729

有価証券報告書提出予定日 平成 24 年 2 月 28 日

分配金支払開始予定日 平成 24 年 2 月 17 日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成 23 年 11 月期の運用、資産の状況 (平成 23 年 6 月 1 日～平成 23 年 11 月 30 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 11 月期 | 4,445 (△1.5) | 2,098 (△3.6) | 1,479 (△4.8) | 1,477 ( 0.8) |
| 23 年 5 月期  | 4,510 ( 1.0) | 2,177 ( 1.2) | 1,553 ( 2.5) | 1,465 (△3.3) |

|            | 1 口当たり<br>当期純利益 | 自 己 資 本<br>当期純利益率 | 総 資 産<br>経常利益率 | 営 業 収 益<br>経常利益率 |
|------------|-----------------|-------------------|----------------|------------------|
|            | 円               | %                 | %              | %                |
| 23 年 11 月期 | 11,769          | 2.3               | 1.1            | 33.3             |
| 23 年 5 月期  | 11,674          | 2.3               | 1.1            | 34.4             |

### (2) 分配状況

|            | 1 口当たり分配金<br>(利益超過分配金は含まない) | 分配金総額 | 1 口 当 たり<br>利益超過分配金 | 利 益 超 過<br>分配金総額 | 配 当 性 向 | 純 資 産 率<br>配 当 率 |
|------------|-----------------------------|-------|---------------------|------------------|---------|------------------|
|            | 円                           | 百万円   | 円                   | 円                | %       | %                |
| 23 年 11 月期 | 11,770                      | 1,477 | 0                   | 0                | 100.0   | 2.3              |
| 23 年 5 月期  | 11,674                      | 1,465 | 0                   | 0                | 99.9    | 2.3              |

(注) 配当性向については、小数点第 1 位未満を切り捨てています。

### (3) 財政状態

|            | 総 資 産   | 純 資 産  | 自己資本比率 | 1 口 当 たり<br>純 資 産 |
|------------|---------|--------|--------|-------------------|
|            | 百万円     | 百万円    | %      | 円                 |
| 23 年 11 月期 | 140,152 | 63,277 | 45.1   | 504,059           |
| 23 年 5 月期  | 140,534 | 63,265 | 45.0   | 503,963           |

### (4) キャッシュ・フローの状況

|            | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期末残高 |
|------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|            | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円               |
| 23 年 11 月期 | 2,247                | △2,431               | △1,855               | 4,786             |
| 23 年 5 月期  | 3,793                | △1,138               | △1,619               | 6,826             |

## 2. 平成 24 年 5 月期の運用状況の予想 (平成 23 年 12 月 1 日～平成 24 年 5 月 31 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<br>(利益超過分配金は含まない) | 1 口 当 たり<br>利 益 超 過<br>分 配 金 |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------------|------------------------------|
|           | 百万円 (%)      | 百万円 (%)      | 百万円 (%)      | 百万円 (%)      | 円                           | 円                            |
| 24 年 5 月期 | 5,186 (16.7) | 2,488 (18.6) | 1,815 (22.7) | 1,814 (22.8) | 12,018                      | 0                            |

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (平成 24 年 5 月期) 12,018 円

## 3. その他

## (1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

|                      |   |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更        | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更         | 無 |
| ④ 修正再表示              | 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 11 月期 | 125,535 口 | 23 年 5 月期 | 125,535 口 |
| ② 期末自己投資口数            | 23 年 11 月期 | －口        | 23 年 5 月期 | －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、26 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 8 月 24 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 8 月 24 日提出）における「投資方針」「投資対象」「分配方針」及び最近の有価証券届出書（平成 23 年 11 月 14 日提出）における「参照書類の補完情報」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（現野村不動産投資顧問株式会社）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

日本経済は、平成23年3月の東日本大震災の発生、その後の福島第一原子力発電所の事故等に起因する電力供給の制約及びこれらの事故等による不安心理の増大など先行き不透明感はあるものの、寸断されたサプライチェーンの復旧も進み、生産回復や復興需要等によって消費者マインドは徐々に上向いてきました。しかしながら、海外経済の減速懸念や為替レート・株価の変動等の下振れリスクが存在するため、景気持ち直しのテンポは緩やかになっています。

賃貸住宅市場については、東京圏では人口流入の継続及び晩婚・少子化等の影響による単身世帯・少人数世帯の増加、その他のエリアでは新築物件の供給減少等の要因により、好立地物件・商品性の優れた物件を中心に高い稼働率を維持しています。このような状況の下、マーケット競争力を有する一部の物件で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。

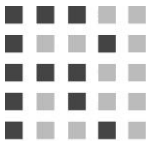
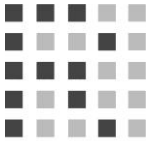
不動産売買市場は、東日本大震災の発生後は取引の延期や中止といった事例が見受けられ低調に推移した時期がありましたが、その後はJ-REITの公募増資や投資法人債の発行、金融機関の不動産向け融資の環境改善等に伴い物件取引量が回復してきました。さらに、一般財団法人日本不動産研究所による不動産投資家調査では、取引利回りの低下が確認されるなど、足元の不動産市場は着実に回復基調に戻りつつあります。

上場 J-REIT 市場では、平成 23 年 1 月から 11 月末までの間に、公募増資で 12 件・2,214 億円（第三者割当増資分を除きます。）、投資法人債で 11 件・685 億円の資金調達が実施されました。この間に上場 J-REIT が取得した物件の取得価格の合計は 6,519 億円となっています。

上記の運用環境において、第 10 期（平成 23 年 11 月期）は、以下の運用成果を実現しました。

#### （イ）資産の取得

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

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

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

なお、「野村不動産」とは、野村不動産株式会社をいいます。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資顧問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 10 期においては、「アーバンステージ上前津」（名古屋市中区・取得価格 1,250 百万円）、「アーバンステージ玉造」（大阪市中心部・取得価格 906 百万円）の 2 物件・2,156 百万円を取得したことに加え、第 10 期末以降に「プラウドフラット富士見台」（東京都練馬区・取得価格 1,370 百万円）を始めとする 8 物件・15,090 百万円（取得価格の合計）を取得しました。

取得物件の取得先内訳としては、野村不動産からの取得が 5 物件、その他のプロバイダーからの取得が 5 物件となっており、上記の幅広いソーシング・ルートを活用しての取得実績となっています。

上記の結果、第 10 期末（平成 23 年 11 月末日）時点の資産規模は、145 物件・135,046 百万円（取得価格の合計）、第 10 期末以降に取得した資産を含めたポートフォリオは、153 物件・150,136 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

季節的要因によりテナント入替の少ない時期である第 10 期においては、第 9 期からの高稼働状況を維持しました。

リーシングに際しては、一部の住戸で募集条件の機動的な見直しやバリューアップ工事を実施したことに加え、テナント退去後の原状回復工事期間の徹底した管理による入替期間の短縮化等に努めることで当期末のポートフォリオ稼働率は 96.8%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、駐車場区画の稼働率向上、携帯電話のアンテナ基地局の増設等を推進する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の追求も継続して行ってきました。

また、東京圏で運用中の「プラウドフラット」シリーズのプロパティ・マネジメント会社（以下「PM 会社」といいます。）を、平成 23 年 12 月 1 日より野村リビングサポート株式会社一元化することを決定しました。これにより東京圏で運用中の「プラウドフラット」シリーズの物件には野村リビングサポート株式会社による「リビング Q コール for Rent」（住戸内機器等の 24 時間緊急トラブル受付対応サービスや旅行・レジャー等の優待サービス）が導入されることとなり、入居者満足度と物件競争力の向上につながると考えています。

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います。

#### （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 10 期においては保守的な財務戦略を実践しました。

当期に返済期限が到来した借入金合計 14,890 百万円のリファイナンスに際しては、4 本の長期借入金への借換えに加え、手元資金を活用した有利子負債 300 百万円返済を実施し、安定した財務基盤の構築を図っています。

この結果、第 10 期末時点の長期比率は 49.0%、固定比率（金利スワップ取引による固定化を含みます。）は 70.3%、有利子負債の平均残存年数は 1.4 年（うち長期有利子負債の平均残存年数 2.6 年）となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は 53.0%となりました。

なお、第10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 10 期の業績は営業収益 4,445 百万円、営業利益 2,098 百万円、経常利益 1,479 百万円、当期純利益 1,477 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 11,770 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の影響に加え、欧州債務危機に端を発する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、保有資産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 PM 会社との一体的な運営管理を推進し、物件毎の適切な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を実現してまいります。

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て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てまいります。

## ③ 決算後に生じた重要な事実

## A. 投資口の追加発行

本投資法人は、平成 23 年 11 月 14 日及び平成 23 年 11 月 21 日開催の役員会において、以下の新投資口発行について決議しました。平成 23 年 12 月 1 日に公募による 23,629 口の新投資口発行（一般募集）の払込み及び平成 23 年 12 月 20 日に第三者割当による 1,772 口の新投資口発行の払込みが完了し、合計 7,161,837,351 円の資金を調達しました。

## (イ) 公募による新投資口発行（一般募集）

発行投資口数 : 23,629 口  
 発行価格の総額 : 6,904,228,397 円（1 口当たり 292,193 円）  
 発行価額の総額 : 6,662,220,179 円（1 口当たり 281,951 円）  
 払込期日 : 平成 23 年 12 月 1 日  
 分配金起算日 : 平成 23 年 12 月 1 日

## (ロ) 第三者割当による新投資口発行

発行投資口数 : 1,772 口  
 発行価額の総額 : 499,617,172 円（1 口当たり 281,951 円）  
 払込期日 : 平成 23 年 12 月 20 日  
 分配金起算日 : 平成 23 年 12 月 1 日  
 割当先 : 野村證券株式会社

## (参考情報)

## A. 資産の取得

本投資法人は、第 10 期末（平成 23 年 11 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<br>(戸) | 取得価格<br>(千円) | 取得日              |
|-----------------------|---------|---------------|--------------|------------------|
| ブラウドフラット<br>富士見台      | 東京都練馬区  | 94            | 1,370,000    | 平成 23 年 12 月 6 日 |
| ブラウドフラット<br>鶴見Ⅱ       | 横浜市鶴見区  | 81            | 1,430,000    | 平成 23 年 12 月 6 日 |
| アーバンステージ<br>町屋サウスコート  | 東京都荒川区  | 77            | 1,740,000    | 平成 23 年 12 月 6 日 |
| アーバンステージ<br>久米川       | 東京都東村山市 | 91            | 1,370,000    | 平成 23 年 12 月 6 日 |
| ブラウドフラット<br>新大阪       | 大阪市淀川区  | 112           | 1,430,000    | 平成 23 年 12 月 6 日 |
| アーバンステージ<br>札幌リバーフロント | 札幌市中央区  | 310           | 3,500,000    | 平成 23 年 12 月 6 日 |
| アーバンステージ<br>北 3 条通    | 札幌市中央区  | 114           | 1,450,000    | 平成 23 年 12 月 6 日 |
| アーバンステージ<br>泉         | 名古屋市東区  | 250           | 2,800,000    | 平成 23 年 12 月 6 日 |
| 合 計                   |         | 1,129         | 15,090,000   |                  |

平成 24 年 5 月期 運用状況の予想に当たっての前提条件

| 項 目           | 前 提 条 件                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 計算期間          | <ul style="list-style-type: none"> <li>平成 24 年 5 月期（第 11 期）：平成 23 年 12 月 1 日～平成 24 年 5 月 31 日</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 運用資産          | <ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本日現在保有している 153 物件の不動産及び不動産信託受益権につき、平成 24 年 5 月期末（第 11 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。</li> <li>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。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 営業収益          | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 営業費用          | <ul style="list-style-type: none"> <li>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 153 物件のうち 150 物件については、想定される年税額のうち 240 百万円を賃貸事業費用に計上しています。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>賃貸事業費用は、2,140 百万円と想定しています。そのうち減価償却費は、963 百万円と想定しています。</li> </ul> |
| 営業外費用         | <ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息等として 640 百万円を見込んでいます。</li> <li>新投資口の追加発行等にかかる費用として 25 百万円を見込んでいます。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 有利子負債         | <ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、本日現在、83,772 百万円の有利子負債残高があります。</li> <li>平成 24 年 5 月期末（第 11 期末）までに返済期限が到来する借入金 20,690 百万円については、約定弁済 90 百万円を行う他、残額の 20,600 百万円については、借換えによる充当を前提としています。</li> <li>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。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 投資口           | <ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口総数 150,936 口を前提とし、平成 24 年 5 月期末（第 11 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。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1 口当たり分配金     | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1 口当たり利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| その他           | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## 3. 財務諸表等

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

|                 | 前 期<br>平成 23 年 5 月 31 日現在 | 当 期<br>平成 23 年 11 月 30 日現在 |
|-----------------|---------------------------|----------------------------|
| 資産の部            |                           |                            |
| 流動資産            |                           |                            |
| 現金及び預金          | 5,637,715                 | 3,702,311                  |
| 信託現金及び信託預金      | 1,189,218                 | 1,084,101                  |
| 営業未収入金          | 33,777                    | 33,341                     |
| 前払費用            | 30,184                    | 39,219                     |
| 繰延税金資産          | 119                       | 237                        |
| 未収消費税等          | —                         | 9,370                      |
| その他             | 27,511                    | 25,161                     |
| 貸倒引当金           | △988                      | △1,890                     |
| 流動資産合計          | 6,917,539                 | 4,891,853                  |
| 固定資産            |                           |                            |
| 有形固定資産          |                           |                            |
| 建物              | 41,488,771                | 43,902,406                 |
| 減価償却累計額         | △3,168,486                | △3,798,695                 |
| 建物（純額）          | 38,320,284                | 40,103,711                 |
| 構築物             | 561,171                   | 575,019                    |
| 減価償却累計額         | △176,140                  | △206,809                   |
| 構築物（純額）         | 385,031                   | 368,209                    |
| 機械及び装置          | 679,026                   | 736,080                    |
| 減価償却累計額         | △119,991                  | △143,081                   |
| 機械及び装置（純額）      | 559,035                   | 592,999                    |
| 工具、器具及び備品       | 40,824                    | 51,518                     |
| 減価償却累計額         | △14,973                   | △20,194                    |
| 工具、器具及び備品（純額）   | 25,851                    | 31,324                     |
| 土地              | 44,144,875                | 47,290,959                 |
| 信託建物            | 18,135,458                | 17,329,238                 |
| 減価償却累計額         | △2,239,729                | △2,347,959                 |
| 信託建物（純額）        | 15,895,728                | 14,981,279                 |
| 信託構築物           | 197,748                   | 192,120                    |
| 減価償却累計額         | △100,489                  | △104,911                   |
| 信託構築物（純額）       | 97,258                    | 87,208                     |
| 信託機械及び装置        | 72,013                    | 72,013                     |
| 減価償却累計額         | △23,590                   | △26,234                    |
| 信託機械及び装置（純額）    | 48,422                    | 45,778                     |
| 信託工具、器具及び備品     | 26,964                    | 25,381                     |
| 減価償却累計額         | △9,504                    | △8,863                     |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 17,459                    | 16,517                     |
| 信託土地            | 34,071,029                | 31,678,787                 |
| 建設仮勘定           | —                         | 16,372                     |
| 有形固定資産合計        | 133,564,976               | 135,213,149                |
| 無形固定資産          |                           |                            |
| その他             | 4,919                     | 4,259                      |
| 無形固定資産合計        | 4,919                     | 4,259                      |
| 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          | 1,692                     | 1,559                      |
| 投資その他の資産合計      | 12,571                    | 12,438                     |
| 固定資産合計          | 133,582,467               | 135,229,846                |
| 繰延資産            |                           |                            |
| 投資法人債発行費        | 34,603                    | 30,961                     |
| 繰延資産合計          | 34,603                    | 30,961                     |
| 資産合計            | 140,534,610               | 140,152,661                |

(単位:千円)

|                     | 前 期<br>平成 23 年 5 月 31 日現在 | 当 期<br>平成 23 年 11 月 30 日現在 |
|---------------------|---------------------------|----------------------------|
| 負債の部                |                           |                            |
| 流動負債                |                           |                            |
| 営業未払金               | 165, 188                  | 248, 277                   |
| 1 年内返済予定の長期借入金      | 40, 214, 000              | 37, 834, 000               |
| 未払金                 | 217, 403                  | 268, 405                   |
| 未払費用                | 303, 374                  | 250, 701                   |
| 未払法人税等              | 1, 020                    | 1, 566                     |
| 未払消費税等              | 23, 936                   | —                          |
| 前受金                 | 598, 796                  | 605, 751                   |
| 預り金                 | 3, 705                    | 4, 294                     |
| 災害損失引当金             | 80, 363                   | 8, 500                     |
| 流動負債合計              | 41, 607, 789              | 39, 221, 497               |
| 固定負債                |                           |                            |
| 投資法人債               | 5, 000, 000               | 5, 000, 000                |
| 長期借入金               | 29, 392, 000              | 31, 382, 000               |
| 預り敷金及び保証金           | 708, 551                  | 742, 784                   |
| 信託預り敷金及び保証金         | 561, 226                  | 529, 296                   |
| 固定負債合計              | 35, 661, 777              | 37, 654, 081               |
| 負債合計                | 77, 269, 566              | 76, 875, 578               |
| 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, 465, 558               | 1, 477, 597                |
| 剰余金合計               | 1, 465, 558               | 1, 477, 597                |
| 投資主資本合計             | 63, 265, 043              | 63, 277, 082               |
| 純資産合計               | ※1 63, 265, 043           | ※1 63, 277, 082            |
| 負債純資産合計             | 140, 534, 610             | 140, 152, 661              |

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

|                     | 前 期                                      |           | 当 期                                      |           |
|---------------------|------------------------------------------|-----------|------------------------------------------|-----------|
|                     | 自 平成 22 年 12 月 1 日<br>至 平成 23 年 5 月 31 日 |           | 自 平成 23 年 6 月 1 日<br>至 平成 23 年 11 月 30 日 |           |
| 営業収益                |                                          |           |                                          |           |
| 貸貸事業収入              | ※1                                       | 4,171,787 | ※1                                       | 4,189,274 |
| その他貸貸事業収入           | ※1                                       | 325,578   | ※1                                       | 255,937   |
| 不動産等売却益             | ※2                                       | 13,427    |                                          | —         |
| 営業収益合計              |                                          | 4,510,792 |                                          | 4,445,212 |
| 営業費用                |                                          |           |                                          |           |
| 貸貸事業費用              | ※1                                       | 1,838,031 | ※1                                       | 1,824,880 |
| 不動産等売却損             | ※3                                       | 2,516     |                                          | —         |
| 資産運用報酬              |                                          | 319,655   |                                          | 322,965   |
| 資産保管手数料             |                                          | 13,553    |                                          | 13,546    |
| 一般事務委託手数料           |                                          | 22,044    |                                          | 21,344    |
| 役員報酬                |                                          | 7,200     |                                          | 7,200     |
| 貸倒引当金繰入額            |                                          | 951       |                                          | 986       |
| 貸倒損失                |                                          | 655       |                                          | —         |
| その他営業費用             |                                          | 128,755   |                                          | 155,978   |
| 営業費用合計              |                                          | 2,333,363 |                                          | 2,346,902 |
| 営業利益                |                                          | 2,177,429 |                                          | 2,098,309 |
| 営業外収益               |                                          |           |                                          |           |
| 受取利息                |                                          | 599       |                                          | 574       |
| 損害保険金収入             |                                          | 1,107     |                                          | 448       |
| 未払分配金戻入             |                                          | 831       |                                          | 469       |
| その他                 |                                          | 9         |                                          | 27        |
| 営業外収益合計             |                                          | 2,548     |                                          | 1,520     |
| 営業外費用               |                                          |           |                                          |           |
| 支払利息                |                                          | 586,338   |                                          | 546,469   |
| 投資法人債利息             |                                          | 15,877    |                                          | 30,319    |
| 投資法人債発行費償却          |                                          | 2,428     |                                          | 3,642     |
| 融資関連費用              |                                          | 19,063    |                                          | 37,733    |
| その他                 |                                          | 2,594     |                                          | 2,524     |
| 営業外費用合計             |                                          | 626,301   |                                          | 620,690   |
| 経常利益                |                                          | 1,553,676 |                                          | 1,479,139 |
| 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            |                                          | 1,466,558 |                                          | 1,479,139 |
| 法人税、住民税及び事業税        |                                          | 1,133     |                                          | 1,723     |
| 法人税等調整額             |                                          | △103      |                                          | △118      |
| 法人税等合計              |                                          | 1,029     |                                          | 1,605     |
| 当期純利益               |                                          | 1,465,529 |                                          | 1,477,534 |
| 前期繰越利益              |                                          | 29        |                                          | 63        |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） |                                          | 1,465,558 |                                          | 1,477,597 |

## （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 12 月 1 日<br>至 平成 23 年 5 月 31 日 |            | 自 平成 23 年 6 月 1 日<br>至 平成 23 年 11 月 30 日 |            |
| 投資主資本               |                                          |            |                                          |            |
| 出資総額                |                                          |            |                                          |            |
| 当期首残高               |                                          | 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（△） |                                          |            |                                          |            |
| 当期首残高               |                                          | 1,514,986  |                                          | 1,465,558  |
| 当期変動額               |                                          |            |                                          |            |
| 剰余金の配当              |                                          | △1,514,956 |                                          | △1,465,495 |
| 当期純利益               |                                          | 1,465,529  |                                          | 1,477,534  |
| 当期変動額合計             |                                          | △49,427    |                                          | 12,038     |
| 当期末残高               |                                          | 1,465,558  |                                          | 1,477,597  |
| 剰余金合計               |                                          |            |                                          |            |
| 当期首残高               |                                          | 1,514,986  |                                          | 1,465,558  |
| 当期変動額               |                                          |            |                                          |            |
| 剰余金の配当              |                                          | △1,514,956 |                                          | △1,465,495 |
| 当期純利益               |                                          | 1,465,529  |                                          | 1,477,534  |
| 当期変動額合計             |                                          | △49,427    |                                          | 12,038     |
| 当期末残高               |                                          | 1,465,558  |                                          | 1,477,597  |
| 投資主資本合計             |                                          |            |                                          |            |
| 当期首残高               |                                          | 63,314,471 |                                          | 63,265,043 |
| 当期変動額               |                                          |            |                                          |            |
| 剰余金の配当              |                                          | △1,514,956 |                                          | △1,465,495 |
| 当期純利益               |                                          | 1,465,529  |                                          | 1,477,534  |
| 当期変動額合計             |                                          | △49,427    |                                          | 12,038     |
| 当期末残高               |                                          | 63,265,043 |                                          | 63,277,082 |
| 純資産合計               |                                          |            |                                          |            |
| 当期首残高               |                                          | 63,314,471 |                                          | 63,265,043 |
| 当期変動額               |                                          |            |                                          |            |
| 剰余金の配当              |                                          | △1,514,956 |                                          | △1,465,495 |
| 当期純利益               |                                          | 1,465,529  |                                          | 1,477,534  |
| 当期変動額合計             |                                          | △49,427    |                                          | 12,038     |
| 当期末残高               |                                          | 63,265,043 |                                          | 63,277,082 |

## （４）金銭の分配に係る計算書

|                   | 前 期<br>自 平成 22 年 12 月 1 日<br>至 平成 23 年 5 月 31 日 | 当 期<br>自 平成 23 年 6 月 1 日<br>至 平成 23 年 11 月 30 日 |
|-------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| I. 当期末処分利益        | 1,465,558,714 円                                 | 1,477,597,607 円                                 |
| II. 分配金の額         | 1,465,495,590 円                                 | 1,477,546,950 円                                 |
| （投資口 1 口当たり分配金の額） | (11,674 円)                                      | (11,770 円)                                      |
| III. 次期繰越利益       | 63,124 円                                        | 50,657 円                                        |

|            |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                               |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 分配金の額の算出方法 | <p>本投資法人の規約第 36 条第 1 項第 2 号に定める「租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 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。</p> | <p>本投資法人の規約第 36 条第 1 項第 2 号に定める「租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 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 1,477,546,950 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 36 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## （５）キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

|                     | 前 期<br>自 平成 22 年 12 月 1 日<br>至 平成 23 年 5 月 31 日 | 当 期<br>自 平成 23 年 6 月 1 日<br>至 平成 23 年 11 月 30 日 |
|---------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    |                                                 |                                                 |
| 税引前当期純利益            | 1,466,558                                       | 1,479,139                                       |
| 減価償却費               | 793,296                                         | 803,845                                         |
| 投資法人債発行費償却          | 2,428                                           | 3,642                                           |
| 災害損失引当金の増減額（△は減少）   | 80,363                                          | △71,863                                         |
| 受取利息                | △599                                            | △574                                            |
| 支払利息                | 602,215                                         | 576,789                                         |
| 貸倒引当金の増減額（△は減少）     | 804                                             | 902                                             |
| 営業未収入金の増減額（△は増加）    | △245                                            | 435                                             |
| 未収消費税等の増減額（△は増加）    | —                                               | △9,370                                          |
| 前払費用の増減額（△は増加）      | 14,551                                          | △9,034                                          |
| 営業未払金の増減額（△は減少）     | △472                                            | 83,088                                          |
| 未払金の増減額（△は減少）       | △25,028                                         | 33,669                                          |
| 未払消費税等の増減額（△は減少）    | 15,183                                          | △23,936                                         |
| 前受金の増減額（△は減少）       | 8,435                                           | 6,955                                           |
| その他の資産の増減額（△は増加）    | △3,344                                          | 2,314                                           |
| その他の負債の増減額（△は減少）    | △683                                            | 588                                             |
| 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   | 934,053                                         | —                                               |
| その他                 | 201                                             | 455                                             |
| 小 計                 | 4,407,326                                       | 2,877,048                                       |
| 利息の受取額              | 564                                             | 610                                             |
| 利息の支払額              | △614,030                                        | △629,463                                        |
| 法人税等の支払額            | △842                                            | △1,177                                          |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    | 3,793,018                                       | 2,247,019                                       |
| 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      | △1,082,665                                      | △2,412,282                                      |
| 信託有形固定資産の取得による支出    | △24,544                                         | △21,947                                         |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出   | △110,978                                        | △72,097                                         |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入   | 112,549                                         | 76,524                                          |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △94,365                                         | △39,223                                         |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 61,120                                          | 37,099                                          |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー    | △1,138,883                                      | △2,431,925                                      |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー    |                                                 |                                                 |
| 長期借入れによる収入          | —                                               | 14,590,000                                      |
| 長期借入金の返済による支出       | △5,070,000                                      | △14,980,000                                     |
| 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             | △1,512,920                                      | △1,465,614                                      |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー    | △1,619,951                                      | △1,855,614                                      |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少） | 1,034,182                                       | △2,040,521                                      |
| 現金及び現金同等物の期首残高      | 5,792,752                                       | 6,826,934                                       |
| 現金及び現金同等物の期末残高      | ※1 6,826,934                                    | ※1 4,786,413                                    |

## （６）注記表

（継続企業の前提に関する注記）

|                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">当 期<br/>自 平成 23 年 6 月 1 日<br/>至 平成 23 年 11 月 30 日</p> |
| <p>該当事項はありません。</p>                                                                   |

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. 固定資産の減価償却の方法</p> | <p>① 有形固定資産（信託財産を含む）<br/>定額法を採用しています。<br/>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。<br/>建物 3～70 年<br/>構築物 2～50 年<br/>機械及び装置 3～15 年<br/>工具、器具及び備品 3～15 年</p> <p>② 無形固定資産<br/>定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用<br/>定額法を採用しています。</p>                                                   |
| <p>2. 繰延資産の処理方法</p>    | <p>投資法人債発行費<br/>償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>3. 引当金の計上基準</p>     | <p>① 貸倒引当金<br/>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。</p> <p>② 災害損失引当金<br/>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。</p>                                                                               |
| <p>4. 収益及び費用の計上基準</p>  | <p>固定資産税等の処理方法<br/>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。<br/>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期 4,030 千円、当期 4,742 千円です。</p> |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. ヘッジ会計の方法                | <p>① ヘッジ会計の方法<br/>金利スワップ取引については特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象<br/>ヘッジ手段<br/>金利スワップ取引<br/>ヘッジ対象<br/>借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針<br/>本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法<br/>ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。</p>                                                                                                                       |
| 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。                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 | <p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法<br/>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。<br/>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。<br/>(1) 信託現金及び信託預金<br/>(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<br/>(3) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法<br/>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の取得原価に算入しています。</p> |

## (追加情報)

|                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">当 期<br/>自 平成 23 年 6 月 1 日<br/>至 平成 23 年 11 月 30 日</p>                                                                                                |
| <p>会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準<br/>当会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しています。</p> |

## (貸借対照表に関する注記)

| 前 期<br>平成 23 年 5 月 31 日現在                                                                     | 当 期<br>平成 23 年 11 月 30 日現在                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>※ 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p> | <p>※ 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p> |

## (損益計算書に関する注記)

| 前 期<br>自 平成 22 年 12 月 1 日<br>至 平成 23 年 5 月 31 日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 当 期<br>自 平成 23 年 6 月 1 日<br>至 平成 23 年 11 月 30 日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)<br>A. 不動産賃貸事業収益<br>賃貸事業収入<br>賃料収入 3,959,987<br>共益費収入 211,799 4,171,787<br>その他賃貸事業収入<br>駐車場収入 107,075<br>付帯収益 177,684<br>その他不動産賃料収入 40,818 325,578<br>不動産賃貸事業収益合計 4,497,365<br>B. 不動産賃貸事業費用<br>賃貸事業費用<br>外注委託費 179,231<br>プロパティ・マネジメント報酬 263,079<br>公租公課 215,350<br>水道光熱費 66,847<br>保険料 8,271<br>修繕費 153,601<br>減価償却費 793,296<br>仲介手数料等 96,119<br>信託報酬 36,607<br>その他賃貸事業費用 25,627 1,838,031<br>不動産賃貸事業費用合計 1,838,031<br>C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,659,334 | ※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)<br>A. 不動産賃貸事業収益<br>賃貸事業収入<br>賃料収入 3,969,786<br>共益費収入 219,487 4,189,274<br>その他賃貸事業収入<br>駐車場収入 111,037<br>付帯収益 97,010<br>その他不動産賃料収入 47,889 255,937<br>不動産賃貸事業収益合計 4,445,212<br>B. 不動産賃貸事業費用<br>賃貸事業費用<br>外注委託費 174,300<br>プロパティ・マネジメント報酬 224,007<br>公租公課 216,085<br>水道光熱費 62,802<br>保険料 8,046<br>修繕費 194,865<br>減価償却費 803,845<br>仲介手数料等 75,641<br>信託報酬 35,725<br>その他賃貸事業費用 29,561 1,824,880<br>不動産賃貸事業費用合計 1,824,880<br>C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,620,331 |
| ※ 2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)<br>プライムアーバン恵比寿南<br>不動産等売却収入 976,790<br>不動産等売却原価 934,053<br>その他売却費用 29,310<br>不動産等売却益 13,427                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ※ 3. 不動産等売却損の内訳 (単位：千円)<br>アーバンステージ与野本町<br>不動産等売却収入 528,208<br>不動産等売却原価 519,608<br>その他売却費用 11,116<br>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<br>自 平成 22 年 12 月 1 日<br>至 平成 23 年 5 月 31 日 | 当 期<br>自 平成 23 年 6 月 1 日<br>至 平成 23 年 11 月 30 日 |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| ※ 1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数                    | ※ 1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数                    |
| 発行可能投資口の総口数 2,000,000 口                         | 発行可能投資口の総口数 2,000,000 口                         |
| 発行済投資口の総口数 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<br>自 平成 22 年 12 月 1 日<br>至 平成 23 年 5 月 31 日                               | 当 期<br>自 平成 23 年 6 月 1 日<br>至 平成 23 年 11 月 30 日                                |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| ※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係<br>(平成 23 年 5 月 31 日現在)<br>(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<br>(平成 23 年 11 月 30 日現在)<br>(単位：千円) |
| 現金及び預金 5,637,715                                                              | 現金及び預金 3,702,311                                                               |
| 信託現金及び信託預金 1,189,218                                                          | 信託現金及び信託預金 1,084,101                                                           |
| 現金及び現金同等物 6,826,934                                                           | 現金及び現金同等物 4,786,413                                                            |

## (リース取引に関する注記)

| 前 期<br>自 平成 22 年 12 月 1 日<br>至 平成 23 年 5 月 31 日 | 当 期<br>自 平成 23 年 6 月 1 日<br>至 平成 23 年 11 月 30 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 433,696                                   | 1 年以内 486,566                                   |
| 1 年超 158,026                                    | 1 年超 71,322                                     |
| 591,723                                         | 557,888                                         |

## (税効果会計に関する注記)

| 前 期<br>平成 23 年 5 月 31 日現在                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 当 期<br>平成 23 年 11 月 30 日現在 |       |                |    |            |        |           |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |       |          |     |            |        |          |      |                   |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------|----------------|----|------------|--------|-----------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------|----------|-----|------------|--------|----------|------|-------------------|------|
| <p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因<br/>別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td>25</td></tr> <tr> <td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td><td>93</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>119</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td><td>119</td></tr> </table>                                                       | 未払事業税損金不算入額                | 25    | 貸倒引当金損金算入限度超過額 | 93 | 繰延税金資産合計   | 119    | 繰延税金資産の純額 | 119  | <p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因<br/>別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td>57</td></tr> <tr> <td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td><td>478</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td><td>536</td></tr> <tr> <td>評価性引当額</td><td>△298</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>237</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td><td>237</td></tr> </table> | 未払事業税損金不算入額 | 57                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 貸倒引当金損金算入限度超過額 | 478   | 繰延税金資産小計 | 536 | 評価性引当額     | △298   | 繰延税金資産合計 | 237  | 繰延税金資産の純額         | 237  |
| 未払事業税損金不算入額                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 25                         |       |                |    |            |        |           |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |       |          |     |            |        |          |      |                   |      |
| 貸倒引当金損金算入限度超過額                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 93                         |       |                |    |            |        |           |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |       |          |     |            |        |          |      |                   |      |
| 繰延税金資産合計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 119                        |       |                |    |            |        |           |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |       |          |     |            |        |          |      |                   |      |
| 繰延税金資産の純額                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 119                        |       |                |    |            |        |           |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |       |          |     |            |        |          |      |                   |      |
| 未払事業税損金不算入額                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 57                         |       |                |    |            |        |           |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |       |          |     |            |        |          |      |                   |      |
| 貸倒引当金損金算入限度超過額                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 478                        |       |                |    |            |        |           |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |       |          |     |            |        |          |      |                   |      |
| 繰延税金資産小計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 536                        |       |                |    |            |        |           |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |       |          |     |            |        |          |      |                   |      |
| 評価性引当額                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | △298                       |       |                |    |            |        |           |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |       |          |     |            |        |          |      |                   |      |
| 繰延税金資産合計                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 237                        |       |                |    |            |        |           |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |       |          |     |            |        |          |      |                   |      |
| 繰延税金資産の純額                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 237                        |       |                |    |            |        |           |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |       |          |     |            |        |          |      |                   |      |
| <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間<br/>に重要な差異があるときの、当該差異の原因とな<br/>った主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table> <tr> <td>法定実効税率</td><td>39.33</td></tr> <tr> <td>(調整)</td><td></td></tr> <tr> <td>支払配当の損金算入額</td><td>△39.30</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>0.04</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.07</td></tr> </table> | 法定実効税率                     | 39.33 | (調整)           |    | 支払配当の損金算入額 | △39.30 | その他       | 0.04 | 税効果会計適用後の法人税等の負担率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0.07        | <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間<br/>に重要な差異があるときの、当該差異の原因とな<br/>った主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table> <tr> <td>法定実効税率</td><td>39.33</td></tr> <tr> <td>(調整)</td><td></td></tr> <tr> <td>支払配当の損金算入額</td><td>△39.29</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>0.07</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.11</td></tr> </table> | 法定実効税率         | 39.33 | (調整)     |     | 支払配当の損金算入額 | △39.29 | その他      | 0.07 | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.11 |
| 法定実効税率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 39.33                      |       |                |    |            |        |           |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |       |          |     |            |        |          |      |                   |      |
| (調整)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                            |       |                |    |            |        |           |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |       |          |     |            |        |          |      |                   |      |
| 支払配当の損金算入額                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | △39.30                     |       |                |    |            |        |           |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |       |          |     |            |        |          |      |                   |      |
| その他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0.04                       |       |                |    |            |        |           |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |       |          |     |            |        |          |      |                   |      |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0.07                       |       |                |    |            |        |           |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |       |          |     |            |        |          |      |                   |      |
| 法定実効税率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 39.33                      |       |                |    |            |        |           |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |       |          |     |            |        |          |      |                   |      |
| (調整)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                            |       |                |    |            |        |           |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |       |          |     |            |        |          |      |                   |      |
| 支払配当の損金算入額                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | △39.29                     |       |                |    |            |        |           |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |       |          |     |            |        |          |      |                   |      |
| その他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0.07                       |       |                |    |            |        |           |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |       |          |     |            |        |          |      |                   |      |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0.11                       |       |                |    |            |        |           |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |       |          |     |            |        |          |      |                   |      |

## (金融商品に関する注記)

前期（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<br>(注 1) | 時価<br>(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<br>2 年以内 | 2 年超<br>3 年以内 | 3 年超<br>4 年以内 | 4 年超<br>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 |

当期（自 平成 23 年 6 月 1 日 至 平成 23 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、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTV（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できることとしています。

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

### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、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 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<br>(注 1) | 時価<br>(注 1)  | 差額      |
|--------------------|-------------------|--------------|---------|
| (1) 現金及び預金         | 3,702,311         | 3,702,311    | —       |
| (2) 信託現金及び信託預金     | 1,084,101         | 1,084,101    | —       |
| (3) 1 年内返済予定の長期借入金 | (37,834,000)      | (37,889,831) | 55,831  |
| (4) 投資法人債          | (5,000,000)       | (5,048,700)  | 48,700  |
| (5) 長期借入金          | (31,382,000)      | (31,830,109) | 448,109 |
| (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     | 3,702,311 |
| 信託現金及び信託預金 | 1,084,101 |
| 合 計        | 4,786,413 |

(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<br>2 年以内 | 2 年超<br>3 年以内 | 3 年超<br>4 年以内 | 4 年超<br>5 年以内 | 5 年超      |
|----------------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------|
| 1 年内返済予定の長期借入金 | 37,834,000 | —             | —             | —             | —             | —         |
| 投資法人債          | —          | —             | —             | —             | 5,000,000     | —         |
| 長期借入金          | —          | 13,552,000    | 12,780,000    | 2,480,000     | 1,220,000     | 1,350,000 |
| 合 計            | 37,834,000 | 13,552,000    | 12,780,000    | 2,480,000     | 6,220,000     | 1,350,000 |

## (デリバティブ取引に関する注記)

前期（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  
該当するものではありません。

- (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<br>の方法    | デリバティブ<br>取引の種類等      | 主な<br>ヘッジ対象 | 契約額等       |            | 時価  | 当該時価の<br>算定方法 |
|-----------------|-----------------------|-------------|------------|------------|-----|---------------|
|                 |                       |             |            | うち 1 年超    |     |               |
| 金利スワップの<br>特例処理 | 金利スワップ取引<br>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）。

当期（自 平成 23 年 6 月 1 日 至 平成 23 年 11 月 30 日）

- (1) ヘッジ会計が適用されていないもの  
該当するものではありません。

- (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<br>の方法    | デリバティブ<br>取引の種類等      | 主な<br>ヘッジ対象 | 契約額等       |            | 時価  | 当該時価の<br>算定方法 |
|-----------------|-----------------------|-------------|------------|------------|-----|---------------|
|                 |                       |             |            | うち 1 年超    |     |               |
| 金利スワップの<br>特例処理 | 金利スワップ取引<br>変動受取・固定支払 | 長期借入金       | 32,120,000 | 13,472,000 | (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）。

## (賃貸等不動産に関する注記)

前期（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      |
|-------------|------------|-------------|-------------|
| 当期首残高       | 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。

当期（自 平成 23 年 6 月 1 日 至 平成 23 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 23 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      |
|-------------|-----------|-------------|-------------|
| 当期首残高       | 当期増減額     | 当期末残高       |             |
| 133,564,976 | 1,648,172 | 135,213,149 | 124,512,000 |

(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、アーバンステージ上前津（1,367,331 千円）及びアーバンステージ玉造（982,435 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 23 年 11 月期（第 10 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 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    |

当期（自 平成 23 年 6 月 1 日 至 平成 23 年 11 月 30 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 | 1,380,922 | 不動産賃貸事業    |
| 株式会社東急コミュニティー | 1,137,326 | 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 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。

当期（自 平成 23 年 6 月 1 日 至 平成 23 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。

## （１口当たり情報に関する注記）

| 前 期<br>自 平成 22 年 12 月 1 日<br>至 平成 23 年 5 月 31 日                                                  | 当 期<br>自 平成 23 年 6 月 1 日<br>至 平成 23 年 11 月 30 日 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1 口当たり純資産額 503,963 円                                                                             | 1 口当たり純資産額 504,059 円                            |
| 1 口当たり当期純利益 11,674 円                                                                             | 1 口当たり当期純利益 11,769 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。<br>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<br>自 平成 22 年 12 月 1 日<br>至 平成 23 年 5 月 31 日 | 当 期<br>自 平成 23 年 6 月 1 日<br>至 平成 23 年 11 月 30 日 |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 当期純利益（千円） 1,465,529                             | 当期純利益（千円） 1,477,534                             |
| 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） 1,465,529                     | 普通投資口に係る当期純利益（千円） 1,477,534                     |
| 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）

| 当 期<br>自 平成 23 年 6 月 1 日<br>至 平成 23 年 11 月 30 日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>投資口の追加発行</p> <p>平成 23 年 11 月 14 日及び平成 23 年 11 月 21 日開催の役員会において、下記の通り公募による新投資口の発行及び第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成 23 年 12 月 1 日に公募による新投資口の発行に係る払込が完了し、平成 23 年 12 月 20 日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込が完了しました。この結果、出資総額は 68,961,322,596 円、発行済投資口数は 150,936 口となっています。</p> <p>A. 公募による新投資口発行</p> <p>①募集方法 : 一般募集</p> <p>②発行投資口数 : 23,629 口</p> <p>③発行価格 : 1 口当たり 292,193 円</p> <p>④発行価格の総額 : 6,904,228,397 円</p> <p>⑤発行価額（払込金額） : 1 口当たり 281,951 円</p> <p>⑥発行価額の総額 : 6,662,220,179 円</p> <p>⑦払込期日 : 平成 23 年 12 月 1 日</p> <p>⑧分配金起算日 : 平成 23 年 12 月 1 日</p> <p>B. 第三者割当による新投資口発行</p> <p>①募集方法 : 第三者割当</p> <p>②発行投資口数 : 1,772 口</p> <p>③発行価額（払込金額） : 1 口当たり 281,951 円</p> <p>④発行価額の総額 : 499,617,172 円</p> <p>⑤払込期日 : 平成 23 年 12 月 20 日</p> <p>⑥分配金起算日 : 平成 23 年 12 月 1 日</p> <p>⑦割当先 : 野村證券株式会社</p> |

[開示の省略]

有価証券、退職給付、持分法損益等及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

## (7) 発行済投資口総数の増減

設立以降第 10 期末（平成 23 年 11 月末）までの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 10 月 1 日付にて、資産運用会社の役員が異動しています。

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。なお、平成 23 年 10 月 1 日をもって資産運用会社である野村不動産投信株式会社は、同社を存続会社として、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合併し、資産運用会社の商号は、同日より、野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更されています。以下の表中においては、合併前の野村不動産投資顧問株式会社と合併後の野村不動産投資顧問株式会社を区別するため、前者については（旧）野村不動産投資顧問株式会社と表記しています。

| 役職名               | 氏名    | 主要略歴                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 所有株式数 |
|-------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 代表取締役社長           | 栗原 洋二 | 昭和51年4月 野村證券株式会社 入社<br>平成8年6月 同社 募集業務部長<br>平成9年5月 同社 法務部長<br>平成12年6月 野村不動産株式会社 取締役 総合企画室担当<br>平成16年5月 野村不動産ホールディングス株式会社 取締役<br>平成16年6月 野村不動産株式会社 常務取締役 総合企画室、広報部担当<br>平成20年4月 同社 取締役兼常務執行役員 総合企画室、広報部、IT戦略推進室担当<br>平成21年4月 同社 取締役兼常務執行役員 管理部門兼監査室担当<br>平成22年4月 同社 取締役兼常務執行役員 資産運用カンパニー長<br>同 年 同 月 野村不動産投信株式会社 取締役<br>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<br>同 年 同 月 （旧）野村不動産投資顧問株式会社 取締役<br>平成23年10月 野村不動産株式会社 取締役兼常務執行役員 資産運用事業管掌（現職）<br>同 年 同 月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長（現職） | —     |
| 代表取締役副社長<br>営業本部長 | 榎本 英二 | 昭和60年4月 野村不動産株式会社 入社<br>平成16年4月 同社 資産運用カンパニー 投資企画部長<br>平成18年4月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 取締役<br>同 年 同 月 野村不動産株式会社 資産運用カンパニー 運用企画部長<br>平成20年4月 同社 執行役員 資産運用カンパニー 副カンパニー長兼運用企画部長<br>同 年 同 月 野村不動産投信株式会社 取締役<br>平成21年4月 （旧）野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長<br>平成23年4月 野村不動産株式会社 上席執行役員 資産運用カンパニー副カンパニー長<br>平成23年10月 野村不動産株式会社 上席執行役員 資産運用事業担当（現職）<br>同 年 同 月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役副社長 営業本部長（現職）                                                                                               | —     |

| 役職名                         | 氏名    | 主要略歴                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 所有<br>株式数 |
|-----------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 常務取締役財務<br>会計本部長兼管<br>理部門担当 | 木村 博行 | 昭和59年4月 野村不動産株式会社 入社<br>平成14年6月 同社 経理部長<br>平成15年6月 野村不動産投信株式会社 監査役<br>平成18年2月 野村不動産ホールディングス株式会社 財務部長<br>平成21年4月 野村不動産株式会社 執行役員 経理部長<br>平成21年6月 野村不動産ホールディングス株式会社 取締役 財務部長<br>平成22年4月 野村不動産株式会社 執行役員 資産運用カンパニー<br>副カンパニー長<br>同 年 同 月 野村不動産投信株式会社 取締役<br>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<br>代表取締役社長<br>同 年 同 月 (旧) 野村不動産投資顧問株式会社 取締役<br>平成23年10月 野村不動産株式会社 執行役員 資産運用事業兼運用管理<br>部担当（現職）<br>同 年 同 月 野村不動産投資顧問株式会社 常務取締役 財務会計本部<br>長兼管理部門担当（現職） | —         |
| 取締役監査部兼<br>コンプライアンス<br>部担当  | 濱田 信幸 | 昭和47年4月 野村不動産株式会社 入社<br>平成11年10月 同社 経理部長<br>平成14年6月 株式会社メガロス 取締役 経理部長<br>平成18年4月 野村不動産投信株式会社 取締役<br>平成18年8月 本投資法人 執行役員<br>平成22年4月 野村不動産投信株式会社 常務取締役<br>平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役 監査部兼コンプラ<br>イアンス部担当（現職）                                                                                                                                                                                                                                   | —         |
| 取締役ファンド<br>マネジメント本<br>部長    | 緒方 敦  | 昭和62年4月 野村不動産株式会社 入社<br>平成元年12月 豪州 J I M N A L T D.<br>平成13年4月 野村不動産アーバンネット株式会社 受託営業部<br>平成15年4月 野村不動産投信株式会社 ファンドマネジメントグループ<br>リーダー<br>平成17年6月 同社 取締役 ファンドマネジメントグループリーダー<br>平成18年4月 同社 取締役 オフィス運用本部長<br>平成22年4月 同社 代表取締役社長兼内部監査室長<br>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<br>取締役<br>同 年 同 月 (旧) 野村不動産投資顧問株式会社 取締役<br>平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役 ファンドマネジメ<br>ント本部長（現職）                                                                           | —         |
| 取締役投資運用<br>本部長              | 芳賀 真  | 平成元年4月 野村不動産株式会社 入社<br>平成12年9月 同社 資産運用事業部<br>平成18年4月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社<br>アセットマネジメント部長<br>平成22年4月 同社 取締役 運用統括部長<br>平成22年10月 同社 取締役<br>同 年 同 月 野村不動産株式会社 資産運用カンパニー 運用企画部長<br>平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役 投資運用本部長<br>（現職）                                                                                                                                                                                                               | —         |

| 役職名                                                | 氏名    | 主要略歴                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 所有<br>株式数 |
|----------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 取締役ファンド<br>第三グループ投資<br>責任者兼ファン<br>ド第四グルー<br>プ投資責任者 | 森永 明  | 昭和60年4月 安田生命保険相互会社 入社<br>平成16年10月 野村不動産株式会社 入社<br>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<br>投資顧問部長<br>平成17年7月 (旧) 野村不動産投資顧問株式会社 取締役<br>平成17年10月 同社 取締役 投資運用部長<br>平成23年5月 野村不動産投信株式会社 取締役<br>平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役 ファンド第三グル<br>ープ投資責任者兼ファンド第四グループ投資責任者<br>(現職)                           | —         |
| 監査役                                                | 永木 隆彦 | 昭和55年4月 野村不動産株式会社 入社<br>平成13年6月 同社 IT戦略推進室長<br>平成15年1月 同社 法人カンパニー企画室長<br>平成23年4月 同社 資産運用カンパニー企画室担当部長<br>平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）                                                                                                                                                 | —         |
| 監査役<br>(非常勤)                                       | 吉岡 茂明 | 昭和54年4月 野村不動産株式会社 入社<br>平成10年6月 同社 人事部長<br>平成13年4月 同社 総務部長<br>平成15年6月 同社 取締役 総務部長<br>平成19年4月 同社 常務取締役 総務部、総務審理室、野村ホームサー<br>ビス部担当<br>平成20年6月 同社 監査役（現職）<br>同 年 同 月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役（現職）<br>平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）                                                          | —         |
| 監査役<br>(非常勤)                                       | 佐藤 光陽 | 昭和49年4月 野村不動産株式会社 入社<br>平成7年6月 同社 総合企画室長<br>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<br>兼監査室長<br>平成17年6月 同社 取締役 アセット営業本部業務部長<br>平成19年4月 野村不動産投信株式会社 監査役<br>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）<br>同 年 同 月 野村不動産株式会社 監査役（現職）<br>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<br>平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職） | —         |

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

| 資産の種類     | 地域  | 第9期<br>平成23年5月31日現在   |                            | 第10期<br>平成23年11月30日現在 |                            |
|-----------|-----|-----------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|
|           |     | 保有総額<br>(百万円)<br>(注2) | 資産総額に対<br>する比率 (%)<br>(注3) | 保有総額<br>(百万円)<br>(注2) | 資産総額に対<br>する比率 (%)<br>(注3) |
| 不動産（注1）   | 東京圏 | 67,881                | 48.3                       | 70,637                | 50.4                       |
|           | その他 | 15,553                | 11.1                       | 17,749                | 12.7                       |
| 信託不動産（注1） | 東京圏 | 48,004                | 34.2                       | 44,699                | 31.9                       |
|           | その他 | 2,125                 | 1.5                        | 2,109                 | 1.5                        |
| 小計        |     | 133,564               | 95.0                       | 135,196               | 96.5                       |
| 預金その他資産   |     | 6,969                 | 5.0                        | 4,955                 | 3.5                        |
| 資産総額      |     | 140,534               | 100.0                      | 140,152               | 100.0                      |

|       | 第9期<br>平成23年5月31日現在 |                            | 第10期<br>平成23年11月30日現在 |                            |
|-------|---------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|
|       | 金額<br>(百万円)<br>(注4) | 資産総額に対<br>する比率 (%)<br>(注3) | 金額<br>(百万円)<br>(注4)   | 資産総額に対<br>する比率 (%)<br>(注3) |
| 負債総額  | 77,269              | 55.0                       | 76,875                | 54.9                       |
| 純資産総額 | 63,265              | 45.0                       | 63,277                | 45.1                       |

(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11月末日（第10期末）現在保有する不動産等（145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10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11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10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                                |         | 145                    |
| 取得価格（千円）（注1）<br>（取得価格の合計に占める割合（%）） | 合計      | 135,046,696<br>(100.0) |
|                                    | 東京圏（注2） | 115,599,000<br>(85.6)  |
|                                    | その他（注2） | 19,447,696<br>(14.4)   |
| 期末算定価格の合計（千円）（注3）                  |         | 124,512,000            |
| 全賃貸可能面積（㎡）（B）（注4）                  |         | 220,129.28             |
| 全賃貸面積（㎡）（A）（注5）                    |         | 213,014.21             |
| 全運用不動産稼働率（%）（A）÷（B）（注6）            |         | 96.8                   |
| 総賃貸可能戸数（戸）（注7）                     |         | 7,777                  |
| 総賃貸戸数（戸）（注8）                       |         | 7,511                  |
| テナント数の合計（注9）                       |         | 145                    |
| 全契約賃料合計（千円）（注10）                   |         | 711,342                |
| 全敷金等合計（千円）（注11）                    |         | 1,255,575              |

- （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10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10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10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10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10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転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転賃を行う契約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10期末保有資産それぞれの平成23年11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11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11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11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10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11月末日現在において、個々の資産の賃貸が行われている部分に係るエンドテナントとの間の賃貸借契約に規定された敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額。また、賃貸借契約上、住宅等に係る敷金・保証金と駐車場に係る敷金・保証金为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<br>5月末<br>(第1期末) | 平成19年<br>11月末<br>(第2期末) | 平成20年<br>5月末<br>(第3期末) | 平成20年<br>11月末<br>(第4期末) | 平成21年<br>5月末<br>(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<br>11月末<br>(第6期末) | 平成22年<br>5月末<br>(第7期末) | 平成22年<br>11月末<br>(第8期末) | 平成23年<br>5月末<br>(第9期末) | 平成23年<br>11月末<br>(第10期末) |
|--------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|
| 物件数                | 139                     | 143                    | 144                     | 143                    | 145                      |
| テナント数の合計           | 139                     | 143                    | 144                     | 143                    | 145                      |
| 全賃貸可能面積（㎡）         | 196,393.66              | 210,962.33             | 214,145.54              | 214,215.90             | 220,129.28               |
| 全運用不動産稼働率（期末時点）（％） | 92.8                    | 95.2                   | 96.3                    | 96.1                   | 96.8                     |
| ※（参考）期中平均稼働率（％）    | 92.6                    | 93.5                   | 95.9                    | 96.0                   | 96.5                     |

## 直近4計算期間中の稼働率の状況

## 第7期（平成21年12月～平成22年5月）6ヶ月

|                        | 平成21年<br>12月末 | 平成22年<br>1月末 | 平成22年<br>2月末 | 平成22年<br>3月末 | 平成22年<br>4月末 | 平成22年<br>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<br>（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<br>6月末 | 平成22年<br>7月末 | 平成22年<br>8月末 | 平成22年<br>9月末 | 平成22年<br>10月末 | 平成22年<br>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<br>（月末時点）（%） | 95.2         | 95.8         | 95.8         | 96.2         | 96.0          | 96.3          | 95.9%   |

## 第9期（平成22年12月～平成23年5月）6ヶ月

|                        | 平成22年<br>12月末 | 平成23年<br>1月末 | 平成23年<br>2月末 | 平成23年<br>3月末 | 平成23年<br>4月末 | 平成23年<br>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<br>（月末時点）（%） | 95.9          | 95.8         | 95.6         | 96.5         | 95.9         | 96.1         | 96.0%   |

## 第10期（平成23年6月～平成23年11月）6ヶ月

|                        | 平成23年<br>6月末 | 平成23年<br>7月末 | 平成23年<br>8月末 | 平成23年<br>9月末 | 平成23年<br>10月末 | 平成23年<br>11月末 |         |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------|
| 物件数                    | 143          | 144          | 144          | 144          | 144           | 145           |         |
| テナント数の合計               | 143          | 144          | 144          | 144          | 144           | 145           |         |
| 全賃貸可能面積（㎡）             | 214,214.75   | 217,756.18   | 217,756.18   | 217,756.18   | 217,756.18    | 220,129.28    | 期中平均稼働率 |
| 全運用不動産稼働率<br>（月末時点）（%） | 96.2         | 96.5         | 96.2         | 96.7         | 96.7          | 96.8          | 96.5%   |

## B. 価格及び投資比率

第10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<br>(注1) | 物件<br>番号 | 物件名称             | 取得価格<br>(千円)<br>(注2) | 貸借対照表<br>計上額<br>(千円)<br>(注3) | 期末算定<br>価格<br>(千円)<br>(注4) | 投資<br>比率<br>(%)<br>(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            | 3,489,469                    | 3,050,000                  | 2.4                     | 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            | 1,075,501                    | 888,000                    | 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              | 860,489                      | 668,000                    | 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              | 802,920                      | 670,000                    | 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              | 804,608                      | 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              | 874,456                      | 844,000                    | 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            | 2,241,236                    | 2,180,000                  | 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            | 1,524,350                    | 1,420,000                  | 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            | 1,100,924                    | 1,030,000                  | 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            | 1,007,256                    | 822,000                    | 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            | 1,336,405                    | 1,110,000                  | 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            | 1,124,721                    | 1,040,000                  | 0.8                     | 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            | 3,020,950                    | 3,020,000                  | 2.4                     | 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              | 689,840                      | 543,000                    | 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              | 896,395                      | 894,000                    | 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              | 648,958                      | 592,000                    | 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            | 1,128,355                    | 951,000                    | 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            | 1,979,617                    | 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            | 2,312,269                    | 2,040,000                  | 1.6                     | 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            | 2,706,693                    | 2,680,000                  | 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              | 930,637                      | 880,000                    | 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              | 915,261                      | 914,000                    | 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              | 397,242                      | 376,000                    | 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            | 1,138,758                    | 1,070,000                  | 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              | 688,573                      | 666,000                    | 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            | 1,999,706                    | 1,970,000                  | 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            | 1,180,530                    | 1,170,000                  | 0.9                     | 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            | 1,290,222                    | 1,320,000                  | 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              | 871,545                      | 751,000                    | 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              | 525,785                      | 487,000                    | 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              | 477,219                      | 410,000                    | 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            | 3,686,995                    | 2,790,000                  | 2.2                     | 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              | 880,570                      | 854,000                    | 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            | 1,655,056                    | 1,400,000                  | 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            | 1,269,879                    | 1,050,000                  | 0.8                     | 大和不動産鑑定株式会社   |

| 地域<br>(注1) | 物件<br>番号 | 物件名称           | 取得価格<br>(千円)<br>(注2) | 貸借対照表<br>計上額<br>(千円)<br>(注3) | 期末算定<br>価格<br>(千円)<br>(注4) | 投資<br>比率<br>(%)<br>(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            | 967,601                      | 850,000                    | 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              | 502,722                      | 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              | 514,490                      | 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              | 814,333                      | 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              | 867,358                      | 734,000                    | 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              | 665,158                      | 549,000                    | 0.4                     | 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              | 426,772                      | 354,000                    | 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              | 908,262                      | 786,000                    | 0.6                     | 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              | 614,378                      | 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            | 1,642,193                    | 1,630,000                  | 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              | 799,211                      | 793,000                    | 0.6                     | 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              | 565,264                      | 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              | 928,429                      | 789,000                    | 0.6                     | 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              | 638,346                      | 554,000                    | 0.4                     | 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              | 423,264                      | 369,000                    | 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              | 770,372                      | 668,000                    | 0.5                     | 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            | 2,130,682                    | 2,220,000                  | 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              | 682,038                      | 693,000                    | 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              | 536,044                      | 559,000                    | 0.4                     | 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            | 1,133,357                    | 1,170,000                  | 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              | 644,990                      | 646,000                    | 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              | 674,843                      | 659,000                    | 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              | 617,087                      | 612,000                    | 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              | 933,680                      | 953,000                    | 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            | 1,252,319                    | 1,120,000                  | 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              | 799,820                      | 804,000                    | 0.6                     | 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              | 599,422                      | 620,000                    | 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              | 692,365                      | 720,000                    | 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              | 457,761                      | 481,000                    | 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              | 730,334                      | 751,000                    | 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            | 2,224,780                    | 1,870,000                  | 1.5                     | 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              | 987,460                      | 965,000                    | 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            | 1,539,750                    | 1,810,000                  | 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              | 442,637                      | 433,000                    | 0.3                     | 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              | 537,335                      | 450,000                    | 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            | 2,295,396                    | 2,360,000                  | 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            | 2,279,927                    | 2,040,000                  | 1.6                     | 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            | 3,588,197                    | 3,930,000                  | 3.2                     | 日本ヴァリュアーズ株式会社  |

| 地域<br>(注1) | 物件<br>番号 | 物件名称               | 取得価格<br>(千円)<br>(注2) | 貸借対照表<br>計上額<br>(千円)<br>(注3) | 期末算定<br>価格<br>(千円)<br>(注4) | 投資<br>比率<br>(%)<br>(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              | 663,774                      | 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              | 652,096                      | 600,000                    | 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              | 322,857                      | 332,000                    | 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              | 658,275                      | 570,000                    | 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              | 361,611                      | 309,000                    | 0.2                     | 大和不動産鑑定株式会社    |
|            | 79       | アーバンステージ上馬         | 900,000              | 887,178                      | 851,000                    | 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              | 750,171                      | 663,000                    | 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              | 722,325                      | 664,000                    | 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              | 539,555                      | 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              | 390,494                      | 359,000                    | 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              | 340,994                      | 321,000                    | 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              | 781,863                      | 590,000                    | 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            | 1,226,696                    | 1,280,000                  | 1.0                     | 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              | 527,567                      | 462,000                    | 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            | 1,108,191                    | 1,170,000                  | 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              | 953,515                      | 933,000                    | 0.7                     | 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            | 1,399,916                    | 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              | 468,013                      | 453,000                    | 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            | 1,067,264                    | 994,000                    | 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              | 410,951                      | 401,000                    | 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              | 485,511                      | 461,000                    | 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              | 1,009,917                    | 1,040,000                  | 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              | 387,993                      | 386,000                    | 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              | 292,242                      | 261,000                    | 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              | 998,617                      | 1,090,000                  | 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              | 361,535                      | 337,000                    | 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              | 212,161                      | 203,000                    | 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              | 225,798                      | 194,000                    | 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            | 2,516,828                    | 1,920,000                  | 1.5                     | 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            | 1,689,159                    | 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              | 306,498                      | 323,000                    | 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            | 2,152,124                    | 2,010,000                  | 1.6                     | 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            | 1,156,464                    | 948,000                    | 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              | 461,047                      | 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              | 266,347                      | 227,000                    | 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              | 349,991                      | 320,000                    | 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              | 283,492                      | 248,000                    | 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              | 261,824                      | 254,000                    | 0.2                     | 一般財団法人日本不動産研究所 |

| 地域<br>(注1)   | 物件<br>番号 | 物件名称            | 取得価格<br>(千円)<br>(注2) | 貸借対照表<br>計上額<br>(千円)<br>(注3) | 期末算定<br>価格<br>(千円)<br>(注4) | 投資<br>比率<br>(%)<br>(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              | 249,270                      | 232,000                    | 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              | 555,734                      | 504,000                    | 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              | 299,311                      | 280,000                    | 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              | 944,532                      | 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              | 276,119                      | 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          | 115,337,638                  | 106,996,000                | 85.9                    | —              |
| その他          | 117      | ブラウドフラット五橋      | 682,000              | 673,625                      | 621,000                    | 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              | 719,045                      | 578,000                    | 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              | 379,569                      | 308,000                    | 0.2                     | 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              | 332,894                      | 316,000                    | 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              | 523,920                      | 440,000                    | 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              | 322,032                      | 288,000                    | 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              | 628,617                      | 567,000                    | 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              | 587,236                      | 518,000                    | 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              | 437,311                      | 425,000                    | 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              | 358,737                      | 283,000                    | 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              | 293,171                      | 252,000                    | 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              | 503,180                      | 464,000                    | 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              | 750,584                      | 664,000                    | 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            | 1,135,414                    | 1,000,000                  | 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              | 437,217                      | 405,000                    | 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              | 691,260                      | 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              | 643,894                      | 593,000                    | 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            | 1,209,269                    | 1,040,000                  | 0.8                     | 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              | 651,930                      | 602,000                    | 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              | 766,609                      | 724,000                    | 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            | 1,589,963                    | 1,210,000                  | 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              | 1,007,095                    | 731,000                    | 0.6                     | 一般財団法人日本不動産研究所 |
|              | 139      | アーバンステージ上前津     | 1,250,000            | 1,355,974                    | 1,420,000                  | 1.1                     | 日本ヴァリュアーズ株式会社  |
|              | 140      | アーバンステージ玉造      | 906,000              | 981,409                      | 973,000                    | 0.8                     | 日本ヴァリュアーズ株式会社  |
|              | 141      | ベネフィス博多グランスイート  | 830,000              | 844,885                      | 709,000                    | 0.6                     | 大和不動産鑑定株式会社    |
|              | 142      | ベネフィス薬院南        | 351,000              | 357,249                      | 301,000                    | 0.2                     | 大和不動産鑑定株式会社    |
|              | 143      | ベネフィス香椎ヴェルベーナ   | 396,000              | 407,961                      | 354,000                    | 0.3                     | 大和不動産鑑定株式会社    |
|              | 144      | ベネフィス博多東グランスイート | 693,000              | 709,117                      | 555,000                    | 0.4                     | 大和不動産鑑定株式会社    |
|              | 145      | ベネフィス千早グランスイート  | 545,000              | 559,955                      | 531,000                    | 0.4                     | 大和不動産鑑定株式会社    |
| その他合計（29物件）  |          |                 | 19,447,696           | 19,859,137                   | 17,516,000                 | 14.1                    | —              |
| 合計（145物件）    |          |                 | 135,046,696          | 135,196,776                  | 124,512,000                | 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10期決算日（平成23年11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145物件）の期末算定価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

## C. 期末算定価格の概要

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

| 物件番号 | 物件名称             | 期末算定価格<br>(千円)<br>(注1) | 直接還元法        |                     |                     |                | DCF法         |            |                |
|------|------------------|------------------------|--------------|---------------------|---------------------|----------------|--------------|------------|----------------|
|      |                  |                        | 収益価格<br>(千円) | NOI<br>(千円)<br>(注2) | NCF<br>(千円)<br>(注3) | 直接還元利回り<br>(%) | 収益価格<br>(千円) | 割引率<br>(%) | 最終還元利回り<br>(%) |
| 1    | ブラウドフラット白金高輪     | 3,050,000              | 3,100,000    | 155,735             | 154,812             | 5.0            | 3,030,000    | 4.8        | 5.2            |
| 2    | ブラウドフラット代々木上原    | 888,000                | 901,000      | 47,058              | 46,863              | 5.2            | 883,000      | 5.0        | 5.4            |
| 3    | ブラウドフラット初台       | 668,000                | 678,000      | 35,491              | 35,258              | 5.2            | 664,000      | 5.0        | 5.4            |
| 4    | ブラウドフラット渋谷桜丘     | 670,000                | 681,000      | 35,190              | 34,739              | 5.1            | 665,000      | 4.9        | 5.3            |
| 5    | ブラウドフラット学芸大学     | 744,000                | 756,000      | 39,912              | 39,293              | 5.2            | 739,000      | 5.0        | 5.4            |
| 6    | ブラウドフラット目黒行人坂    | 844,000                | 854,000      | 43,904              | 43,564              | 5.1            | 840,000      | 4.9        | 5.3            |
| 7    | ブラウドフラット隅田リバーサイド | 2,180,000              | 2,210,000    | 114,640             | 112,755             | 5.1            | 2,160,000    | 4.9        | 5.3            |
| 8    | ブラウドフラット神楽坂      | 1,420,000              | 1,430,000    | 75,193              | 74,282              | 5.2            | 1,410,000    | 5.0        | 5.4            |
| 9    | ブラウドフラット早稲田      | 1,030,000              | 1,040,000    | 53,617              | 52,891              | 5.1            | 1,020,000    | 4.9        | 5.3            |
| 10   | ブラウドフラット新宿河田町    | 822,000                | 833,000      | 43,182              | 42,502              | 5.1            | 817,000      | 4.9        | 5.3            |
| 11   | ブラウドフラット三軒茶屋     | 1,110,000              | 1,120,000    | 58,721              | 58,494              | 5.2            | 1,100,000    | 5.0        | 5.4            |
| 12   | ブラウドフラット蒲田       | 1,040,000              | 1,050,000    | 56,858              | 55,721              | 5.3            | 1,030,000    | 5.1        | 5.5            |
| 13   | ブラウドフラット蒲田Ⅱ      | 3,020,000              | 3,040,000    | 167,797             | 164,265             | 5.4            | 3,010,000    | 5.4        | 5.7            |
| 14   | ブラウドフラット新大塚      | 543,000                | 551,000      | 29,821              | 29,185              | 5.3            | 540,000      | 5.1        | 5.5            |
| 15   | ブラウドフラット清澄白河     | 894,000                | 903,000      | 48,946              | 47,849              | 5.3            | 890,000      | 5.1        | 5.5            |
| 16   | ブラウドフラット門前仲町Ⅱ    | 592,000                | 599,000      | 32,342              | 31,735              | 5.3            | 589,000      | 5.1        | 5.5            |
| 17   | ブラウドフラット門前仲町Ⅰ    | 951,000                | 965,000      | 52,058              | 51,163              | 5.3            | 945,000      | 5.1        | 5.5            |
| 18   | ブラウドフラット浅草駒形     | 1,750,000              | 1,750,000    | 97,305              | 94,729              | 5.4            | 1,750,000    | 5.4        | 5.7            |
| 19   | ブラウドフラット横浜       | 2,040,000              | 2,060,000    | 113,701             | 111,251             | 5.4            | 2,030,000    | 5.2        | 5.6            |
| 20   | ブラウドフラット上大岡      | 2,680,000              | 2,720,000    | 155,062             | 152,289             | 5.6            | 2,660,000    | 5.4        | 5.8            |
| 21   | ブライムアーバン赤坂       | 880,000                | 892,000      | 44,499              | 43,726              | 4.9            | 880,000      | 4.6        | 5.1            |
| 22   | ブライムアーバン田町       | 914,000                | 921,000      | 48,622              | 47,917              | 5.2            | 914,000      | 4.9        | 5.4            |
| 23   | ブライムアーバン代々木      | 376,000                | 381,000      | 19,776              | 19,420              | 5.1            | 376,000      | 4.8        | 5.3            |
| 24   | ブライムアーバン番町       | 1,070,000              | 1,100,000    | 56,848              | 56,035              | 5.1            | 1,070,000    | 4.8        | 5.3            |
| 25   | ブライムアーバン千代田富士見   | 666,000                | 680,000      | 35,151              | 34,680              | 5.1            | 666,000      | 4.8        | 5.3            |
| 26   | ブライムアーバン飯田橋      | 1,970,000              | 1,990,000    | 103,024             | 101,740             | 5.1            | 1,970,000    | 4.8        | 5.3            |
| 27   | ブライムアーバン恵比寿      | 1,170,000              | 1,190,000    | 63,254              | 63,310              | 5.3            | 1,170,000    | 5.0        | 5.5            |
| 28   | ブライムアーバン中目黒      | 1,320,000              | 1,340,000    | 67,574              | 66,896              | 5.0            | 1,320,000    | 4.7        | 5.2            |
| 29   | ブライムアーバン学芸大学     | 751,000                | 762,000      | 39,416              | 38,879              | 5.1            | 746,000      | 4.9        | 5.3            |
| 30   | ブライムアーバン洗足       | 487,000                | 494,000      | 26,559              | 26,203              | 5.3            | 484,000      | 5.1        | 5.5            |
| 31   | ブライムアーバン目黒リバーサイド | 410,000                | 416,000      | 21,564              | 21,191              | 5.1            | 407,000      | 4.9        | 5.3            |
| 32   | ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ  | 2,790,000              | 2,960,000    | 143,471             | 142,156             | 4.8            | 2,790,000    | 4.8        | 5.1            |
| 33   | ブライムアーバン白山       | 854,000                | 908,000      | 43,038              | 42,692              | 4.7            | 854,000      | 4.7        | 5.0            |

| 物件<br>番号 | 物件名称           | 期末算定価格<br>(千円)<br>(注1) | 直接還元法        |                     |                      |                    | DCF法         |            |                    |
|----------|----------------|------------------------|--------------|---------------------|----------------------|--------------------|--------------|------------|--------------------|
|          |                |                        | 収益価格<br>(千円) | NOI<br>(千円)<br>(注2) | NC F<br>(千円)<br>(注3) | 直接還<br>元利回<br>り(%) | 収益価格<br>(千円) | 割引率<br>(%) | 最終還<br>元利回<br>り(%) |
| 34       | ブライムアーバン四谷外苑東  | 1,400,000              | 1,420,000    | 74,590              | 73,582               | 5.2                | 1,390,000    | 5.0        | 5.4                |
| 35       | ブライムアーバン西新宿Ⅰ   | 1,050,000              | 1,060,000    | 57,125              | 56,321               | 5.3                | 1,040,000    | 5.1        | 5.5                |
| 36       | ブライムアーバン西新宿Ⅱ   | 850,000                | 855,000      | 44,859              | 44,462               | 5.2                | 848,000      | 5.2        | 5.5                |
| 37       | ブライムアーバン新宿内藤町  | 417,000                | 421,000      | 21,862              | 21,495               | 5.1                | 415,000      | 4.9        | 5.3                |
| 38       | ブライムアーバン西早稲田   | 450,000                | 448,000      | 24,654              | 24,201               | 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      | 37,314              | 36,906               | 5.3                | 684,000      | 5.1        | 5.5                |
| 40       | ブライムアーバン南烏山    | 734,000                | 776,000      | 40,146              | 39,565               | 5.1                | 734,000      | 5.1        | 5.4                |
| 41       | ブライムアーバン烏山ガレリア | 549,000                | 557,000      | 30,102              | 29,546               | 5.3                | 546,000      | 5.1        | 5.5                |
| 42       | ブライムアーバン烏山コート  | 354,000                | 359,000      | 19,421              | 19,005               | 5.3                | 352,000      | 5.1        | 5.5                |
| 43       | ブライムアーバン千歳船橋   | 786,000                | 834,000      | 41,498              | 40,861               | 4.9                | 786,000      | 4.9        | 5.2                |
| 44       | ブライムアーバン品川西    | 566,000                | 572,000      | 33,837              | 32,590               | 5.7                | 564,000      | 5.5        | 5.9                |
| 45       | ブライムアーバン大崎     | 1,630,000              | 1,650,000    | 86,022              | 85,541               | 5.2                | 1,620,000    | 5.0        | 5.4                |
| 46       | ブライムアーバン大森     | 793,000                | 803,000      | 43,097              | 42,536               | 5.3                | 788,000      | 5.1        | 5.5                |
| 47       | ブライムアーバン北千束    | 498,000                | 502,000      | 29,592              | 28,630               | 5.7                | 496,000      | 5.5        | 5.9                |
| 48       | ブライムアーバン田園調布南  | 789,000                | 835,000      | 43,197              | 42,567               | 5.1                | 789,000      | 5.1        | 5.4                |
| 49       | ブライムアーバン中野上高田  | 554,000                | 586,000      | 31,011              | 30,452               | 5.2                | 554,000      | 5.2        | 5.5                |
| 50       | ブライムアーバン西荻窪    | 369,000                | 372,000      | 20,347              | 20,077               | 5.4                | 367,000      | 5.2        | 5.6                |
| 51       | ブライムアーバン大塚     | 668,000                | 676,000      | 36,872              | 36,495               | 5.4                | 665,000      | 5.2        | 5.6                |
| 52       | ブライムアーバン門前仲町   | 2,220,000              | 2,220,000    | 121,648             | 119,911              | 5.4                | 2,220,000    | 5.1        | 5.6                |
| 53       | ブライムアーバン亀戸     | 693,000                | 692,000      | 42,099              | 41,501               | 6.0                | 693,000      | 5.7        | 6.2                |
| 54       | ブライムアーバン住吉     | 559,000                | 551,000      | 33,510              | 33,048               | 6.0                | 559,000      | 5.7        | 6.2                |
| 55       | ブライムアーバン錦糸公園   | 1,170,000              | 1,180,000    | 69,578              | 68,367               | 5.8                | 1,170,000    | 5.5        | 6.0                |
| 56       | ブライムアーバン錦糸町    | 646,000                | 648,000      | 40,096              | 39,503               | 6.1                | 646,000      | 5.8        | 6.3                |
| 57       | ブライムアーバン平井     | 659,000                | 660,000      | 40,222              | 39,605               | 6.0                | 659,000      | 5.7        | 6.2                |
| 58       | ブライムアーバン葛西     | 612,000                | 599,000      | 36,478              | 35,952               | 6.0                | 612,000      | 5.7        | 6.2                |
| 59       | ブライムアーバン葛西Ⅱ    | 953,000                | 955,000      | 56,204              | 55,418               | 5.8                | 953,000      | 5.5        | 6.0                |
| 60       | ブライムアーバン新百合ヶ丘  | 1,120,000              | 1,200,000    | 62,220              | 62,239               | 5.2                | 1,120,000    | 5.2        | 5.5                |
| 61       | ブライムアーバン浦安     | 804,000                | 818,000      | 45,179              | 44,973               | 5.5                | 789,000      | 5.4        | 6.0                |
| 62       | ブライムアーバン行徳Ⅰ    | 620,000                | 628,000      | 36,407              | 35,144               | 5.6                | 612,000      | 5.5        | 5.9                |
| 63       | ブライムアーバン行徳Ⅱ    | 720,000                | 729,000      | 41,358              | 40,843               | 5.6                | 710,000      | 5.5        | 6.0                |
| 64       | ブライムアーバン行徳駅前   | 481,000                | 489,000      | 27,575              | 27,383               | 5.6                | 472,000      | 5.5        | 5.9                |
| 65       | ブライムアーバン西船橋    | 751,000                | 759,000      | 44,393              | 44,039               | 5.8                | 743,000      | 5.6        | 6.0                |
| 66       | ブライムアーバン川口     | 1,870,000              | 1,990,000    | 113,484             | 113,497              | 5.7                | 1,870,000    | 5.7        | 6.0                |
| 67       | アーバンステージ麻布十番   | 965,000                | 989,000      | 50,176              | 49,452               | 5.0                | 965,000      | 4.7        | 5.2                |
| 68       | アーバンステージ芝浦LOFT | 1,810,000              | 1,920,000    | 95,153              | 93,941               | 4.9                | 1,810,000    | 4.9        | 5.2                |
| 69       | アーバンステージ幡ヶ谷    | 433,000                | 444,000      | 26,080              | 24,856               | 5.6                | 433,000      | 5.3        | 5.8                |
| 70       | アーバンステージ都立大学   | 450,000                | 455,000      | 26,830              | 25,474               | 5.6                | 448,000      | 5.4        | 5.8                |

| 物件<br>番号 | 物件名称               | 期末算定価格<br>(千円)<br>(注1) | 直接還元法        |                     |                      |                    | DCF法         |            |                    |
|----------|--------------------|------------------------|--------------|---------------------|----------------------|--------------------|--------------|------------|--------------------|
|          |                    |                        | 収益価格<br>(千円) | NOI<br>(千円)<br>(注2) | NC F<br>(千円)<br>(注3) | 直接還<br>元利回<br>り(%) | 収益価格<br>(千円) | 割引率<br>(%) | 最終還<br>元利回<br>り(%) |
| 71       | アーバンステージ勝どき        | 2,360,000              | 2,370,000    | 150,577             | 139,865              | 5.9                | 2,360,000    | 5.6        | 6.1                |
| 72       | アーバンステージ新川         | 2,040,000              | 2,150,000    | 111,739             | 107,727              | 5.0                | 2,040,000    | 5.0        | 5.3                |
| 73       | アーバンステージ日本橋横山町     | 3,930,000              | 4,150,000    | 209,604             | 207,936              | 5.0                | 3,930,000    | 5.0        | 5.3                |
| 74       | アーバンステージ本郷老岐坂      | 566,000                | 597,000      | 29,111              | 28,672               | 4.8                | 566,000      | 4.8        | 5.1                |
| 75       | アーバンステージ中落合        | 600,000                | 604,000      | 34,770              | 33,803               | 5.6                | 598,000      | 5.4        | 5.8                |
| 76       | アーバンステージ落合         | 332,000                | 335,000      | 20,531              | 18,759               | 5.6                | 330,000      | 5.4        | 5.8                |
| 77       | アーバンステージ新宿落合       | 570,000                | 603,000      | 32,950              | 31,354               | 5.2                | 570,000      | 5.2        | 5.5                |
| 78       | アーバンステージ芦花公園       | 309,000                | 312,000      | 18,516              | 17,755               | 5.7                | 308,000      | 5.5        | 5.9                |
| 79       | アーバンステージ上馬         | 851,000                | 859,000      | 52,004              | 48,941               | 5.7                | 848,000      | 5.5        | 5.9                |
| 80       | アーバンステージ三軒茶屋       | 663,000                | 669,000      | 39,997              | 38,112               | 5.7                | 660,000      | 5.5        | 5.9                |
| 81       | アーバンステージ千歳烏山       | 664,000                | 670,000      | 39,578              | 38,190               | 5.7                | 662,000      | 5.5        | 5.9                |
| 82       | アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ      | 477,000                | 488,000      | 28,415              | 27,325               | 5.6                | 472,000      | 5.4        | 5.8                |
| 83       | アーバンステージ駒沢         | 359,000                | 363,000      | 21,270              | 20,304               | 5.6                | 357,000      | 5.4        | 5.8                |
| 84       | アーバンステージ烏山         | 321,000                | 324,000      | 18,917              | 18,468               | 5.7                | 320,000      | 5.5        | 5.9                |
| 85       | アーバンステージ上北沢        | 590,000                | 624,000      | 35,438              | 32,442               | 5.2                | 590,000      | 5.2        | 5.5                |
| 86       | アーバンステージ用賀         | 1,280,000              | 1,290,000    | 66,134              | 64,734               | 5.0                | 1,260,000    | 4.8        | 5.2                |
| 87       | アーバンステージ大井町        | 462,000                | 467,000      | 27,612              | 26,147               | 5.6                | 460,000      | 5.4        | 5.8                |
| 88       | アーバンステージ大井町Ⅱ       | 1,170,000              | 1,180,000    | 68,326              | 66,052               | 5.6                | 1,160,000    | 5.4        | 5.8                |
| 89       | アーバンステージ雪谷         | 933,000                | 941,000      | 57,397              | 53,616               | 5.7                | 929,000      | 5.5        | 5.9                |
| 90       | アーバンステージ池上         | 1,240,000              | 1,250,000    | 74,667              | 71,319               | 5.7                | 1,240,000    | 5.5        | 5.9                |
| 91       | アーバンステージ中野         | 453,000                | 459,000      | 27,326              | 26,599               | 5.8                | 451,000      | 5.6        | 6.0                |
| 92       | アーバンステージ高井戸        | 994,000                | 1,000,000    | 61,153              | 58,227               | 5.8                | 992,000      | 5.6        | 6.0                |
| 93       | アーバンステージ駒込         | 401,000                | 406,000      | 26,771              | 25,160               | 6.2                | 401,000      | 5.9        | 6.4                |
| 94       | アーバンステージ向島         | 461,000                | 468,000      | 31,756              | 29,498               | 6.3                | 461,000      | 6.0        | 6.5                |
| 95       | アーバンステージ葛西イースト     | 1,040,000              | 1,030,000    | 58,883              | 57,701               | 5.6                | 1,040,000    | 5.5        | 5.8                |
| 96       | アーバンステージ江古田        | 386,000                | 380,000      | 25,328              | 23,571               | 6.2                | 386,000      | 5.9        | 6.4                |
| 97       | アーバンステージ滝野川        | 261,000                | 270,000      | 18,095              | 17,524               | 6.5                | 261,000      | 6.2        | 6.7                |
| 98       | アーバンステージ板橋区役所前     | 1,090,000              | 1,150,000    | 61,894              | 60,898               | 5.3                | 1,090,000    | 5.3        | 5.6                |
| 99       | アーバンステージ浅草         | 337,000                | 338,000      | 22,326              | 20,964               | 6.2                | 337,000      | 5.9        | 6.4                |
| 100      | アーバンステージ町屋         | 203,000                | 206,000      | 14,793              | 13,580               | 6.6                | 203,000      | 6.3        | 6.8                |
| 101      | アーバンステージ小金井        | 194,000                | 195,000      | 12,524              | 11,891               | 6.1                | 194,000      | 5.9        | 6.3                |
| 102      | アーバンステージ武蔵小金井      | 1,920,000              | 2,020,000    | 117,081             | 111,149              | 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    | 83,265              | 79,995               | 5.4                | 1,390,000    | 5.4        | 5.7                |
| 104      | アーバンステージ日野         | 323,000                | 327,000      | 23,158              | 21,577               | 6.6                | 318,000      | 6.4        | 7.2                |
| 105      | アーバンステージ武蔵小杉comodo | 2,010,000              | 2,120,000    | 118,167             | 112,264              | 5.3                | 2,010,000    | 5.3        | 5.6                |
| 106      | アーバンステージ川崎         | 948,000                | 999,000      | 57,012              | 52,940               | 5.3                | 948,000      | 5.3        | 5.6                |
| 107      | アーバンステージ鶴見寺谷       | 451,000                | 458,000      | 29,987              | 27,929               | 6.1                | 444,000      | 5.9        | 6.6                |

| 物件<br>番号 | 物件名称            | 期末算定価格<br>(千円)<br>(注1) | 直接還元法        |                     |                      |                    | DCF法         |            |                    |
|----------|-----------------|------------------------|--------------|---------------------|----------------------|--------------------|--------------|------------|--------------------|
|          |                 |                        | 収益価格<br>(千円) | NOI<br>(千円)<br>(注2) | NC F<br>(千円)<br>(注3) | 直接還<br>元利回<br>り(%) | 収益価格<br>(千円) | 割引率<br>(%) | 最終還<br>元利回<br>り(%) |
| 108      | アーバンステージ浦安      | 227,000                | 231,000      | 15,720              | 14,327               | 6.2                | 223,000      | 6.0        | 6.4                |
| 109      | アーバンステージ南行徳Ⅰ    | 320,000                | 322,000      | 22,331              | 20,279               | 6.3                | 318,000      | 6.1        | 6.5                |
| 110      | アーバンステージ南行徳Ⅱ    | 248,000                | 250,000      | 18,533              | 16,528               | 6.6                | 245,000      | 6.4        | 6.8                |
| 111      | アーバンステージ南行徳Ⅲ    | 254,000                | 259,000      | 18,578              | 17,078               | 6.6                | 248,000      | 6.4        | 7.2                |
| 112      | アーバンステージ南行徳Ⅳ    | 232,000                | 233,000      | 16,915              | 15,174               | 6.5                | 230,000      | 6.3        | 6.7                |
| 113      | アーバンステージ行徳駅前    | 504,000                | 506,000      | 31,887              | 29,323               | 5.8                | 501,000      | 5.6        | 6.0                |
| 114      | アーバンステージ南行徳Ⅴ    | 280,000                | 285,000      | 21,515              | 17,978               | 6.3                | 274,000      | 6.1        | 6.8                |
| 115      | アーバンステージ行徳      | 837,000                | 840,000      | 53,135              | 48,719               | 5.8                | 833,000      | 5.6        | 6.0                |
| 116      | アーバンステージ南浦和     | 240,000                | 245,000      | 16,666              | 15,417               | 6.3                | 234,000      | 6.1        | 6.8                |
| 117      | ブラウドフラット五橋      | 621,000                | 625,000      | 39,777              | 38,729               | 6.2                | 619,000      | 6.0        | 6.4                |
| 118      | ブラウドフラット河原町     | 578,000                | 578,000      | 40,063              | 38,721               | 6.7                | 578,000      | 6.5        | 6.9                |
| 119      | ブライムアーバン山鼻      | 308,000                | 306,000      | 19,550              | 18,982               | 6.2                | 309,000      | 6.1        | 6.5                |
| 120      | ブライムアーバン北14条    | 316,000                | 314,000      | 19,805              | 19,442               | 6.2                | 317,000      | 6.0        | 6.5                |
| 121      | ブライムアーバン大通公園Ⅰ   | 440,000                | 439,000      | 28,283              | 27,654               | 6.3                | 440,000      | 6.1        | 6.5                |
| 122      | ブライムアーバン大通公園Ⅱ   | 288,000                | 287,000      | 18,571              | 18,088               | 6.3                | 288,000      | 6.1        | 6.5                |
| 123      | ブライムアーバン北11条    | 567,000                | 594,000      | 36,450              | 35,619               | 6.0                | 567,000      | 6.0        | 6.3                |
| 124      | ブライムアーバン宮の沢     | 518,000                | 544,000      | 34,353              | 33,161               | 6.1                | 518,000      | 6.1        | 6.4                |
| 125      | ブライムアーバン大通東     | 425,000                | 446,000      | 27,866              | 27,205               | 6.1                | 425,000      | 6.1        | 6.4                |
| 126      | ブライムアーバン知事公館    | 283,000                | 297,000      | 18,426              | 17,798               | 6.0                | 283,000      | 6.0        | 6.3                |
| 127      | ブライムアーバン円山      | 252,000                | 265,000      | 16,448              | 15,900               | 6.0                | 252,000      | 6.0        | 6.3                |
| 128      | ブライムアーバン北24条    | 464,000                | 486,000      | 30,470              | 29,661               | 6.1                | 464,000      | 6.1        | 6.4                |
| 129      | ブライムアーバン札幌匠大前   | 664,000                | 697,000      | 42,993              | 41,813               | 6.0                | 664,000      | 6.0        | 6.3                |
| 130      | ブライムアーバン長町一丁目   | 1,000,000              | 1,060,000    | 65,413              | 64,499               | 6.1                | 1,000,000    | 6.1        | 6.4                |
| 131      | ブライムアーバン八乙女中央   | 405,000                | 424,000      | 27,095              | 26,290               | 6.2                | 405,000      | 6.2        | 6.5                |
| 132      | ブライムアーバン葵       | 644,000                | 651,000      | 40,602              | 39,701               | 6.1                | 644,000      | 5.8        | 6.4                |
| 133      | ブライムアーバン金山      | 593,000                | 624,000      | 36,710              | 35,561               | 5.7                | 593,000      | 5.7        | 6.0                |
| 134      | ブライムアーバン鶴舞      | 1,040,000              | 1,100,000    | 65,149              | 62,682               | 5.7                | 1,040,000    | 5.7        | 6.0                |
| 135      | ブライムアーバン江坂Ⅰ     | 602,000                | 605,000      | 36,491              | 35,702               | 5.9                | 600,000      | 5.7        | 6.1                |
| 136      | ブライムアーバン江坂Ⅱ     | 724,000                | 730,000      | 43,961              | 43,063               | 5.9                | 722,000      | 5.7        | 6.1                |
| 137      | ブライムアーバン江坂Ⅲ     | 1,210,000              | 1,290,000    | 70,899              | 70,830               | 5.5                | 1,210,000    | 5.5        | 5.8                |
| 138      | アーバンステージ堤通雨宮    | 731,000                | 736,000      | 58,454              | 50,019               | 6.8                | 726,000      | 6.7        | 7.1                |
| 139      | アーバンステージ上前津     | 1,420,000              | 1,490,000    | 86,223              | 85,205               | 5.7                | 1,420,000    | 5.7        | 6.0                |
| 140      | アーバンステージ玉造      | 973,000                | 1,020,000    | 59,271              | 58,264               | 5.7                | 973,000      | 5.7        | 6.0                |
| 141      | ベネフィス博多グランスイート  | 709,000                | 720,000      | 45,114              | 43,900               | 6.1                | 704,000      | 5.9        | 6.3                |
| 142      | ベネフィス薬院南        | 301,000                | 304,000      | 18,824              | 18,248               | 6.0                | 299,000      | 5.8        | 6.2                |
| 143      | ベネフィス香椎ヴェルベーナ   | 354,000                | 358,000      | 23,323              | 22,532               | 6.3                | 352,000      | 6.1        | 6.5                |
| 144      | ベネフィス博多東グランスイート | 555,000                | 562,000      | 36,026              | 34,815               | 6.2                | 552,000      | 6.0        | 6.4                |

| 物件<br>番号 | 物件名称           | 期末算定価格<br>(千円)<br>(注1) | 直接還元法        |                      |                       |                    | D C F 法      |            |                    |
|----------|----------------|------------------------|--------------|----------------------|-----------------------|--------------------|--------------|------------|--------------------|
|          |                |                        | 収益価格<br>(千円) | NO I<br>(千円)<br>(注2) | N C F<br>(千円)<br>(注3) | 直接還<br>元利回<br>り(%) | 収益価格<br>(千円) | 割引率<br>(%) | 最終還<br>元利回<br>り(%) |
| 145      | ベネフィス千早グランスイート | 531,000                | 535,000      | 34,128               | 33,172                | 6.2                | 529,000      | 6.0        | 6.4                |

(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10期決算日（平成23年11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どまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額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D C F 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。

D C F 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) 「NO I」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) 「N C F」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、NO I 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10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<br>(注1) | 物件<br>番号 | 物件名称             | 賃貸可能<br>面積<br>(㎡)<br>(注2) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注3) | 稼働率<br>(%)<br>(注4) | 賃貸可<br>能戸数<br>(戸)<br>(注5) | 賃貸<br>戸数<br>(戸)<br>(注6) | テナント<br>の総数<br>(注7) | 不動産<br>賃貸事<br>業収益<br>(千円)<br>(注8) | 対総不動<br>産賃貸事<br>業収益<br>比率<br>(%)<br>(注9) |
|-----------|------------|----------|------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|
| 居住用<br>施設 | 東京圏        | 1        | ブラウドフラット白金高輪     | 2,950.11                  | 2,830.48            | 95.9               | 106                       | 103                     | 1                   | 91,815                            | 2.1                                      |
|           |            | 2        | ブラウドフラット代々木上原    | 1,151.34                  | 1,151.34            | 100.0              | 44                        | 44                      | 1                   | 29,416                            | 0.7                                      |
|           |            | 3        | ブラウドフラット初台       | 958.98                    | 958.98              | 100.0              | 31                        | 31                      | 1                   | 24,492                            | 0.6                                      |
|           |            | 4        | ブラウドフラット渋谷桜丘     | 638.70                    | 553.54              | 86.7               | 30                        | 26                      | 1                   | 20,508                            | 0.5                                      |
|           |            | 5        | ブラウドフラット学芸大学     | 934.39                    | 934.39              | 100.0              | 41                        | 41                      | 1                   | 24,800                            | 0.6                                      |
|           |            | 6        | ブラウドフラット目黒行人坂    | 855.23                    | 855.23              | 100.0              | 40                        | 40                      | 1                   | 26,726                            | 0.6                                      |
|           |            | 7        | ブラウドフラット隅田リバーサイド | 3,055.21                  | 3,005.62            | 98.4               | 110                       | 109                     | 1                   | 72,940                            | 1.6                                      |
|           |            | 8        | ブラウドフラット神楽坂      | 1,793.43                  | 1,753.50            | 97.8               | 70                        | 69                      | 1                   | 46,740                            | 1.1                                      |
|           |            | 9        | ブラウドフラット早稲田      | 1,450.91                  | 1,384.00            | 95.4               | 60                        | 57                      | 1                   | 33,695                            | 0.8                                      |
|           |            | 10       | ブラウドフラット新宿河田町    | 1,102.20                  | 1,070.57            | 97.1               | 41                        | 40                      | 1                   | 27,324                            | 0.6                                      |
|           |            | 11       | ブラウドフラット三軒茶屋     | 1,277.82                  | 1,229.84            | 96.2               | 48                        | 46                      | 1                   | 35,255                            | 0.8                                      |
|           |            | 12       | ブラウドフラット蒲田       | 1,541.64                  | 1,477.22            | 95.8               | 67                        | 64                      | 1                   | 35,723                            | 0.8                                      |
|           |            | 13       | ブラウドフラット蒲田Ⅱ      | 4,051.72                  | 4,030.93            | 99.5               | 169                       | 168                     | 1                   | 104,824                           | 2.4                                      |
|           |            | 14       | ブラウドフラット新大塚      | 752.09                    | 688.58              | 91.6               | 35                        | 32                      | 1                   | 18,393                            | 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                   | 30,692                            | 0.7                                      |
|           |            | 16       | ブラウドフラット門前仲町Ⅱ    | 830.55                    | 809.99              | 97.5               | 35                        | 34                      | 1                   | 19,982                            | 0.4                                      |
|           |            | 17       | ブラウドフラット門前仲町Ⅰ    | 1,191.08                  | 1,147.12            | 96.3               | 55                        | 53                      | 1                   | 33,789                            | 0.8                                      |
|           |            | 18       | ブラウドフラット浅草駒形     | 2,685.39                  | 2,659.83            | 99.0               | 79                        | 78                      | 1                   | 63,042                            | 1.4                                      |
|           |            | 19       | ブラウドフラット横浜       | 3,118.12                  | 3,092.81            | 99.2               | 113                       | 112                     | 1                   | 70,591                            | 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                   | 97,402                            | 2.2                                      |
|           |            | 21       | プライムアーバン赤坂       | 1,062.05                  | 1,009.96            | 95.1               | 25                        | 24                      | 1                   | 26,053                            | 0.6                                      |
|           |            | 22       | プライムアーバン田町       | 1,107.36                  | 1,038.96            | 93.8               | 48                        | 45                      | 1                   | 29,834                            | 0.7                                      |
|           |            | 23       | プライムアーバン代々木      | 439.56                    | 439.56              | 100.0              | 19                        | 19                      | 1                   | 12,325                            | 0.3                                      |
|           |            | 24       | プライムアーバン番町       | 1,277.04                  | 1,231.31            | 96.4               | 52                        | 50                      | 1                   | 33,147                            | 0.7                                      |
|           |            | 25       | プライムアーバン千代田富士見   | 793.87                    | 793.87              | 100.0              | 32                        | 32                      | 1                   | 19,693                            | 0.4                                      |
|           |            | 26       | プライムアーバン飯田橋      | 2,087.70                  | 1,932.70            | 92.6               | 90                        | 83                      | 1                   | 57,892                            | 1.3                                      |
|           |            | 27       | プライムアーバン恵比寿      | 1,444.40                  | 1,352.00            | 93.6               | 29                        | 27                      | 1                   | 34,381                            | 0.8                                      |
|           |            | 28       | プライムアーバン中目黒      | 1,302.42                  | 1,249.26            | 95.9               | 49                        | 47                      | 1                   | 39,389                            | 0.9                                      |
|           |            | 29       | プライムアーバン学芸大学     | 1,008.39                  | 895.93              | 88.8               | 32                        | 28                      | 1                   | 23,679                            | 0.5                                      |
|           |            | 30       | プライムアーバン洗足       | 655.27                    | 592.61              | 90.4               | 22                        | 20                      | 1                   | 14,786                            | 0.3                                      |
|           |            | 31       | プライムアーバン目黒リバーサイド | 453.77                    | 453.77              | 100.0              | 24                        | 24                      | 1                   | 14,180                            | 0.3                                      |
|           |            | 32       | プライムアーバン目黒大橋ヒルズ  | 2,955.74                  | 2,822.06            | 95.5               | 99                        | 94                      | 1                   | 83,027                            | 1.9                                      |

| 用途        | 地域<br>(注1) | 物件<br>番号 | 物件名称           | 賃貸可能<br>面積<br>(㎡)<br>(注2) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注3) | 稼働率<br>(%)<br>(注4) | 賃貸可<br>能戸数<br>(戸)<br>(注5) | 賃貸<br>戸数<br>(戸)<br>(注6) | テナント<br>の総数<br>(注7) | 不動産<br>賃貸事<br>業収益<br>(千円)<br>(注8) | 対総不動<br>産賃貸事<br>業収益<br>比率<br>(%)<br>(注9) |
|-----------|------------|----------|----------------|---------------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|
| 居住用<br>施設 | 東京圏        | 33       | プライムアーバン白山     | 1,069.82                  | 1,009.95            | 94.4               | 42                        | 40                      | 1                   | 25,656                            | 0.6                                      |
|           |            | 34       | プライムアーバン四谷外苑東  | 1,759.11                  | 1,661.43            | 94.4               | 51                        | 48                      | 1                   | 44,062                            | 1.0                                      |
|           |            | 35       | プライムアーバン西新宿Ⅰ   | 1,459.86                  | 1,366.35            | 93.6               | 60                        | 56                      | 1                   | 34,968                            | 0.8                                      |
|           |            | 36       | プライムアーバン西新宿Ⅱ   | 1,162.55                  | 1,162.55            | 100.0              | 46                        | 46                      | 1                   | 30,107                            | 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                   | 13,700                            | 0.3                                      |
|           |            | 38       | プライムアーバン西早稲田   | 507.11                    | 507.11              | 100.0              | 28                        | 28                      | 1                   | 15,410                            | 0.3                                      |
|           |            | 39       | プライムアーバン三軒茶屋   | 874.15                    | 874.15              | 100.0              | 33                        | 33                      | 1                   | 22,711                            | 0.5                                      |
|           |            | 40       | プライムアーバン南烏山    | 1,049.73                  | 1,024.62            | 97.6               | 41                        | 40                      | 1                   | 25,147                            | 0.6                                      |
|           |            | 41       | プライムアーバン烏山ガレリア | 835.05                    | 835.05              | 100.0              | 33                        | 33                      | 1                   | 20,178                            | 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                   | 13,052                            | 0.3                                      |
|           |            | 43       | プライムアーバン千歳船橋   | 1,027.44                  | 1,001.28            | 97.5               | 38                        | 37                      | 1                   | 24,866                            | 0.6                                      |
|           |            | 44       | プライムアーバン品川西    | 961.25                    | 941.54              | 97.9               | 46                        | 45                      | 1                   | 22,460                            | 0.5                                      |
|           |            | 45       | プライムアーバン大崎     | 2,106.16                  | 2,084.88            | 99.0               | 99                        | 98                      | 1                   | 55,589                            | 1.3                                      |
|           |            | 46       | プライムアーバン大森     | 1,190.70                  | 1,146.60            | 96.3               | 54                        | 52                      | 1                   | 29,439                            | 0.7                                      |
|           |            | 47       | プライムアーバン北千東    | 834.90                    | 834.90              | 100.0              | 46                        | 46                      | 1                   | 19,056                            | 0.4                                      |
|           |            | 48       | プライムアーバン田園調布南  | 1,100.17                  | 1,078.41            | 98.0               | 44                        | 43                      | 1                   | 26,104                            | 0.6                                      |
|           |            | 49       | プライムアーバン中野上高田  | 818.75                    | 798.73              | 97.6               | 33                        | 32                      | 1                   | 19,559                            | 0.4                                      |
|           |            | 50       | プライムアーバン西荻窪    | 543.09                    | 543.09              | 100.0              | 24                        | 24                      | 1                   | 13,446                            | 0.3                                      |
|           |            | 51       | プライムアーバン大塚     | 944.99                    | 873.92              | 92.5               | 46                        | 43                      | 1                   | 23,198                            | 0.5                                      |
|           |            | 52       | プライムアーバン門前仲町   | 3,207.92                  | 3,127.94            | 97.5               | 118                       | 117                     | 1                   | 78,914                            | 1.8                                      |
|           |            | 53       | プライムアーバン亀戸     | 1,117.34                  | 1,117.34            | 100.0              | 52                        | 52                      | 1                   | 24,951                            | 0.6                                      |
|           |            | 54       | プライムアーバン住吉     | 813.52                    | 793.35              | 97.5               | 40                        | 39                      | 1                   | 19,458                            | 0.4                                      |
|           |            | 55       | プライムアーバン錦糸公園   | 1,886.50                  | 1,837.55            | 97.4               | 77                        | 75                      | 1                   | 42,049                            | 0.9                                      |
|           |            | 56       | プライムアーバン錦糸町    | 991.62                    | 991.62              | 100.0              | 49                        | 49                      | 1                   | 23,534                            | 0.5                                      |
|           |            | 57       | プライムアーバン平井     | 1,095.91                  | 971.00              | 88.6               | 53                        | 47                      | 1                   | 24,116                            | 0.5                                      |
|           |            | 58       | プライムアーバン葛西     | 905.81                    | 865.64              | 95.6               | 45                        | 43                      | 1                   | 21,179                            | 0.5                                      |
|           |            | 59       | プライムアーバン葛西Ⅱ    | 1,437.84                  | 1,353.25            | 94.1               | 68                        | 64                      | 1                   | 31,793                            | 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                   | 37,592                            | 0.8                                      |
|           |            | 61       | プライムアーバン浦安     | 1,264.84                  | 1,201.47            | 95.0               | 60                        | 57                      | 1                   | 27,633                            | 0.6                                      |
|           |            | 62       | プライムアーバン行徳Ⅰ    | 1,151.36                  | 1,040.62            | 90.4               | 52                        | 47                      | 1                   | 23,080                            | 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                   | 27,291                            | 0.6                                      |
|           |            | 64       | プライムアーバン行徳駅前   | 778.19                    | 694.19              | 89.2               | 37                        | 33                      | 1                   | 16,469                            | 0.4                                      |
|           |            | 65       | プライムアーバン西船橋    | 1,237.80                  | 1,196.54            | 96.7               | 60                        | 58                      | 1                   | 26,049                            | 0.6                                      |
|           |            | 66       | プライムアーバン川口     | 2,477.11                  | 2,436.25            | 98.4               | 98                        | 96                      | 1                   | 69,126                            | 1.6                                      |
|           |            | 67       | アーバンステージ麻布十番   | 1,222.13                  | 1,100.09            | 90.0               | 40                        | 36                      | 1                   | 28,229                            | 0.6                                      |

| 用途        | 地域<br>(注1) | 物件<br>番号 | 物件名称           | 賃貸可能<br>面積<br>(㎡)<br>(注2) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注3) | 稼働率<br>(%)<br>(注4) | 賃貸可<br>能戸数<br>(戸)<br>(注5) | 賃貸<br>戸数<br>(戸)<br>(注6) | テナント<br>の総数<br>(注7) | 不動産<br>賃貸事<br>業収益<br>(千円)<br>(注8) | 対総不動<br>産賃貸事<br>業収益<br>比率<br>(%)<br>(注9) |
|-----------|------------|----------|----------------|---------------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|
| 居住用<br>施設 | 東京圏        | 68       | アーバンステージ芝浦LOFT | 1,905.39                  | 1,866.56            | 98.0               | 68                        | 67                      | 1                   | 58,470                            | 1.3                                      |
|           |            | 69       | アーバンステージ幡ヶ谷    | 650.60                    | 615.15              | 94.6               | 38                        | 36                      | 1                   | 15,235                            | 0.3                                      |
|           |            | 70       | アーバンステージ都立大学   | 996.81                    | 996.81              | 100.0              | 16                        | 16                      | 1                   | 17,483                            | 0.4                                      |
|           |            | 71       | アーバンステージ勝どき    | 4,524.00                  | 4,461.89            | 98.6               | 145                       | 143                     | 1                   | 92,695                            | 2.1                                      |
|           |            | 72       | アーバンステージ新川     | 3,600.61                  | 3,410.55            | 94.7               | 46                        | 44                      | 1                   | 71,226                            | 1.6                                      |
|           |            | 73       | アーバンステージ日本橋横山町 | 5,926.17                  | 5,643.74            | 95.2               | 124                       | 118                     | 1                   | 121,168                           | 2.7                                      |
|           |            | 74       | アーバンステージ本郷老岐坂  | 662.58                    | 637.98              | 96.3               | 27                        | 26                      | 1                   | 17,633                            | 0.4                                      |
|           |            | 75       | アーバンステージ中落合    | 1,237.98                  | 1,237.98            | 100.0              | 18                        | 18                      | 1                   | 22,775                            | 0.5                                      |
|           |            | 76       | アーバンステージ落合     | 517.53                    | 485.03              | 93.7               | 32                        | 30                      | 1                   | 13,400                            | 0.3                                      |
|           |            | 77       | アーバンステージ新宿落合   | 1,053.39                  | 1,053.39            | 100.0              | 28                        | 28                      | 1                   | 20,399                            | 0.5                                      |
|           |            | 78       | アーバンステージ芦花公園   | 567.20                    | 550.70              | 97.1               | 34                        | 33                      | 1                   | 12,841                            | 0.3                                      |
|           |            | 79       | アーバンステージ上馬     | 1,739.86                  | 1,676.56            | 96.4               | 37                        | 34                      | 1                   | 33,047                            | 0.7                                      |
|           |            | 80       | アーバンステージ三軒茶屋   | 1,018.72                  | 964.12              | 94.6               | 47                        | 44                      | 1                   | 24,958                            | 0.6                                      |
|           |            | 81       | アーバンステージ千歳烏山   | 1,774.01                  | 1,717.06            | 96.8               | 27                        | 26                      | 1                   | 27,450                            | 0.6                                      |
|           |            | 82       | アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ  | 810.98                    | 698.89              | 86.2               | 17                        | 14                      | 1                   | 15,825                            | 0.4                                      |
|           |            | 83       | アーバンステージ駒沢     | 572.41                    | 572.41              | 100.0              | 26                        | 26                      | 1                   | 13,612                            | 0.3                                      |
|           |            | 84       | アーバンステージ烏山     | 507.52                    | 470.26              | 92.7               | 28                        | 26                      | 1                   | 12,425                            | 0.3                                      |
|           |            | 85       | アーバンステージ上北沢    | 1,384.45                  | 1,244.45            | 89.9               | 29                        | 26                      | 1                   | 21,248                            | 0.5                                      |
|           |            | 86       | アーバンステージ用賀     | 1,773.05                  | 1,542.07            | 87.0               | 54                        | 47                      | 1                   | 37,854                            | 0.9                                      |
|           |            | 87       | アーバンステージ大井町    | 722.70                    | 658.46              | 91.1               | 45                        | 41                      | 1                   | 17,785                            | 0.4                                      |
|           |            | 88       | アーバンステージ大井町Ⅱ   | 1,782.26                  | 1,728.66            | 97.0               | 93                        | 90                      | 1                   | 48,456                            | 1.1                                      |
|           |            | 89       | アーバンステージ雪谷     | 1,536.59                  | 1,486.97            | 96.8               | 94                        | 91                      | 1                   | 35,358                            | 0.8                                      |
|           |            | 90       | アーバンステージ池上     | 2,456.48                  | 2,420.13            | 98.5               | 95                        | 93                      | 1                   | 48,936                            | 1.1                                      |
|           |            | 91       | アーバンステージ中野     | 801.30                    | 742.44              | 92.7               | 51                        | 47                      | 1                   | 17,233                            | 0.4                                      |
|           |            | 92       | アーバンステージ高井戸    | 1,746.20                  | 1,601.71            | 91.7               | 107                       | 98                      | 1                   | 40,871                            | 0.9                                      |
|           |            | 93       | アーバンステージ駒込     | 990.18                    | 990.18              | 100.0              | 19                        | 19                      | 1                   | 17,124                            | 0.4                                      |
|           |            | 94       | アーバンステージ向島     | 1,108.91                  | 1,088.08            | 98.1               | 55                        | 54                      | 1                   | 19,880                            | 0.4                                      |
|           |            | 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                   | 36,865                            | 0.8                                      |
|           |            | 96       | アーバンステージ江古田    | 872.49                    | 826.89              | 94.8               | 35                        | 33                      | 1                   | 15,731                            | 0.4                                      |
|           |            | 97       | アーバンステージ滝野川    | 554.39                    | 537.74              | 97.0               | 29                        | 28                      | 1                   | 10,289                            | 0.2                                      |
|           |            | 98       | アーバンステージ板橋区役所前 | 1,742.64                  | 1,639.79            | 94.1               | 68                        | 64                      | 1                   | 41,192                            | 0.9                                      |
|           |            | 99       | アーバンステージ浅草     | 876.70                    | 876.70              | 100.0              | 22                        | 22                      | 1                   | 15,161                            | 0.3                                      |
|           |            | 100      | アーバンステージ町屋     | 455.19                    | 436.45              | 95.9               | 26                        | 25                      | 1                   | 8,818                             | 0.2                                      |
|           |            | 101      | アーバンステージ小金井    | 682.43                    | 682.43              | 100.0              | 27                        | 27                      | 1                   | 10,445                            | 0.2                                      |
|           |            | 102      | アーバンステージ武蔵小金井  | 5,999.80                  | 5,873.80            | 97.9               | 98                        | 96                      | 1                   | 74,302                            | 1.7                                      |

| 用途           | 地域<br>(注1) | 物件<br>番号 | 物件名称               | 賃貸可能<br>面積<br>(㎡)<br>(注2) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注3) | 稼働率<br>(%)<br>(注4) | 賃貸可<br>能戸数<br>(戸)<br>(注5) | 賃貸<br>戸数<br>(戸)<br>(注6) | テナント<br>の総数<br>(注7) | 不動産<br>賃貸事<br>業収益<br>(千円)<br>(注8) | 対総不動<br>産賃貸事<br>業収益<br>比率<br>(%)<br>(注9) |
|--------------|------------|----------|--------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|
| 居住用<br>施設    | 東京圏        | 103      | アーバンステージ武蔵野ヒルズ     | 2,961.06                  | 2,961.06            | 100.0              | 80                        | 80                      | 1                   | 52,371                            | 1.2                                      |
|              |            | 104      | アーバンステージ日野         | 994.68                    | 957.84              | 96.3               | 54                        | 52                      | 1                   | 16,262                            | 0.4                                      |
|              |            | 105      | アーバンステージ武蔵小杉comodo | 3,690.37                  | 3,429.37            | 92.9               | 56                        | 52                      | 1                   | 66,490                            | 1.5                                      |
|              |            | 106      | アーバンステージ川崎         | 1,706.46                  | 1,555.84            | 91.2               | 80                        | 73                      | 1                   | 36,630                            | 0.8                                      |
|              |            | 107      | アーバンステージ鶴見寺谷       | 952.06                    | 914.54              | 96.1               | 50                        | 48                      | 1                   | 20,899                            | 0.5                                      |
|              |            | 108      | アーバンステージ浦安         | 437.94                    | 421.72              | 96.3               | 27                        | 26                      | 1                   | 8,055                             | 0.2                                      |
|              |            | 109      | アーバンステージ南行徳Ⅰ       | 682.05                    | 616.05              | 90.3               | 41                        | 37                      | 1                   | 15,147                            | 0.3                                      |
|              |            | 110      | アーバンステージ南行徳Ⅱ       | 611.61                    | 446.31              | 73.0               | 37                        | 27                      | 1                   | 11,333                            | 0.3                                      |
|              |            | 111      | アーバンステージ南行徳Ⅲ       | 542.69                    | 509.84              | 93.9               | 33                        | 31                      | 1                   | 12,376                            | 0.3                                      |
|              |            | 112      | アーバンステージ南行徳Ⅳ       | 535.08                    | 502.08              | 93.8               | 32                        | 30                      | 1                   | 11,381                            | 0.3                                      |
|              |            | 113      | アーバンステージ行徳駅前       | 927.33                    | 866.87              | 93.5               | 46                        | 43                      | 1                   | 20,147                            | 0.5                                      |
|              |            | 114      | アーバンステージ南行徳Ⅴ       | 662.68                    | 580.03              | 87.5               | 38                        | 33                      | 1                   | 13,887                            | 0.3                                      |
|              |            | 115      | アーバンステージ行徳         | 1,766.47                  | 1,766.47            | 100.0              | 77                        | 77                      | 1                   | 33,874                            | 0.8                                      |
|              |            | 116      | アーバンステージ南浦和        | 694.05                    | 673.05              | 97.0               | 32                        | 31                      | 1                   | 12,220                            | 0.3                                      |
| 東京圏合計（116物件） |            |          |                    | 165,988.54                | 160,067.76          | 96.4               | 6,188                     | 5,959                   | 116                 | 3,736,026                         | 84.0                                     |
| 居住用<br>施設    | その他        | 117      | ブラウドフラット五橋         | 1,861.56                  | 1,821.37            | 97.8               | 60                        | 59                      | 1                   | 28,596                            | 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                   | 28,772                            | 0.6                                      |
|              |            | 119      | プライムアーバン山鼻         | 1,518.58                  | 1,518.58            | 100.0              | 33                        | 33                      | 1                   | 12,956                            | 0.3                                      |
|              |            | 120      | プライムアーバン北14条       | 1,155.60                  | 1,101.00            | 95.3               | 36                        | 34                      | 1                   | 12,942                            | 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                   | 17,182                            | 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                   | 11,138                            | 0.3                                      |
|              |            | 123      | プライムアーバン北11条       | 1,851.39                  | 1,792.83            | 96.8               | 60                        | 58                      | 1                   | 24,049                            | 0.5                                      |
|              |            | 124      | プライムアーバン宮の沢        | 2,114.53                  | 2,114.53            | 100.0              | 54                        | 54                      | 1                   | 23,055                            | 0.5                                      |
|              |            | 125      | プライムアーバン大通東        | 1,494.36                  | 1,460.16            | 97.7               | 36                        | 35                      | 1                   | 18,472                            | 0.4                                      |
|              |            | 126      | プライムアーバン知事公館       | 1,007.30                  | 1,007.30            | 100.0              | 42                        | 42                      | 1                   | 12,955                            | 0.3                                      |
|              |            | 127      | プライムアーバン円山         | 911.07                    | 742.15              | 81.5               | 27                        | 22                      | 1                   | 11,478                            | 0.3                                      |
|              |            | 128      | プライムアーバン北24条       | 1,773.90                  | 1,576.73            | 88.9               | 36                        | 32                      | 1                   | 19,821                            | 0.4                                      |
|              |            | 129      | プライムアーバン札幌医大前      | 2,439.90                  | 2,316.55            | 94.9               | 58                        | 55                      | 1                   | 28,010                            | 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                   | 41,620                            | 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                   | 22,347                            | 0.5                                      |
|              |            | 132      | プライムアーバン葵          | 1,571.04                  | 1,540.92            | 98.1               | 46                        | 45                      | 1                   | 25,758                            | 0.6                                      |
|              |            | 133      | プライムアーバン金山         | 1,391.02                  | 1,391.02            | 100.0              | 58                        | 58                      | 1                   | 23,551                            | 0.5                                      |
|              |            | 134      | プライムアーバン鶴舞         | 2,502.11                  | 2,405.39            | 96.1               | 104                       | 100                     | 1                   | 42,645                            | 1.0                                      |
|              |            | 135      | プライムアーバン江坂Ⅰ        | 1,189.12                  | 1,164.10            | 97.9               | 48                        | 47                      | 1                   | 23,461                            | 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                   | 29,480                            | 0.7                                      |

| 用途          | 地域<br>(注1) | 物件<br>番号 | 物件名称             | 賃貸可能<br>面積<br>(㎡)<br>(注2) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注3) | 稼働率<br>(%)<br>(注4) | 賃貸可能<br>戸数<br>(戸)<br>(注5) | 賃貸<br>戸数<br>(戸)<br>(注6) | テナント<br>の総数<br>(注7) | 不動産<br>賃貸事業<br>収益<br>(千円)<br>(注8) | 対総不動産<br>賃貸事業<br>収益<br>比率<br>(%)<br>(注9) |
|-------------|------------|----------|------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|
| 居住用<br>施設   | その他        | 137      | プライムアーバン江坂Ⅲ      | 2,151.67                  | 2,048.48            | 95.2               | 79                        | 75                      | 1                   | 45,546                            | 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                   | 46,064                            | 1.0                                      |
|             |            | 139      | アーバンステージ上前津      | 3,541.43                  | 3,440.61            | 97.2               | 101                       | 98                      | 1                   | 47,379                            | 1.1                                      |
|             |            | 140      | アーバンステージ玉造       | 2,373.10                  | 2,373.10            | 100.0              | 80                        | 80                      | 1                   | 4,953                             | 0.1                                      |
|             |            | 141      | ベネフィス博多グランスウィート  | 2,176.23                  | 2,068.04            | 95.0               | 67                        | 63                      | 1                   | 29,947                            | 0.7                                      |
|             |            | 142      | ベネフィス薬院南         | 897.84                    | 873.00              | 97.2               | 34                        | 33                      | 1                   | 12,918                            | 0.3                                      |
|             |            | 143      | ベネフィス香椎ヴェルベーナ    | 1,222.34                  | 1,193.94            | 97.7               | 39                        | 38                      | 1                   | 15,948                            | 0.4                                      |
|             |            | 144      | ベネフィス博多東グランスウィート | 1,854.13                  | 1,854.13            | 100.0              | 65                        | 65                      | 1                   | 24,577                            | 0.6                                      |
|             |            | 145      | ベネフィス千早グランスウィート  | 1,740.70                  | 1,740.70            | 100.0              | 48                        | 48                      | 1                   | 23,550                            | 0.5                                      |
| その他合計（29物件） |            |          |                  | 54,140.74                 | 52,946.45           | 97.8               | 1,589                     | 1,552                   | 29                  | 709,185                           | 16.0                                     |
| 合計（145物件）   |            |          |                  | 220,129.28                | 213,014.21          | 96.8               | 7,777                     | 7,511                   | 145                 | 4,445,212                         | 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転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転賃を行う契約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10期の不動産賃貸事業収益（当該決算期中に取得した資産については取得日からの不動産賃貸事業収益）を記載しています。

（注9）「対総不動産賃貸事業収益比率」とは、個々の資産の不動産賃貸事業収益が不動産賃貸事業収益の合計（総不動産賃貸事業収益）に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

## E. 信託受益権の概要

第10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<br>番号 | 信託の対象となる物件名称     | 信託受託者名        | 信託期間        |             |
|----------|------------------|---------------|-------------|-------------|
|          |                  |               | 設定日         | 満了日         |
| 1        | クラウドフラット白金高輪     | －             | －           | －           |
| 2        | クラウドフラット代々木上原    | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 平成17年12月20日 | 平成27年12月19日 |
| 3        | クラウドフラット初台       | －             | －           | －           |
| 4        | クラウドフラット渋谷桜丘     | －             | －           | －           |
| 5        | クラウドフラット学芸大学     | －             | －           | －           |
| 6        | クラウドフラット目黒行人坂    | －             | －           | －           |
| 7        | クラウドフラット隅田リバーサイド | －             | －           | －           |
| 8        | クラウドフラット神楽坂      | －             | －           | －           |
| 9        | クラウドフラット早稲田      | －             | －           | －           |
| 10       | クラウドフラット新宿河田町    | －             | －           | －           |
| 11       | クラウドフラット三軒茶屋     | －             | －           | －           |
| 12       | クラウドフラット蒲田       | －             | －           | －           |
| 13       | クラウドフラット蒲田Ⅱ      | －             | －           | －           |
| 14       | クラウドフラット新大塚      | －             | －           | －           |
| 15       | クラウドフラット清澄白河     | －             | －           | －           |
| 16       | クラウドフラット門前仲町Ⅱ    | －             | －           | －           |
| 17       | クラウドフラット門前仲町Ⅰ    | －             | －           | －           |
| 18       | クラウドフラット浅草駒形     | －             | －           | －           |
| 19       | クラウドフラット横浜       | －             | －           | －           |
| 20       | クラウドフラット上大岡      | －             | －           | －           |
| 21       | 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      | －             | －           | －           |
| 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<br>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       | ブライムアーバン目黒リバーサイド | —             | —           | —           |
| 32       | ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ  | —             | —           | —           |
| 33       | ブライムアーバン白山       | —             | —           | —           |
| 34       | ブ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       | ブ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       | ブ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       | ブ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       | ブライムアーバン西早稲田     | —             | —           | —           |
| 39       | ブ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       | ブライムアーバン南烏山      | —             | —           | —           |
| 41       | ブライムアーバン烏山ガレリア   | —             | —           | —           |
| 42       | ブライムアーバン烏山コート    | —             | —           | —           |
| 43       | ブライムアーバン千歳船橋     | —             | —           | —           |
| 44       | ブ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       | ブ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       | ブ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       | ブ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       | ブライムアーバン田園調布南    | —             | —           | —           |
| 49       | ブライムアーバン中野上高田    | —             | —           | —           |
| 50       | ブ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       | ブ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       | ブ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       | ブ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       | ブ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       | ブ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       | ブ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       | ブ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       | ブ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       | ブ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       | ブライムアーバン新百合ヶ丘    | —             | —           | —           |
| 61       | ブ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       | ブ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       | ブ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       | ブ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       | ブ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       | ブライムアーバン川口       | —             | —           | —           |

| 物件<br>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   | —             | —           | —           |
| 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壹岐坂  | —             | —           | —           |
| 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     | —             | —           | —           |
| 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<br>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      | ブライムアーバン山鼻         | —             | —          | —          |
| 120      | ブライムアーバン北14条       | —             | —          | —          |
| 121      | ブライムアーバン大通公園Ⅰ      | —             | —          | —          |
| 122      | ブライムアーバン大通公園Ⅱ      | —             | —          | —          |
| 123      | ブライムアーバン北11条       | —             | —          | —          |
| 124      | ブライムアーバン宮の沢        | —             | —          | —          |
| 125      | ブライムアーバン大通東        | —             | —          | —          |
| 126      | ブライムアーバン知事公館       | —             | —          | —          |
| 127      | ブライムアーバン円山         | —             | —          | —          |
| 128      | ブライムアーバン北24条       | —             | —          | —          |
| 129      | ブライムアーバン札幌医大前      | —             | —          | —          |
| 130      | ブライムアーバン長町一丁目      | —             | —          | —          |
| 131      | ブライムアーバン八乙女中央      | —             | —          | —          |
| 132      | ブライムアーバン葵          | 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      | ブライムアーバン金山         | —             | —          | —          |
| 134      | ブライムアーバン鶴舞         | —             | —          | —          |
| 135      | ブ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      | ブ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      | ブ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<br>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      | アーバンステージ上前津     | —      | —    | —   |
| 140      | アーバンステージ玉造      | —      | —    | —   |
| 141      | ベネフィス博多グランスイート  | —      | —    | —   |
| 142      | ベネフィス薬院南        | —      | —    | —   |
| 143      | ベネフィス香椎ヴェルベーナ   | —      | —    | —   |
| 144      | ベネフィス博多東グランスイート | —      | —    | —   |
| 145      | ベネフィス千早グランスイート  | —      | —    | —   |

（注）第10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      89物件（前期比＋5物件）
- ・信託の対象となっている物件      56物件（前期比－3物件）

## F. 賃貸借の概況及び損益状況について

前記「3. 財務諸表等」に則して、第10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10期（自：平成23年6月1日 至：平成23年11月30日）

（単位：千円）

| 物件名称                | ブラウドフラット<br>白金高輪 | ブラウドフラット<br>代々木上原 | ブラウドフラット<br>初台 | ブラウドフラット<br>渋谷桜丘 | ブラウドフラット<br>学芸大学 |
|---------------------|------------------|-------------------|----------------|------------------|------------------|
| 第10期中の営業日数          | 183              | 183               | 183            | 183              | 183              |
| 賃貸事業収入              | 89,164           | 27,962            | 23,032         | 18,780           | 23,655           |
| その他賃貸事業収入           | 2,650            | 1,454             | 1,460          | 1,727            | 1,145            |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 91,815           | 29,416            | 24,492         | 20,508           | 24,800           |
| 外注委託費               | 6,496            | 2,574             | 2,504          | 2,861            | 2,262            |
| 公租公課                | 2,906            | 1,624             | 1,338          | 636              | 1,241            |
| 水道光熱費               | 804              | 302               | 191            | 233              | 380              |
| 保険料                 | 121              | 45                | 35             | 29               | 37               |
| 修繕費                 | 271              | 375               | 502            | 347              | 738              |
| 仲介手数料等              | 1,588            | 595               | 511            | 110              | 366              |
| 信託報酬                | —                | 500               | —              | —                | —                |
| その他費用               | 254              | 114               | 122            | 67               | 174              |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 12,444           | 6,133             | 5,206          | 4,286            | 5,200            |
| ③NOI（①－②）           | 79,370           | 23,283            | 19,286         | 16,221           | 19,600           |
| ④減価償却費              | 18,171           | 4,758             | 4,075          | 3,266            | 3,746            |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 61,198           | 18,524            | 15,210         | 12,954           | 15,854           |

## 第10期（自：平成23年6月1日 至：平成23年11月30日）

（単位：千円）

| 物件名称                | プライドフラット<br>目黒行人坂 | プライドフラット<br>隅田リバーサイド | プライドフラット<br>神楽坂 | プライドフラット<br>早稲田 | プライドフラット<br>新宿河田町 |
|---------------------|-------------------|----------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| 第10期中の営業日数          | 183               | 183                  | 183             | 183             | 183               |
| 賃貸事業収入              | 25,486            | 70,467               | 46,321          | 32,787          | 26,499            |
| その他賃貸事業収入           | 1,240             | 2,473                | 419             | 907             | 825               |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 26,726            | 72,940               | 46,740          | 33,695          | 27,324            |
| 外注委託費               | 2,054             | 6,869                | 3,311           | 3,483           | 3,028             |
| 公租公課                | 1,180             | 3,579                | 2,049           | 1,898           | 1,492             |
| 水道光熱費               | 297               | 923                  | 509             | 405             | 313               |
| 保険料                 | 36                | 111                  | 68              | 56              | 43                |
| 修繕費                 | 237               | 413                  | 248             | 221             | 75                |
| 仲介手数料等              | 201               | 971                  | 130             | 594             | 401               |
| 信託報酬                | —                 | —                    | —               | —               | —                 |
| その他費用               | 79                | 476                  | 217             | 197             | 141               |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 4,087             | 13,347               | 6,534           | 6,856           | 5,495             |
| ③NOI（①－②）           | 22,639            | 59,593               | 40,206          | 26,838          | 21,828            |
| 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<br>（③－④） | 18,551            | 48,456               | 32,875          | 20,899          | 15,937            |

| 物件名称                | プライドフラット<br>三軒茶屋 | プライドフラット<br>蒲田 | プライドフラット<br>蒲田Ⅱ | プライドフラット<br>新大塚 | プライドフラット<br>清澄白河 |
|---------------------|------------------|----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 第10期中の営業日数          | 183              | 183            | 183             | 183             | 183              |
| 賃貸事業収入              | 32,677           | 35,016         | 100,525         | 17,917          | 29,697           |
| その他賃貸事業収入           | 2,577            | 706            | 4,299           | 476             | 994              |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 35,255           | 35,723         | 104,824         | 18,393          | 30,692           |
| 外注委託費               | 3,450            | 3,169          | 7,153           | 2,015           | 2,942            |
| 公租公課                | 1,658            | 1,878          | 2,987           | 635             | 1,555            |
| 水道光熱費               | 466              | 382            | 1,104           | 273             | 465              |
| 保険料                 | 55               | 63             | 156             | 33              | 47               |
| 修繕費                 | 317              | 181            | 1,280           | 649             | 120              |
| 仲介手数料等              | 2,137            | 331            | 3,277           | 493             | 20               |
| 信託報酬                | —                | —              | —               | —               | —                |
| その他費用               | 98               | 135            | 691             | 381             | 251              |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 8,184            | 6,142          | 16,651          | 4,481           | 5,402            |
| ③NOI（①－②）           | 27,070           | 29,580         | 88,173          | 13,912          | 25,289           |
| 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<br>（③－④） | 20,971           | 23,008         | 64,792          | 8,736           | 21,015           |

## 第10期（自：平成23年6月1日 至：平成23年11月30日）

（単位：千円）

| 物件名称                | プライウドフラット<br>門前仲町Ⅱ | プライウドフラット<br>門前仲町Ⅰ | プライウドフラット<br>浅草駒形 | プライウドフラット<br>横浜 | プライウドフラット<br>上大岡 |
|---------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| 第10期中の営業日数          | 183                | 183                | 183               | 183             | 183              |
| 賃貸事業収入              | 18,894             | 31,677             | 59,561            | 66,917          | 84,000           |
| その他賃貸事業収入           | 1,087              | 2,111              | 3,480             | 3,674           | 13,402           |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 19,982             | 33,789             | 63,042            | 70,591          | 97,402           |
| 外注委託費               | 2,357              | 3,485              | 6,053             | 5,824           | 5,112            |
| 公租公課                | 563                | 1,219              | 1,984             | 4,518           | 7,968            |
| 水道光熱費               | 252                | 571                | 687               | 993             | 1,257            |
| 保険料                 | 34                 | 52                 | 107               | 135             | 228              |
| 修繕費                 | 302                | 177                | 1,016             | 1,400           | 108              |
| 仲介手数料等              | 359                | 117                | 2,518             | 831             | —                |
| 信託報酬                | —                  | —                  | —                 | —               | —                |
| その他費用               | 201                | 268                | 159               | 304             | 710              |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 4,071              | 5,892              | 12,527            | 14,007          | 15,386           |
| ③NOI（①－②）           | 15,910             | 27,896             | 50,514            | 56,583          | 82,016           |
| ④減価償却費              | 4,086              | 7,841              | 19,744            | 17,289          | 27,865           |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 11,824             | 20,055             | 30,770            | 39,293          | 54,150           |

| 物件名称                | プライムアーバン<br>赤坂 | プライムアーバン<br>田町 | プライムアーバン<br>代々木 | プライムアーバン<br>番町 | プライムアーバン<br>千代田富士見 |
|---------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|--------------------|
| 第10期中の営業日数          | 183            | 183            | 183             | 183            | 183                |
| 賃貸事業収入              | 24,985         | 29,052         | 11,447          | 31,809         | 19,499             |
| その他賃貸事業収入           | 1,067          | 782            | 878             | 1,338          | 193                |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 26,053         | 29,834         | 12,325          | 33,147         | 19,693             |
| 外注委託費               | 2,339          | 2,362          | 1,758           | 2,792          | 2,024              |
| 公租公課                | 1,537          | 1,595          | 536             | 1,606          | 1,095              |
| 水道光熱費               | 395            | 369            | 134             | 296            | 187                |
| 保険料                 | 48             | 46             | 24              | 52             | 32                 |
| 修繕費                 | 799            | 540            | 225             | 522            | 379                |
| 仲介手数料等              | 729            | 371            | 414             | 252            | 569                |
| 信託報酬                | 658            | 622            | 500             | 750            | 500                |
| その他費用               | 141            | 290            | 66              | 318            | 42                 |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 6,651          | 6,198          | 3,660           | 6,591          | 4,830              |
| ③NOI（①－②）           | 19,401         | 23,636         | 8,665           | 26,556         | 14,862             |
| ④減価償却費              | 4,296          | 4,916          | 2,102           | 5,081          | 3,091              |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 15,104         | 18,720         | 6,562           | 21,474         | 11,771             |

## 第10期（自：平成23年6月1日 至：平成23年11月30日）

（単位：千円）

| 物件名称                | プライムアーバン<br>飯田橋 | プライムアーバン<br>恵比寿 | プライムアーバン<br>中目黒 | プライムアーバン<br>学芸大学 | プライムアーバン<br>洗足 |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------|
| 第10期中の営業日数          | 183             | 183             | 183             | 183              | 183            |
| 賃貸事業収入              | 55,843          | 31,096          | 38,281          | 23,616           | 14,540         |
| その他賃貸事業収入           | 2,048           | 3,285           | 1,108           | 62               | 246            |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 57,892          | 34,381          | 39,389          | 23,679           | 14,786         |
| 外注委託費               | 4,235           | 3,891           | 2,530           | 1,361            | 1,050          |
| 公租公課                | 2,788           | 1,552           | 1,671           | 982              | 610            |
| 水道光熱費               | 594             | 385             | 192             | 118              | 70             |
| 保険料                 | 94              | 49              | 49              | 32               | 20             |
| 修繕費                 | 1,831           | 2,790           | 303             | 204              | 322            |
| 仲介手数料等              | 937             | 2,827           | 477             | 248              | 393            |
| 信託報酬                | 500             | 894             | 877             | 600              | 600            |
| その他費用               | 22              | 76              | 348             | 74               | 85             |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 11,005          | 12,468          | 6,452           | 3,622            | 3,153          |
| ③NO I（①－②）          | 46,887          | 21,912          | 32,937          | 20,056           | 11,633         |
| ④減価償却費              | 9,772           | 4,144           | 4,814           | 3,127            | 2,516          |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 37,114          | 17,768          | 28,122          | 16,929           | 9,117          |

| 物件名称                | プライムアーバン<br>目黒リバーサイド | プライムアーバン<br>目黒大橋ヒルズ | プライムアーバン<br>白山 | プライムアーバン<br>四谷外苑東 | プライムアーバン<br>西新宿 I |
|---------------------|----------------------|---------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| 第10期中の営業日数          | 183                  | 183                 | 183            | 183               | 183               |
| 賃貸事業収入              | 13,789               | 80,250              | 25,124         | 42,583            | 34,648            |
| その他賃貸事業収入           | 390                  | 2,776               | 532            | 1,478             | 319               |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 14,180               | 83,027              | 25,656         | 44,062            | 34,968            |
| 外注委託費               | 1,599                | 5,130               | 2,164          | 4,354             | 3,630             |
| 公租公課                | 639                  | 2,362               | 878            | 2,442             | 1,588             |
| 水道光熱費               | 198                  | 992                 | 290            | 470               | 356               |
| 保険料                 | 22                   | 113                 | 44             | 73                | 50                |
| 修繕費                 | 161                  | 880                 | 749            | 1,059             | 1,075             |
| 仲介手数料等              | 22                   | 1,196               | 245            | 1,161             | 1,129             |
| 信託報酬                | —                    | —                   | —              | 1,000             | 600               |
| その他費用               | 67                   | 119                 | 90             | 214               | 420               |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 2,712                | 10,796              | 4,464          | 10,775            | 8,850             |
| ③NO I（①－②）          | 11,468               | 72,230              | 21,192         | 33,286            | 26,117            |
| ④減価償却費              | 2,846                | 17,671              | 7,897          | 7,112             | 4,375             |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 8,621                | 54,559              | 13,294         | 26,174            | 21,741            |

## 第10期（自：平成23年6月1日 至：平成23年11月30日）

（単位：千円）

| 物件名称                | プライムアーバン<br>西新宿Ⅱ | プライムアーバン<br>新宿内藤町 | プライムアーバン<br>西早稲田 | プライムアーバン<br>三軒茶屋 | プライムアーバン<br>南鳥山 |
|---------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 第10期中の営業日数          | 183              | 183               | 183              | 183              | 183             |
| 賃貸事業収入              | 28,041           | 13,487            | 15,390           | 22,000           | 23,629          |
| その他賃貸事業収入           | 2,065            | 212               | 20               | 711              | 1,518           |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 30,107           | 13,700            | 15,410           | 22,711           | 25,147          |
| 外注委託費               | 3,090            | 1,782             | 1,244            | 2,106            | 2,802           |
| 公租公課                | 1,721            | 588               | 664              | 1,067            | 1,554           |
| 水道光熱費               | 369              | 161               | 260              | 275              | 242             |
| 保険料                 | 49               | 23                | 22               | 38               | 41              |
| 修繕費                 | 475              | 113               | 10               | 841              | 159             |
| 仲介手数料等              | 659              | 644               | —                | 804              | 351             |
| 信託報酬                | 600              | 600               | —                | 500              | —               |
| その他費用               | 225              | 83                | 124              | 454              | 455             |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 7,191            | 3,998             | 2,326            | 6,088            | 5,609           |
| ③NOI（①－②）           | 22,915           | 9,702             | 13,083           | 16,623           | 19,538          |
| ④減価償却費              | 7,372            | 2,456             | 3,608            | 4,036            | 5,342           |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 15,542           | 7,245             | 9,475            | 12,586           | 14,195          |

| 物件名称                | プライムアーバン<br>鳥山ガレリア | プライムアーバン<br>鳥山コート | プライムアーバン<br>千歳船橋 | プライムアーバン<br>品川西 | プライムアーバン<br>大崎 |
|---------------------|--------------------|-------------------|------------------|-----------------|----------------|
| 第10期中の営業日数          | 183                | 183               | 183              | 183             | 183            |
| 賃貸事業収入              | 19,232             | 12,810            | 24,109           | 22,118          | 52,532         |
| その他賃貸事業収入           | 946                | 242               | 757              | 341             | 3,057          |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 20,178             | 13,052            | 24,866           | 22,460          | 55,589         |
| 外注委託費               | 2,392              | 1,275             | 2,400            | 1,851           | 5,579          |
| 公租公課                | 1,128              | 713               | 1,604            | 876             | 2,607          |
| 水道光熱費               | 260                | 153               | 239              | 270             | 514            |
| 保険料                 | 32                 | 20                | 41               | 42              | 80             |
| 修繕費                 | 165                | 25                | 61               | 1,394           | 690            |
| 仲介手数料等              | 274                | —                 | 505              | 237             | 853            |
| 信託報酬                | —                  | —                 | —                | 500             | 1,000          |
| その他費用               | 380                | 383               | 438              | 113             | 387            |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 4,634              | 2,572             | 5,290            | 5,286           | 11,713         |
| ③NOI（①－②）           | 15,544             | 10,479            | 19,575           | 17,173          | 43,875         |
| ④減価償却費              | 4,490              | 2,745             | 5,101            | 1,582           | 8,399          |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 11,053             | 7,734             | 14,474           | 15,591          | 35,476         |

## 第10期（自：平成23年6月1日 至：平成23年11月30日）

（単位：千円）

| 物件名称                | プライムアーバン<br>大森 | プライムアーバン<br>北千束 | プライムアーバン<br>田園調布南 | プライムアーバン<br>中野上高田 | プライムアーバン<br>西荻窪 |
|---------------------|----------------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| 第10期中の営業日数          | 183            | 183             | 183               | 183               | 183             |
| 賃貸事業収入              | 27,998         | 18,817          | 25,102            | 19,214            | 12,947          |
| その他賃貸事業収入           | 1,440          | 238             | 1,002             | 345               | 498             |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 29,439         | 19,056          | 26,104            | 19,559            | 13,446          |
| 外注委託費               | 2,702          | 1,501           | 2,349             | 1,935             | 1,431           |
| 公租公課                | 1,438          | 859             | 964               | 626               | 575             |
| 水道光熱費               | 337            | 360             | 301               | 223               | 185             |
| 保険料                 | 42             | 35              | 43                | 33                | 20              |
| 修繕費                 | 351            | 1,090           | 668               | 301               | 208             |
| 仲介手数料等              | 318            | 170             | 616               | —                 | —               |
| 信託報酬                | 540            | 500             | —                 | —                 | 500             |
| その他費用               | 714            | 89              | 73                | 139               | 34              |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 6,445          | 4,607           | 5,017             | 3,259             | 2,955           |
| ③NOI（①－②）           | 22,993         | 14,449          | 21,087            | 16,300            | 10,491          |
| ④減価償却費              | 4,026          | 1,344           | 6,426             | 4,557             | 2,211           |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 18,967         | 13,104          | 14,660            | 11,742            | 8,279           |

| 物件名称                | プライムアーバン<br>大塚 | プライムアーバン<br>門前仲町 | プライムアーバン<br>亀戸 | プライムアーバン<br>住吉 | プライムアーバン<br>錦糸公園 |
|---------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| 第10期中の営業日数          | 183            | 183              | 183            | 183            | 183              |
| 賃貸事業収入              | 22,691         | 73,366           | 24,924         | 18,291         | 40,449           |
| その他賃貸事業収入           | 507            | 5,548            | 27             | 1,167          | 1,600            |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 23,198         | 78,914           | 24,951         | 19,458         | 42,049           |
| 外注委託費               | 1,738          | 6,197            | 2,039          | 1,629          | 3,729            |
| 公租公課                | 1,124          | 3,496            | 1,175          | 915            | 2,069            |
| 水道光熱費               | 228            | 782              | 284            | 252            | 558              |
| 保険料                 | 39             | 115              | 40             | 31             | 75               |
| 修繕費                 | 202            | 1,921            | 266            | 267            | 60               |
| 仲介手数料等              | 131            | 453              | —              | 114            | 992              |
| 信託報酬                | 600            | 1,000            | 500            | 500            | 732              |
| その他費用               | 760            | 426              | 70             | 67             | 50               |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 4,824          | 14,394           | 4,378          | 3,777          | 8,267            |
| ③NOI（①－②）           | 18,374         | 64,520           | 20,573         | 15,680         | 33,782           |
| ④減価償却費              | 4,333          | 10,815           | 3,836          | 2,809          | 7,214            |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 14,041         | 53,704           | 16,736         | 12,871         | 26,568           |

## 第10期（自：平成23年6月1日 至：平成23年11月30日）

（単位：千円）

| 物件名称                | プライムアーバン<br>錦糸町 | プライムアーバン<br>平井 | プライムアーバン<br>葛西 | プライムアーバン<br>葛西Ⅱ | プライムアーバン<br>新百合ヶ丘 |
|---------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|-------------------|
| 第10期中の営業日数          | 183             | 183            | 183            | 183             | 183               |
| 賃貸事業収入              | 22,638          | 23,550         | 20,271         | 30,813          | 36,499            |
| その他賃貸事業収入           | 896             | 566            | 907            | 980             | 1,093             |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 23,534          | 24,116         | 21,179         | 31,793          | 37,592            |
| 外注委託費               | 2,000           | 1,948          | 1,855          | 2,366           | 2,490             |
| 公租公課                | 1,084           | 1,235          | 1,045          | 1,625           | 2,404             |
| 水道光熱費               | 249             | 274            | 310            | 336             | 370               |
| 保険料                 | 38              | 39             | 34             | 51              | 62                |
| 修繕費                 | 451             | 1,462          | 1,005          | 1,978           | 153               |
| 仲介手数料等              | —               | 425            | 179            | 673             | —                 |
| 信託報酬                | 500             | 500            | 500            | 500             | —                 |
| その他費用               | 94              | 193            | 195            | 219             | 321               |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 4,417           | 6,080          | 5,127          | 7,752           | 5,802             |
| ③NOI（①－②）           | 19,116          | 18,036         | 16,052         | 24,041          | 31,790            |
| ④減価償却費              | 3,884           | 4,054          | 3,400          | 5,013           | 9,389             |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 15,231          | 13,981         | 12,651         | 19,028          | 22,401            |

| 物件名称                | プライムアーバン<br>浦安 | プライムアーバン<br>行徳Ⅰ | プライムアーバン<br>行徳Ⅱ | プライムアーバン<br>行徳駅前 | プライムアーバン<br>西船橋 |
|---------------------|----------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|
| 第10期中の営業日数          | 183            | 183             | 183             | 183              | 183             |
| 賃貸事業収入              | 27,248         | 22,073          | 26,796          | 16,300           | 25,583          |
| その他賃貸事業収入           | 385            | 1,007           | 495             | 169              | 466             |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 27,633         | 23,080          | 27,291          | 16,469           | 26,049          |
| 外注委託費               | 2,237          | 2,189           | 2,310           | 1,541            | 2,092           |
| 公租公課                | 1,148          | 1,074           | 1,169           | 811              | 1,273           |
| 水道光熱費               | 436            | 302             | 334             | 214              | 257             |
| 保険料                 | 45             | 39              | 43              | 28               | 45              |
| 修繕費                 | 1,213          | 634             | 360             | 329              | 896             |
| 仲介手数料等              | —              | —               | —               | 21               | 659             |
| 信託報酬                | 500            | 500             | 500             | 600              | 500             |
| その他費用               | 118            | 104             | 124             | —                | 91              |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 5,699          | 4,845           | 4,842           | 3,545            | 5,816           |
| ③NOI（①－②）           | 21,933         | 18,235          | 22,448          | 12,924           | 20,233          |
| ④減価償却費              | 6,328          | 5,395           | 6,899           | 3,750            | 7,590           |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 15,604         | 12,839          | 15,549          | 9,173            | 12,643          |

## 第10期（自：平成23年6月1日 至：平成23年11月30日）

（単位：千円）

| 物件名称                | プライムアーバン<br>川口 | アーバンステージ<br>麻布十番 | アーバンステージ<br>芝浦LOFT | アーバンステージ<br>幡ヶ谷 | アーバンステージ<br>都立大学 |
|---------------------|----------------|------------------|--------------------|-----------------|------------------|
| 第10期中の営業日数          | 183            | 183              | 183                | 183             | 183              |
| 賃貸事業収入              | 65,181         | 27,823           | 53,610             | 14,951          | 16,319           |
| その他賃貸事業収入           | 3,944          | 405              | 4,860              | 284             | 1,163            |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 69,126         | 28,229           | 58,470             | 15,235          | 17,483           |
| 外注委託費               | 5,821          | 3,024            | 5,740              | 1,824           | 2,587            |
| 公租公課                | 4,208          | 1,616            | 2,777              | 625             | 818              |
| 水道光熱費               | 793            | 296              | 1,130              | 328             | 95               |
| 保険料                 | 105            | 53               | 85                 | 28              | 33               |
| 修繕費                 | 604            | 2,520            | 1,517              | 1,025           | 3,016            |
| 仲介手数料等              | 1,099          | 882              | 911                | 89              | 865              |
| 信託報酬                | —              | 817              | —                  | 500             | 500              |
| その他費用               | 296            | 131              | 267                | 57              | 92               |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 12,928         | 9,342            | 12,430             | 4,479           | 8,010            |
| ③NOI（①－②）           | 56,197         | 18,887           | 46,040             | 10,756          | 9,473            |
| ④減価償却費              | 15,603         | 4,165            | 10,490             | 899             | 1,844            |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 40,593         | 14,721           | 35,550             | 9,856           | 7,628            |

| 物件名称                | アーバンステージ<br>勝どき | アーバンステージ<br>新川 | アーバンステージ<br>日本橋横山町 | アーバンステージ<br>本郷壹岐坂 | アーバンステージ<br>中落合 |
|---------------------|-----------------|----------------|--------------------|-------------------|-----------------|
| 第10期中の営業日数          | 183             | 183            | 183                | 183               | 183             |
| 賃貸事業収入              | 87,335          | 63,239         | 114,539            | 16,195            | 19,920          |
| その他賃貸事業収入           | 5,359           | 7,986          | 6,629              | 1,438             | 2,855           |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 92,695          | 71,226         | 121,168            | 17,633            | 22,775          |
| 外注委託費               | 8,921           | 7,371          | 11,497             | 2,137             | 1,687           |
| 公租公課                | 3,843           | 4,584          | 1,865              | 959               | 1,186           |
| 水道光熱費               | 642             | 3,274          | 1,064              | 272               | 361             |
| 保険料                 | 174             | 142            | 211                | 28                | 44              |
| 修繕費                 | 6,670           | 2,924          | 4,094              | 317               | 2,759           |
| 仲介手数料等              | 1,929           | 475            | 5,223              | 672               | 253             |
| 信託報酬                | 500             | 1,250          | —                  | —                 | 500             |
| その他費用               | 125             | 237            | 193                | 16                | 216             |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 22,808          | 20,260         | 24,151             | 4,403             | 7,011           |
| ③NOI（①－②）           | 69,887          | 50,965         | 97,017             | 13,229            | 15,764          |
| ④減価償却費              | 5,562           | 15,967         | 22,413             | 4,320             | 1,828           |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 64,324          | 34,998         | 74,604             | 8,909             | 13,935          |

## 第10期（自：平成23年6月1日 至：平成23年11月30日）

（単位：千円）

| 物件名称                | アーバンステージ<br>落合 | アーバンステージ<br>新宿落合 | アーバンステージ<br>芦花公園 | アーバンステージ<br>上馬 | アーバンステージ<br>三軒茶屋 |
|---------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| 第10期中の営業日数          | 183            | 183              | 183              | 183            | 183              |
| 賃貸事業収入              | 12,459         | 20,236           | 12,535           | 32,223         | 22,972           |
| その他賃貸事業収入           | 941            | 163              | 306              | 824            | 1,986            |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 13,400         | 20,399           | 12,841           | 33,047         | 24,958           |
| 外注委託費               | 1,383          | 1,824            | 1,398            | 2,381          | 2,410            |
| 公租公課                | 353            | 901              | 421              | 1,430          | 913              |
| 水道光熱費               | 107            | 292              | 131              | 386            | 330              |
| 保険料                 | 20             | 33               | 22               | 71             | 45               |
| 修繕費                 | 62             | 419              | 2,176            | 1,207          | 16,379           |
| 仲介手数料等              | —              | 275              | 280              | 158            | 719              |
| 信託報酬                | 500            | —                | —                | 500            | 500              |
| その他費用               | 24             | 109              | 63               | 276            | 162              |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 2,451          | 3,856            | 4,495            | 6,412          | 21,462           |
| ③NOI（①－②）           | 10,948         | 16,543           | 8,346            | 26,635         | 3,496            |
| ④減価償却費              | 667            | 3,577            | 816              | 2,449          | 1,795            |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 10,281         | 12,965           | 7,529            | 24,186         | 1,701            |

| 物件名称                | アーバンステージ<br>千歳烏山 | アーバンステージ<br>三軒茶屋Ⅱ | アーバンステージ<br>駒沢 | アーバンステージ<br>烏山 | アーバンステージ<br>上北沢 |
|---------------------|------------------|-------------------|----------------|----------------|-----------------|
| 第10期中の営業日数          | 183              | 183               | 183            | 183            | 183             |
| 賃貸事業収入              | 26,165           | 13,363            | 13,010         | 11,806         | 20,637          |
| その他賃貸事業収入           | 1,284            | 2,462             | 601            | 619            | 610             |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 27,450           | 15,825            | 13,612         | 12,425         | 21,248          |
| 外注委託費               | 2,513            | 2,116             | 1,734          | 1,284          | 1,548           |
| 公租公課                | 1,340            | 927               | 500            | 468            | 941             |
| 水道光熱費               | 370              | 316               | 110            | 153            | 172             |
| 保険料                 | 54               | 40                | 25             | 23             | 41              |
| 修繕費                 | 1,278            | 2,807             | 2,908          | 374            | 2,519           |
| 仲介手数料等              | —                | 388               | 313            | —              | 104             |
| 信託報酬                | 500              | 500               | 500            | 500            | —               |
| その他費用               | 112              | 130               | 118            | 39             | 82              |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 6,169            | 7,226             | 6,210          | 2,842          | 5,409           |
| ③NOI（①－②）           | 21,280           | 8,598             | 7,401          | 9,583          | 15,838          |
| ④減価償却費              | 1,833            | 1,658             | 912            | 904            | 2,394           |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 19,447           | 6,940             | 6,488          | 8,678          | 13,443          |

## 第10期（自：平成23年6月1日 至：平成23年11月30日）

（単位：千円）

| 物件名称                | アーバンステージ<br>用賀 | アーバンステージ<br>大井町 | アーバンステージ<br>大井町Ⅱ | アーバンステージ<br>雪谷 | アーバンステージ<br>池上 |
|---------------------|----------------|-----------------|------------------|----------------|----------------|
| 第10期中の営業日数          | 183            | 183             | 183              | 183            | 183            |
| 賃貸事業収入              | 36,211         | 17,112          | 44,689           | 34,559         | 40,491         |
| その他賃貸事業収入           | 1,643          | 673             | 3,766            | 798            | 8,444          |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 37,854         | 17,785          | 48,456           | 35,358         | 48,936         |
| 外注委託費               | 4,104          | 2,146           | 4,917            | 3,085          | 4,804          |
| 公租公課                | 2,578          | 611             | 1,782            | 1,158          | 2,579          |
| 水道光熱費               | 637            | 183             | 2,174            | 386            | 1,569          |
| 保険料                 | 75             | 34              | 81               | 69             | 109            |
| 修繕費                 | 1,050          | 2,691           | 2,102            | 3,478          | 16,448         |
| 仲介手数料等              | 1,479          | 534             | 771              | 438            | 1,888          |
| 信託報酬                | —              | —               | 795              | 1,088          | 700            |
| その他費用               | 425            | 76              | 503              | 218            | 362            |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 10,350         | 6,279           | 13,128           | 9,923          | 28,462         |
| ③NOI（①－②）           | 27,504         | 11,506          | 35,328           | 25,435         | 20,473         |
| ④減価償却費              | 7,987          | 1,085           | 3,124            | 2,193          | 10,066         |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 19,516         | 10,420          | 32,204           | 23,241         | 10,407         |

| 物件名称                | アーバンステージ<br>中野 | アーバンステージ<br>高井戸 | アーバンステージ<br>駒込 | アーバンステージ<br>向島 | アーバンステージ<br>葛西イースト |
|---------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|--------------------|
| 第10期中の営業日数          | 183            | 183             | 183            | 183            | 183                |
| 賃貸事業収入              | 16,725         | 39,666          | 16,242         | 19,667         | 36,036             |
| その他賃貸事業収入           | 507            | 1,205           | 882            | 213            | 829                |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 17,233         | 40,871          | 17,124         | 19,880         | 36,865             |
| 外注委託費               | 2,072          | 3,719           | 1,501          | 2,790          | 2,979              |
| 公租公課                | 616            | 1,386           | 1,042          | 912            | —                  |
| 水道光熱費               | 126            | 495             | 399            | 324            | 402                |
| 保険料                 | 37             | 78              | 38             | 52             | 65                 |
| 修繕費                 | 1,551          | 2,008           | 483            | 1,766          | 130                |
| 仲介手数料等              | 1,198          | 222             | —              | 568            | —                  |
| 信託報酬                | —              | —               | 500            | —              | —                  |
| その他費用               | 41             | 185             | 77             | 11             | 234                |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 5,646          | 8,096           | 4,042          | 6,426          | 3,811              |
| ③NOI（①－②）           | 11,586         | 32,774          | 13,081         | 13,454         | 33,054             |
| ④減価償却費              | 1,406          | 2,751           | 1,080          | 1,521          | 9,162              |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 10,179         | 30,023          | 12,000         | 11,932         | 23,891             |

## 第10期（自：平成23年6月1日 至：平成23年11月30日）

（単位：千円）

| 物件名称                | アーバンステージ<br>江古田 | アーバンステージ<br>滝野川 | アーバンステージ<br>板橋区役所前 | アーバンステージ<br>浅草 | アーバンステージ<br>町屋 |
|---------------------|-----------------|-----------------|--------------------|----------------|----------------|
| 第10期中の営業日数          | 183             | 183             | 183                | 183            | 183            |
| 賃貸事業収入              | 15,014          | 10,152          | 38,996             | 14,202         | 8,783          |
| その他賃貸事業収入           | 717             | 136             | 2,195              | 959            | 35             |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 15,731          | 10,289          | 41,192             | 15,161         | 8,818          |
| 外注委託費               | 1,564           | 1,237           | 3,167              | 2,052          | 1,131          |
| 公租公課                | 619             | 428             | 2,111              | 753            | 308            |
| 水道光熱費               | 136             | 161             | 610                | 237            | 133            |
| 保険料                 | 32              | 24              | 61                 | 33             | 21             |
| 修繕費                 | 675             | 1,620           | 847                | 1,307          | 601            |
| 仲介手数料等              | 320             | 317             | 1,178              | 108            | 188            |
| 信託報酬                | —               | —               | —                  | 500            | —              |
| その他費用               | 110             | 911             | 963                | 200            | 29             |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 3,459           | 4,701           | 8,940              | 5,194          | 2,413          |
| ③NOI（①－②）           | 12,272          | 5,587           | 32,251             | 9,967          | 6,405          |
| ④減価償却費              | 814             | 684             | 8,115              | 1,014          | 577            |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 11,458          | 4,903           | 24,136             | 8,952          | 5,827          |

| 物件名称                | アーバンステージ<br>小金井 | アーバンステージ<br>武蔵小金井 | アーバンステージ<br>武蔵野ヒルズ | アーバンステージ<br>日野 | アーバンステージ<br>武蔵小杉comodo |
|---------------------|-----------------|-------------------|--------------------|----------------|------------------------|
| 第10期中の営業日数          | 183             | 183               | 183                | 183            | 183                    |
| 賃貸事業収入              | 10,037          | 68,441            | 47,357             | 15,149         | 61,741                 |
| その他賃貸事業収入           | 408             | 5,861             | 5,013              | 1,113          | 4,749                  |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 10,445          | 74,302            | 52,371             | 16,262         | 66,490                 |
| 外注委託費               | 1,544           | 5,204             | 4,074              | 1,233          | 3,972                  |
| 公租公課                | 620             | 5,302             | 2,841              | 748            | 2,748                  |
| 水道光熱費               | 268             | 435               | 698                | 294            | 1,084                  |
| 保険料                 | 28              | 162               | 94                 | 42             | 115                    |
| 修繕費                 | 654             | 4,815             | 1,801              | 10,715         | 1,851                  |
| 仲介手数料等              | 151             | 696               | 567                | 62             | 993                    |
| 信託報酬                | 500             | —                 | —                  | —              | —                      |
| その他費用               | 44              | 524               | 438                | 84             | 663                    |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 3,811           | 17,141            | 10,515             | 13,181         | 11,428                 |
| ③NOI（①－②）           | 6,633           | 57,160            | 41,855             | 3,081          | 55,062                 |
| ④減価償却費              | 1,201           | 6,323             | 5,193              | 1,500          | 6,388                  |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 5,432           | 50,837            | 36,662             | 1,581          | 48,673                 |

## 第10期（自：平成23年6月1日 至：平成23年11月30日）

（単位：千円）

| 物件名称                | アーバンステージ<br>川崎 | アーバンステージ<br>鶴見寺谷 | アーバンステージ<br>浦安 | アーバンステージ<br>南行徳Ⅰ | アーバンステージ<br>南行徳Ⅱ |
|---------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| 第10期中の営業日数          | 183            | 183              | 183            | 183              | 183              |
| 賃貸事業収入              | 33,456         | 19,186           | 7,808          | 14,711           | 10,785           |
| その他賃貸事業収入           | 3,174          | 1,713            | 246            | 436              | 548              |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 36,630         | 20,899           | 8,055          | 15,147           | 11,333           |
| 外注委託費               | 4,476          | 1,955            | 902            | 2,063            | 1,673            |
| 公租公課                | 2,102          | 1,042            | 393            | 888              | 675              |
| 水道光熱費               | 436            | 271              | 119            | 388              | 335              |
| 保険料                 | 77             | 59               | 22             | 37               | 33               |
| 修繕費                 | 2,529          | 11,598           | 1,295          | 1,281            | 1,056            |
| 仲介手数料等              | 598            | 56               | 804            | —                | —                |
| 信託報酬                | —              | —                | 500            | —                | —                |
| その他費用               | 51             | 179              | 14             | 57               | 209              |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 10,271         | 15,162           | 4,051          | 4,716            | 3,983            |
| ③NOI（①－②）           | 26,358         | 5,736            | 4,004          | 10,431           | 7,349            |
| ④減価償却費              | 12,362         | 2,245            | 929            | 1,587            | 1,616            |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 13,995         | 3,491            | 3,074          | 8,843            | 5,733            |

| 物件名称                | アーバンステージ<br>南行徳Ⅲ | アーバンステージ<br>南行徳Ⅳ | アーバンステージ<br>行徳駅前 | アーバンステージ<br>南行徳Ⅴ | アーバンステージ<br>行徳 |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| 第10期中の営業日数          | 183              | 183              | 183              | 183              | 183            |
| 賃貸事業収入              | 10,863           | 10,978           | 20,126           | 13,554           | 33,846         |
| その他賃貸事業収入           | 1,513            | 402              | 20               | 332              | 28             |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 12,376           | 11,381           | 20,147           | 13,887           | 33,874         |
| 外注委託費               | 1,524            | 1,510            | 1,888            | 1,764            | 2,951          |
| 公租公課                | 554              | 618              | 817              | 725              | 1,549          |
| 水道光熱費               | 299              | 304              | 202              | 355              | 390            |
| 保険料                 | 29               | 31               | 37               | 32               | 70             |
| 修繕費                 | 818              | 1,319            | 1,216            | 437              | 572            |
| 仲介手数料等              | —                | —                | 5                | —                | —              |
| 信託報酬                | —                | —                | —                | —                | —              |
| その他費用               | 17               | 18               | 18               | 18               | 79             |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 3,244            | 3,802            | 4,186            | 3,333            | 5,613          |
| ③NOI（①－②）           | 9,131            | 7,579            | 15,960           | 10,553           | 28,260         |
| ④減価償却費              | 1,443            | 1,372            | 4,532            | 1,373            | 7,620          |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 7,688            | 6,207            | 11,428           | 9,179            | 20,640         |

## 第10期（自：平成23年6月1日 至：平成23年11月30日）

（単位：千円）

| 物件名称                | アーバンステージ<br>南浦和 | プラウドフラット<br>五橋 | プラウドフラット<br>河原町 | プライムアーバン<br>山鼻 | プライムアーバン<br>北14条 |
|---------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|------------------|
| 第10期中の営業日数          | 183             | 183            | 183             | 183            | 183              |
| 賃貸事業収入              | 10,510          | 26,465         | 26,660          | 11,501         | 12,366           |
| その他賃貸事業収入           | 1,710           | 2,131          | 2,111           | 1,455          | 575              |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 12,220          | 28,596         | 28,772          | 12,956         | 12,942           |
| 外注委託費               | 1,745           | 2,872          | 2,737           | 1,425          | 1,447            |
| 公租公課                | 642             | 1,666          | 2,334           | 1,233          | 1,088            |
| 水道光熱費               | 1,362           | 388            | 434             | 14             | 14               |
| 保険料                 | 27              | 51             | 63              | 28             | 28               |
| 修繕費                 | 1,431           | 73             | 49              | 167            | 38               |
| 仲介手数料等              | 886             | —              | —               | 378            | 56               |
| 信託報酬                | 500             | —              | —               | —              | —                |
| その他費用               | 137             | 394            | 679             | —              | —                |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 6,732           | 5,446          | 6,298           | 3,247          | 2,673            |
| ③NOI（①－②）           | 5,487           | 23,150         | 22,473          | 9,708          | 10,268           |
| ④減価償却費              | 873             | 5,124          | 7,946           | 2,512          | 3,083            |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 4,613           | 18,026         | 14,526          | 7,196          | 7,184            |

| 物件名称                | プライムアーバン<br>大通公園Ⅰ | プライムアーバン<br>大通公園Ⅱ | プライムアーバン<br>北11条 | プライムアーバン<br>宮の沢 | プライムアーバン<br>大通東 |
|---------------------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| 第10期中の営業日数          | 183               | 183               | 183              | 183             | 183             |
| 賃貸事業収入              | 17,114            | 11,115            | 22,439           | 20,380          | 16,769          |
| その他賃貸事業収入           | 67                | 23                | 1,609            | 2,675           | 1,703           |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 17,182            | 11,138            | 24,049           | 23,055          | 18,472          |
| 外注委託費               | —                 | —                 | 1,835            | 1,947           | 1,347           |
| 公租公課                | 1,213             | 1,071             | 2,250            | 1,576           | 1,186           |
| 水道光熱費               | 471               | 258               | 375              | 356             | 270             |
| 保険料                 | 38                | 24                | 48               | 47              | 37              |
| 修繕費                 | 32                | —                 | 895              | 794             | 635             |
| 仲介手数料等              | —                 | —                 | 508              | 605             | 278             |
| 信託報酬                | —                 | —                 | —                | —               | —               |
| その他費用               | —                 | —                 | 84               | 263             | 71              |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 1,756             | 1,353             | 5,997            | 5,591           | 3,826           |
| ③NOI（①－②）           | 15,426            | 9,784             | 18,052           | 17,464          | 14,646          |
| ④減価償却費              | 4,480             | 2,594             | 5,464            | 7,118           | 4,524           |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 10,946            | 7,189             | 12,587           | 10,346          | 10,121          |

## 第10期（自：平成23年6月1日 至：平成23年11月30日）

（単位：千円）

| 物件名称                | プライムアーバン<br>知事公館 | プライムアーバン<br>円山 | プライムアーバン<br>北24条 | プライムアーバン<br>札幌医大前 | プライムアーバン<br>長町一丁目 |
|---------------------|------------------|----------------|------------------|-------------------|-------------------|
| 第10期中の営業日数          | 183              | 183            | 183              | 183               | 183               |
| 賃貸事業収入              | 11,939           | 9,981          | 17,403           | 25,080            | 37,969            |
| その他賃貸事業収入           | 1,016            | 1,496          | 2,418            | 2,929             | 3,650             |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 12,955           | 11,478         | 19,821           | 28,010            | 41,620            |
| 外注委託費               | 1,301            | 1,017          | 1,466            | 2,135             | 2,958             |
| 公租公課                | 1,549            | 870            | 1,391            | 1,698             | △766              |
| 水道光熱費               | 349              | 313            | 311              | 505               | 603               |
| 保険料                 | 28               | 22             | 45               | 54                | 92                |
| 修繕費                 | 416              | 594            | 1,092            | 936               | 878               |
| 仲介手数料等              | 326              | 257            | 282              | 821               | —                 |
| 信託報酬                | —                | —              | —                | —                 | —                 |
| その他費用               | 116              | 122            | 332              | 152               | 46                |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 4,089            | 3,197          | 4,921            | 6,304             | 3,813             |
| ③NOI（①－②）           | 8,865            | 8,280          | 14,900           | 21,705            | 37,807            |
| ④減価償却費              | 3,334            | 3,237          | 4,779            | 7,947             | 9,132             |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 5,530            | 5,042          | 10,120           | 13,758            | 28,674            |

| 物件名称                | プライムアーバン<br>八乙女中央 | プライムアーバン<br>葵 | プライムアーバン<br>金山 | プライムアーバン<br>鶴舞 | プライムアーバン<br>江坂Ⅰ |
|---------------------|-------------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|
| 第10期中の営業日数          | 183               | 183           | 183            | 183            | 183             |
| 賃貸事業収入              | 16,657            | 22,407        | 22,891         | 41,358         | 21,490          |
| その他賃貸事業収入           | 5,690             | 3,350         | 660            | 1,287          | 1,970           |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 22,347            | 25,758        | 23,551         | 42,645         | 23,461          |
| 外注委託費               | 1,472             | 2,614         | 1,941          | 3,335          | 1,674           |
| 公租公課                | 1,536             | 1,418         | 1,745          | 3,562          | 1,519           |
| 水道光熱費               | 373               | 284           | 434            | 524            | 294             |
| 保険料                 | 42                | 53            | 50             | 87             | 41              |
| 修繕費                 | 1,734             | 358           | 134            | 752            | 303             |
| 仲介手数料等              | —                 | 925           | 130            | 305            | 456             |
| 信託報酬                | —                 | 600           | —              | —              | 600             |
| その他費用               | 632               | 223           | 174            | 280            | —               |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 5,790             | 6,479         | 4,610          | 8,847          | 4,890           |
| ③NOI（①－②）           | 16,556            | 19,279        | 18,941         | 33,798         | 18,571          |
| ④減価償却費              | 5,009             | 6,091         | 6,647          | 11,514         | 4,595           |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 11,547            | 13,187        | 12,293         | 22,283         | 13,975          |

## 第10期（自：平成23年6月1日 至：平成23年11月30日）

（単位：千円）

| 物件名称                | プライムアーバン<br>江坂Ⅱ | プライムアーバン<br>江坂Ⅲ | アーバンステージ<br>堤通雨宮 | アーバンステージ<br>上前津 | アーバンステージ<br>玉造 |
|---------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|----------------|
| 第10期中の営業日数          | 183             | 183             | 183              | 149             | 23             |
| 賃貸事業収入              | 25,410          | 37,848          | 39,374           | 42,098          | 4,565          |
| その他賃貸事業収入           | 4,069           | 7,697           | 6,690            | 5,281           | 388            |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 29,480          | 45,546          | 46,064           | 47,379          | 4,953          |
| 外注委託費               | 2,406           | 3,553           | 4,018            | 4,118           | 227            |
| 公租公課                | 1,735           | 3,382           | 996              | —               | —              |
| 水道光熱費               | 274             | 731             | 1,792            | 498             | 31             |
| 保険料                 | 47              | 94              | 124              | 91              | 8              |
| 修繕費                 | 1,030           | 1,622           | 2,652            | 754             | —              |
| 仲介手数料等              | 1,823           | 2,353           | —                | 1,313           | —              |
| 信託報酬                | 600             | —               | —                | —               | —              |
| その他費用               | —               | —               | 198              | 457             | 0              |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 7,918           | 11,738          | 9,783            | 7,233           | 268            |
| ③NOI（①－②）           | 21,562          | 33,807          | 36,281           | 40,146          | 4,685          |
| ④減価償却費              | 5,263           | 13,157          | 9,125            | 11,704          | 1,435          |
| ⑤不動産賃貸事業損益<br>（③－④） | 16,298          | 20,650          | 27,156           | 28,441          | 3,250          |

| 物件名称                | ベネフィス博多<br>グランスイート | ベネフィス薬院南 | ベネフィス香椎<br>ヴェルベーナ | ベネフィス博多東<br>グランスイート | ベネフィス千早<br>グランスイート |
|---------------------|--------------------|----------|-------------------|---------------------|--------------------|
| 第10期中の営業日数          | 183                | 183      | 183               | 183                 | 183                |
| 賃貸事業収入              | 28,757             | 12,102   | 14,856            | 23,213              | 20,882             |
| その他賃貸事業収入           | 1,189              | 815      | 1,091             | 1,364               | 2,668              |
| ①不動産賃貸事業収益合計        | 29,947             | 12,918   | 15,948            | 24,577              | 23,550             |
| 外注委託費               | 3,807              | 1,692    | 2,037             | 2,869               | 2,023              |
| 公租公課                | 2,297              | 1,038    | 1,507             | 2,234               | 1,452              |
| 水道光熱費               | 486                | 247      | 290               | 428                 | 360                |
| 保険料                 | 59                 | 27       | 38                | 56                  | 47                 |
| 修繕費                 | 1,836              | 80       | 654               | 1,386               | 613                |
| 仲介手数料等              | 177                | —        | —                 | 338                 | —                  |
| 信託報酬                | —                  | —        | —                 | —                   | —                  |
| その他費用               | 556                | 194      | 137               | 412                 | —                  |
| ②不動産賃貸事業費用合計        | 9,221              | 3,280    | 4,665             | 7,725               | 4,497              |
| ③NOI（①－②）           | 20,725             | 9,638    | 11,282            | 16,852              | 19,053             |
| 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<br>（③－④） | 13,498             | 6,266    | 7,011             | 9,571               | 14,360             |

## 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10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10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<br>番号 | 物件名称             | 建物状況評価報告書<br>作成者 | 建物状況評価報告書<br>作成日付 | 緊急修繕費<br>用の見積額<br>(千円)<br>(注1) | 短期修繕費<br>用の見積額<br>(千円)<br>(注2) | 長期修繕費<br>用の見積額<br>(千円)<br>(注3) | PML<br>(%) |
|----------|------------------|------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------|
| 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<br>番号 | 物件名称             | 建物状況評価報告書<br>作成者 | 建物状況評価報告書<br>作成日付 | 緊急修繕費<br>用の見積額<br>(千円)<br>(注1) | 短期修繕費<br>用の見積額<br>(千円)<br>(注2) | 長期修繕費<br>用の見積額<br>(千円)<br>(注3) | PML<br>(%) |
|----------|------------------|------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------|
| 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       | 清水建設株式会社         | 平成23年11月30日       | —                              | —                              | 15,798                         | 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      | 清水建設株式会社         | 平成23年11月30日       | —                              | —                              | 11,190                         | 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<br>番号 | 物件名称           | 建物状況評価報告書<br>作成者 | 建物状況評価報告書<br>作成日付 | 緊急修繕費<br>用の見積額<br>(千円)<br>(注1) | 短期修繕費<br>用の見積額<br>(千円)<br>(注2) | 長期修繕費<br>用の見積額<br>(千円)<br>(注3) | PML<br>(%) |
|----------|----------------|------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------|
| 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23年11月30日       | —                              | —                              | 13,703                         | 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23年11月30日       | —                              | —                              | 28,679                         | 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23年11月30日       | —                              | —                              | 16,522                         | 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23年11月30日       | —                              | —                              | 33,151                         | 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23年11月30日       | —                              | —                              | 21,250                         | 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23年11月30日       | —                              | —                              | 18,298                         | 3.60       |
| 97       | アーバンステージ滝野川    | 清水建設株式会社         | 平成23年11月30日       | —                              | 50                             | 16,403                         | 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<br>番号 | 物件名称                   | 建物状況評価報告書<br>作成者 | 建物状況評価報告書<br>作成日付 | 緊急修繕費<br>用の見積額<br>(千円)<br>(注1) | 短期修繕費<br>用の見積額<br>(千円)<br>(注2) | 長期修繕費<br>用の見積額<br>(千円)<br>(注3) | PML<br>(%)       |
|----------|------------------------|------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------|
| 99       | アーバンステージ浅草             | 清水建設株式会社         | 平成23年11月30日       | —                              | —                              | 23,908                         | 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23年11月30日       | —                              | —                              | 22,803                         | 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<br>(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<br>B棟：28,730         | A棟8.86<br>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23年11月30日       | —                              | —                              | 32,319                         | 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23年11月30日       | —                              | —                              | 18,659                         | 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23年11月30日       | —                              | —                              | 44,549                         | 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23年11月30日       | —                              | 50                             | 39,293                         | 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23年11月30日       | —                              | —                              | 35,101                         | 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23年11月30日       | —                              | 700                            | 19,575                         | 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<br>番号 | 物件名称            | 建物状況評価報告書<br>作成者 | 建物状況評価報告書<br>作成日付 | 緊急修繕費<br>用の見積額<br>(千円)<br>(注1) | 短期修繕費<br>用の見積額<br>(千円)<br>(注2) | 長期修繕費<br>用の見積額<br>(千円)<br>(注3) | PML<br>(%) |
|----------|-----------------|------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------|
| 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      | アーバンステージ上前津     | 株式会社東京建築検査機構     | 平成23年6月6日         | —                              | —                              | 19,380                         | 12.88      |
| 140      | アーバンステージ玉造      | 株式会社東京建築検査機構     | 平成23年10月19日       | —                              | —                              | 18,020                         | 9.57       |
| 141      | ベネフィス博多グランスイート  | 株式会社竹中工務店        | 平成19年3月29日        | —                              | —                              | 19,970                         | 3.65       |
| 142      | 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       |
| 143      | 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       |
| 144      | ベネフィス博多東グランスイート | 株式会社竹中工務店        | 平成20年3月21日        | —                              | —                              | 20,745                         | 4.05       |
| 145      | ベネフィス千早グランスイート  | 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 | 5.20% |
|-----------------|-------|

(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・評価機関

本投資法人は、第10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、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るか、又は、建築物の高さが60メートルを超える場合には、国土交通大臣の指定を受けた指定性能評価機関から、建物構造について「評価基準に適合しているものと評価する」という性能評価書を取得しています。

第10期末保有資産に係る設計者、施工者、建築確認機関及び評価機関は以下のとおりです。

| 物件番号 | 物件名称                 | 設計者                      | 施工者        | 建築確認機関                          | 評価機関                          |
|------|----------------------|--------------------------|------------|---------------------------------|-------------------------------|
| 1    | ブラウドフラット<br>白金高輪     | 株式会社フォルム建築計画<br>研究所      | 株式会社間組     | 株式会社都市居住評価セ<br>ンター              | 株 式 会 社 N T T フ ァ シ リ<br>ティーズ |
| 2    | ブラウドフラット<br>代々木上原    | 株式会社フォルム建築計画<br>研究所      | 三平建設株式会社   | ビューローベリタスジャ<br>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<br>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<br>ンター              | 株式会社佐藤総合計画                    |
| 4    | ブラウドフラット<br>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<br>ント           |
| 5    | ブラウドフラット<br>学芸大学     | 株式会社フォルム建築計画<br>研究所      | 野村建設工業株式会社 | ビューローベリタスジャ<br>パン株式会社           | 株式会社日総建                       |
| 6    | ブラウドフラット<br>目黒行人坂    | 株式会社フォルム建築計画<br>研究所      | 野村建設工業株式会社 | 株式会社都市居住評価セ<br>ンター              | 株式会社山下設計                      |
| 7    | ブラウドフラット<br>隅田リバーサイド | 株式会社ユナイテッドリバ<br>ティアーキテクト | 株式会社イチケン   | 中央区                             | 株式会社佐藤総合計画                    |
| 8    | ブラウドフラット<br>神楽坂      | 株式会社フォルム建築計画<br>研究所      | 工新建設株式会社   | ビューローベリタスジャ<br>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<br>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・<br>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<br>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<br>ンター              | 株式会社ハイ国際コンサルタ<br>ント           |
| 11   | ブラウドフラット<br>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<br>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<br>蒲田       | 株式会社フォルム建築計画<br>研究所      | 野村建設工業株式会社 | ビューローベリタスジャ<br>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<br>蒲田Ⅱ      | 株式会社フォルム建築計画<br>研究所      | 野村建設工業株式会社 | 財団法人日本建築設備・<br>昇降機センター          | 株式会社日総建                       |
| 14   | ブラウドフラット<br>新大塚      | 株式会社ユナイテッドリバ<br>ティアーキテクト | 株式会社合田工務店  | 株式会社都市居住評価セ<br>ンター              | 株式会社ハイ国際コンサルタ<br>ント           |
| 15   | ブラウドフラット<br>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<br>ンター              | 株式会社日総建                       |
| 16   | ブラウドフラット<br>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・<br>昇降機センター          | 株式会社ハイ国際コンサルタ<br>ント           |
| 17   | ブラウドフラット<br>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<br>ビゲーション確認評価機<br>構 | 株式会社ハイ国際コンサルタ<br>ント           |
| 18   | ブラウドフラット<br>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<br>築まちづくりセンター       | 株式会社ハイ国際コンサルタ<br>ント           |
| 19   | ブラウドフラット<br>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<br>ンター              | 株式会社安井建築設計事務所                 |

| 物件<br>番号 | 物件名称                 | 設計者                     | 施工者                        | 建築確認機関                    | 評価機関                   |
|----------|----------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------|
| 20       | ブラウドフラット<br>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<br>ンター        | 株式会社ハイ国際コンサルタ<br>ント    |
| 21       | ブライムアーバン<br>赤坂       | 株式会社奥津孝一設計セン<br>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<br>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<br>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<br>番町       | 株式会社コスモアルファー            | りんかい建設株式会社                 | 財団法人日本建築設備・<br>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<br>千代田富士見   | 有限会社メックス建築研究<br>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<br>飯田橋      | 株式会社ニテカー級建築士<br>事務所     | 株式会社N I P P O コーポ<br>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<br>恵比寿      | 株式会社大杉喜彦建築総合<br>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<br>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<br>学芸大学     | 株式会社リビングコーポ<br>レーション    | 株式会社三浦組                    | 日本建築検査協会株式会<br>社          | 株式会社佐藤総合計画             |
| 30       | ブライムアーバン<br>洗足       | 株式会社リビングコーポ<br>レーション    | 株式会社中山組                    | 株式会社国際確認検査セ<br>ンター        | 株式会社山下設計               |
| 31       | ブライムアーバン<br>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<br>築まちづくりセンター | 株式会社ハイ国際コンサルタ<br>ント    |
| 32       | ブライムアーバン<br>目黒大橋ヒルズ  | 有限会社環境デザイン研究<br>室       | 東急建設株式会社                   | 財団法人日本建築設備・<br>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<br>白山       | 株式会社T. A. 設計事務<br>所     | 株式会社小川建設                   | グッド・アイズ建築検査<br>機構         | 株式会社山下設計               |
| 34       | ブライムアーバン<br>四谷外苑東    | 株式会社コスミック設計エ<br>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<br>西新宿Ⅰ     | ケイワイコントラクター株<br>式会社     | 地崎工業株式会社                   | 財団法人日本建築設備・<br>昇降機センター    | 株式会社日総建                |
| 36       | ブライムアーバン<br>西新宿Ⅱ     | 株式会社T. A. 設計事務<br>所     | 株式会社富士工                    | グッド・アイズ建築検査<br>機構         | 株式会社佐藤総合計画             |
| 37       | ブライムアーバン<br>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<br>式会社        | 株式会社山下設計               |
| 38       | ブライムアーバン<br>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<br>パン株式会社     | 株式会社N T T ファシリ<br>ティーズ |
| 39       | ブライムアーバン<br>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<br>会          | 株式会社安井建築設計事務所          |
| 40       | ブライムアーバン<br>南烏山      | 株式会社シティー級建築士<br>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<br>ント    |
| 41       | ブライムアーバン<br>烏山ガレリア   | 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<br>築まちづくりセンター | 株式会社N T T ファシリ<br>ティーズ |
| 42       | ブライムアーバン<br>烏山コート    | 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<br>築まちづくりセンター | 株式会社ハイ国際コンサルタ<br>ント    |
| 43       | ブライムアーバン<br>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<br>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<br>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<br>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<br>パン株式会社     | 株式会社安井建築設計事務所          |

| 物件<br>番号 | 物件名称               | 設計者                                   | 施工者                 | 建築確認機関                 | 評価機関                   |
|----------|--------------------|---------------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|
| 46       | ブライムアーバン<br>大森     | 株式会社ティー・アイ・<br>エーデザインオフィスー級<br>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          |
| 47       | ブライムアーバン<br>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<br>田園調布南  | 有限会社環境デザイン研究<br>室                     | 株式会社合田工務店           | 財団法人日本建築設備・<br>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<br>中野上高田  | 株式会社ユナイテッドリバ<br>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<br>株式会社   | 株式会社N T T ファシリ<br>ティーズ |
| 50       | ブライムアーバン<br>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<br>大塚     | 株式会社設計工房フレック<br>ス                     | 共立建設株式会社            | 株式会社国際確認検査セ<br>ンター     | 株式会社山下設計               |
| 52       | ブライムアーバン<br>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<br>構       | 株式会社安井建築設計事務所          |
| 53       | ブライムアーバン<br>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<br>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<br>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<br>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<br>錦糸町    | 株式会社日本デザインシス<br>テムー級建築士事務所            | 株式会社ウラタ             | 株式会社東京建築検査機<br>構       | 株式会社安井建築設計事務所          |
| 57       | ブライムアーバン<br>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<br>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<br>葛西Ⅱ    | 株式会社ガイ・プランニン<br>グ                     | 株式会社ウラタ             | ビューローベリタスジャ<br>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<br>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<br>株式会社   | 株式会社神奈川建築確認検査<br>機関    |
| 61       | ブライムアーバン<br>浦安     | 株式会社日本デザインシス<br>テムー級建築士事務所            | 株式会社ウラタ             | 株式会社東京建築検査機<br>構       | 株式会社安井建築設計事務所          |
| 62       | ブライムアーバン<br>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<br>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<br>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<br>ンター     | 株式会社佐藤総合計画             |
| 65       | ブライムアーバン<br>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<br>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<br>川口     | 株式会社長谷工コーポレー<br>ション                   | 株式会社長谷工コーポレー<br>ション | 株式会社都市居住評価セ<br>ンター     | 株式会社N T T ファシリ<br>ティーズ |
| 67       | アーバンステージ<br>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<br>芝浦LOFT | 有限会社環境デザイン研究<br>室                     | 株式会社銭高組             | 株式会社ジェイ・イー・<br>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<br>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<br>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<br>勝どき    | 三井建設株式会社                              | 三井建設株式会社            | 中央区                    | 株式会社安井建築設計事務所          |

| 物件<br>番号 | 物件名称               | 設計者                        | 施工者        | 建築確認機関              | 評価機関                    |
|----------|--------------------|----------------------------|------------|---------------------|-------------------------|
| 72       | アーバンステージ<br>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         |
| 73       | アーバンステージ<br>日本橋横山町 | 株式会社スペーステック<br>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<br>本郷壱岐坂  | 株式会社合田工務店                  | 株式会社合田工務店  | イーハウス建築センター<br>株式会社 | 株式会社 N T T ファシリ<br>ティーズ |
| 75       | アーバンステージ<br>中落合    | 株式会社和田設計コンサル<br>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<br>落合     | 株式会社一級建築士シー・<br>エイティール総合開発 | 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<br>新宿落合   | 株式会社日税不動産情報セ<br>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<br>タント     |
| 78       | アーバンステージ<br>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<br>上馬     | トウブハウス一級建築士事<br>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<br>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<br>千歳烏山   | 株式会社安井建築設計事務<br>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<br>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<br>駒沢     | 株式会社テイク・ナイン計<br>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<br>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<br>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<br>DM     |
| 86       | アーバンステージ<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>駒込     | 株式会社五十嵐武雄建築設<br>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<br>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<br>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<br>会    | 株式会社日総建                 |
| 96       | アーバンステージ<br>江古田    | 株式会社TEAM VOS<br>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<br>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                |

| 物件<br>番号 | 物件名称                   | 設計者                    | 施工者         | 建築確認機関                          | 評価機関                    |
|----------|------------------------|------------------------|-------------|---------------------------------|-------------------------|
| 98       | アーバンステージ<br>板橋区役所前     | 株式会社アーバネットコー<br>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<br>ビゲーション確認評価機<br>構 | 株式会社佐藤総合計画              |
| 99       | アーバンステージ<br>浅草         | 株式会社長岡建築事務所            | 三井建設株式会社    | 台東区                             | 株式会社日総建                 |
| 100      | アーバンステージ<br>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<br>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<br>武蔵小金井      | 株式会社山下建築企画研究<br>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<br>ント     |
| 103      | アーバンステージ<br>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<br>ント     |
| 104      | アーバンステージ<br>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<br>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<br>ント     |
| 106      | アーバンステージ<br>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 N T T ファシリ<br>ティーズ |
| 107      | アーバンステージ<br>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<br>浦安         | 有限会社桜井建築設計事務<br>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<br>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<br>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<br>南行徳Ⅲ       | 有限会社桜井建築設計事務<br>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<br>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<br>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<br>ント     |
| 114      | アーバンステージ<br>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<br>ント     |
| 115      | アーバンステージ<br>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<br>ント     |
| 116      | アーバンステージ<br>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      | ブラウドフラット<br>五橋         | 株式会社 I N A 新建築研究<br>所  | 東海興業株式会社    | 株式会社仙台都市整備セ<br>ンター              | 株式会社安井建築設計事務所           |
| 118      | ブラウドフラット<br>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<br>ター     |
| 119      | ブライムアーバン<br>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<br>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<br>大通公園Ⅰ      | 株式会社シグマ小暮建築設<br>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<br>大通公園Ⅱ      | 株式会社シグマ小暮建築設<br>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<br>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              |

| 物件<br>番号 | 物件名称                 | 設計者                               | 施工者                               | 建築確認機関                | 評価機関                    |
|----------|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 124      | ブライムアーバン<br>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              |
| 125      | ブライムアーバン<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>ンター    | 株式会社ハイ国際コンサルタ<br>ント     |
| 130      | ブライムアーバン<br>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<br>ンター    | 株式会社ハイ国際コンサルタ<br>ント     |
| 131      | ブライムアーバン<br>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<br>センター   | 株式会社ハイ国際コンサルタ<br>ント     |
| 132      | ブライムアーバン<br>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<br>パン株式会社 | 株式会社山下設計                |
| 133      | ブライムアーバン<br>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<br>センター   | 株式会社佐藤総合計画              |
| 134      | ブライムアーバン<br>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<br>パン株式会社 | 株式会社ハイ国際コンサルタ<br>ント     |
| 135      | ブライムアーバン<br>江坂Ⅰ      | 株式会社福嶋洋一建築研究<br>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<br>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<br>パン株式会社 | 株式会社山下設計                |
| 137      | ブライムアーバン<br>江坂Ⅲ      | 株式会社福嶋洋一建築研究<br>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<br>堤通雨宮     | エス・バイ・エル明成建設<br>株式会社、大成建設株式会<br>社 | エス・バイ・エル明成建設<br>株式会社、大成建設株式会<br>社 | 仙台市                   | 株式会社ハイ国際コンサルタ<br>ント     |
| 139      | アーバンステージ<br>上前津      | 矢作建設工業株式会社一級<br>建築士事務所            | 矢作建設工業株式会社                        | ビューローベリタスジャ<br>パン株式会社 | 株式会社佐藤総合計画              |
| 140      | アーバンステージ<br>玉造       | 株式会社阪南設計事務所                       | 株式会社金山工務店                         | 株式会社国際確認検査セ<br>ンター    | 株式会社 N T T ファシリ<br>ティーズ |
| 141      | ベネフィス博多グ<br>ランズウィート  | 有限会社大塚建築計画設計<br>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<br>ティーズ |
| 142      | ベネフィス薬院南             | 有限会社大塚建築計画設計<br>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<br>ティーズ |
| 143      | ベネフィス香椎<br>ヴェルバーナ    | 有限会社大塚建築計画設計<br>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              |
| 144      | ベネフィス博多東<br>グランズウィート | 有限会社大塚建築計画設計<br>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              |
| 145      | ベネフィス千早グ<br>ランズウィート  | 有限会社大塚建築計画設計<br>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<br>ティーズ |

（注）設計者、施工者、建築確認機関及び評価機関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10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<br>(所在地)                   | 目的          | 予定期間                   | 工事予定金額(千円) |           |           |
|------------------------------------|-------------|------------------------|------------|-----------|-----------|
|                                    |             |                        | 総額         | 当期<br>支払額 | 既支出<br>総額 |
| アーバンステージ幡ヶ谷<br>(東京都渋谷区)            | 大規模修繕工事     | 自 平成24年3月<br>至 平成24年5月 | 14,556     | -         | -         |
| アーバンステージ大井町<br>(東京都品川区)            | インターフォン改修工事 | 自 平成24年2月<br>至 平成24年2月 | 3,150      | -         | -         |
| アーバンステージ池上<br>(東京都大田区)             | 給湯配管更新工事    | 自 平成24年4月<br>至 平成24年5月 | 12,998     | -         | -         |
| アーバンステージ滝野川<br>(東京都北区)             | インターフォン改修工事 | 自 平成24年5月<br>至 平成24年5月 | 2,000      | -         | -         |
| アーバンステージ武蔵小杉<br>comodo<br>(川崎市中原区) | 事務所内空調更新工事  | 自 平成24年5月<br>至 平成24年5月 | 1,650      | -         | -         |

## (ii) 第10期中の資本的支出

第10期末現在保有する資産について、第10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10期中の資本的支出は45,598千円であり、第10期中の費用に区分された修繕費194,865千円と合わせ、合計240,464千円の工事を実施しています。

| 不動産等の名称<br>(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<br>(東京都目黒区)   | 住宅設備リニューアル工事  | 自 平成23年5月<br>至 平成23年6月   | 1,790    |
| アーバンステージ三軒茶屋<br>(東京都世田谷区)  | 大規模修繕工事       | 自 平成23年8月<br>至 平成23年11月  | 5,625    |
| アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ<br>(東京都世田谷区) | 住宅設備リニューアル工事  | 自 平成23年11月<br>至 平成23年11月 | 2,112    |
| アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ<br>(東京都世田谷区) | 住宅設備リニューアル工事  | 自 平成23年10月<br>至 平成23年10月 | 2,080    |
| アーバンステージ鶴見寺谷<br>(横浜市鶴見区)   | 大規模修繕工事       | 自 平成23年8月<br>至 平成23年11月  | 9,021    |
| その他の不動産等                   | 住宅設備リニューアル工事他 | 自 平成23年6月<br>至 平成23年11月  | 24,968   |
| 合 計                        |               |                          | 45,598   |

## (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<br>自 平成18年8月3日<br>至 平成19年5月31日 | 第2期<br>自 平成19年6月1日<br>至 平成19年11月30日 | 第3期<br>自 平成19年12月1日<br>至 平成20年5月31日 | 第4期<br>自 平成20年6月1日<br>至 平成20年11月30日 | 第5期<br>自 平成20年12月1日<br>至 平成21年5月31日 |
|----------|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 当期首積立金残高 | 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<br>自 平成21年6月1日<br>至 平成21年11月30日 | 第7期<br>自 平成21年12月1日<br>至 平成22年5月31日 | 第8期<br>自 平成22年6月1日<br>至 平成22年11月30日 | 第9期<br>自 平成22年12月1日<br>至 平成23年5月31日 | 第10期<br>自 平成23年6月1日<br>至 平成23年11月30日 |
|----------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 当期首積立金残高 | 556百万円                              | 681百万円                              | 818百万円                              | 973百万円                              | 1,102百万円                             |
| 当期積立額    | 152百万円                              | 156百万円                              | 160百万円                              | 161百万円                              | 159百万円                               |
| 当期積立金取崩額 | 28百万円                               | 19百万円                               | 5百万円                                | 32百万円                               | 9百万円                                 |
| 次期繰越額    | 681百万円                              | 818百万円                              | 973百万円                              | 1,102百万円                            | 1,253百万円                             |

## J. 賃貸状況の概要

## (イ) 主要なテナント

第10期末保有資産について、平成23年11月末日（第10期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第10期末保有資産のうち複数の資産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<br>(注1) (注2) | 業種        | 物件<br>番号 | 入居物件名          | 契約満了予定日     | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注3) | 年間賃料収入<br>(千円)<br>(注4) |
|--------------------|-----------|----------|----------------|-------------|---------------------|------------------------|
| 株式会社<br>長谷工ライブネット  | 不動産<br>産業 | 2        | プラウドフラット代々木上原  | 平成24年2月21日  | 1,151.34            | 58,272                 |
|                    |           | 3        | プラウドフラット初台     | 平成24年4月30日  | 958.98              | 46,920                 |
|                    |           | 6        | プラウドフラット目黒行人坂  | 平成24年4月30日  | 855.23              | 51,408                 |
|                    |           | 13       | プラウドフラット蒲田Ⅱ    | 平成24年3月31日  | 4,030.93            | 204,546                |
|                    |           | 18       | プラウドフラット浅草駒形   | 平成24年3月31日  | 2,659.83            | 124,336                |
|                    |           | 36       | プライムアーバン西新宿Ⅱ   | 平成24年2月27日  | 1,162.55            | 57,768                 |
|                    |           | 44       | プライムアーバン品川西    | 平成24年11月30日 | 941.54              | 43,752                 |
|                    |           | 47       | プライムアーバン北千束    | 平成24年8月31日  | 834.90              | 38,496                 |
|                    |           | 48       | プライムアーバン田園調布南  | 平成24年4月30日  | 1,078.41            | 50,160                 |
|                    |           | 49       | プライムアーバン中野上高田  | 平成24年2月28日  | 798.73              | 37,692                 |
|                    |           | 52       | プライムアーバン門前仲町   | 平成24年9月27日  | 3,127.94            | 145,848                |
|                    |           | 68       | アーバンステージ芝浦LOFT | 平成23年12月14日 | 1,866.56            | 109,320                |
|                    |           | 71       | アーバンステージ勝どき    | 平成24年2月21日  | 4,461.89            | 181,380                |
|                    |           | 72       | アーバンステージ新川     | 平成24年1月31日  | 3,410.55            | 131,934                |
|                    |           | 73       | アーバンステージ日本橋横山町 | 平成23年12月14日 | 5,643.74            | 239,160                |
|                    |           | 74       | アーバンステージ本郷老岐坂  | 平成23年12月11日 | 637.98              | 33,768                 |
|                    |           | 77       | アーバンステージ新宿落合   | 平成23年12月11日 | 1,053.39            | 41,040                 |
|                    |           | 85       | アーバンステージ上北沢    | 平成23年12月11日 | 1,244.45            | 39,348                 |
|                    |           | 90       | アーバンステージ池上     | 平成24年3月31日  | 2,420.13            | 89,972                 |
|                    |           | 98       | アーバンステージ板橋区役所前 | 平成24年7月7日   | 1,639.79            | 75,062                 |
|                    |           | 102      | アーバンステージ武蔵小金井  | 平成23年12月11日 | 5,873.80            | 136,466                |
|                    |           | 103      | アーバンステージ武蔵野ヒルズ | 平成23年12月13日 | 2,961.06            | 97,476                 |
|                    |           | 104      | アーバンステージ日野     | 平成24年8月31日  | 957.84              | 29,604                 |
|                    |           | 106      | アーバンステージ川崎     | 平成24年2月25日  | 1,555.84            | 64,260                 |
|                    |           | 107      | アーバンステージ鶴見寺谷   | 平成24年3月23日  | 914.54              | 37,584                 |
|                    |           | 132      | プライムアーバン葵      | 平成24年2月21日  | 1,540.92            | 46,878                 |
|                    |           | 133      | プライムアーバン金山     | 平成24年2月28日  | 1,391.02            | 46,368                 |
|                    |           | 134      | プライムアーバン鶴舞     | 平成24年3月4日   | 2,405.39            | 81,690                 |
|                    |           | 135      | プライムアーバン江坂Ⅰ    | 平成24年2月28日  | 1,164.10            | 42,864                 |
|                    |           | 136      | プライムアーバン江坂Ⅱ    | 平成24年3月8日   | 1,392.00            | 52,572                 |
|                    |           | 137      | プライムアーバン江坂Ⅲ    | 平成23年12月3日  | 2,048.48            | 74,855                 |
|                    |           | 139      | アーバンステージ上前津    | 平成24年7月4日   | 3,440.61            | 105,002                |
|                    |           | 140      | アーバンステージ玉造     | 平成24年11月7日  | 2,373.10            | 71,514                 |
| 合計                 |           |          |                | —           | 67,997.56           | 2,687,317              |

| テナント名<br>(注1) (注2) | 業種   | 物件<br>番号 | 入居物件名            | 契約満了予定日     | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注3) | 年間賃料収入<br>(千円)<br>(注4) |
|--------------------|------|----------|------------------|-------------|---------------------|------------------------|
| 株式会社<br>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24年9月4日   | 2,830.48            | 179,796                |
|                    |      | 4        | ブラウドフラット渋谷桜丘     | 平成24年4月10日  | 553.54              | 36,300                 |
|                    |      | 5        | ブラウドフラット学芸大学     | 平成24年10月30日 | 934.39              | 48,588                 |
|                    |      | 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  | 3,005.62            | 142,920                |
|                    |      | 8        | ブラウドフラット神楽坂      | 平成24年4月30日  | 1,753.50            | 91,068                 |
|                    |      | 9        | ブラウドフラット早稲田      | 平成24年5月31日  | 1,384.00            | 65,808                 |
|                    |      | 10       | ブラウドフラット新宿河田町    | 平成24年4月10日  | 1,070.57            | 54,144                 |
|                    |      | 11       | ブラウドフラット三軒茶屋     | 平成24年4月30日  | 1,229.84            | 68,160                 |
|                    |      | 12       | ブラウドフラット蒲田       | 平成24年4月30日  | 1,477.22            | 68,508                 |
|                    |      | 14       | ブラウドフラット新大塚      | 平成24年4月20日  | 688.58              | 36,708                 |
|                    |      | 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  | 809.99              | 39,396                 |
|                    |      | 17       | ブラウドフラット門前仲町Ⅰ    | 平成24年8月4日   | 1,147.12            | 62,052                 |
|                    |      | 19       | ブラウドフラット横浜       | 平成24年3月13日  | 3,092.81            | 137,376                |
|                    |      | 21       | プライムアーバン赤坂       | 平成24年7月31日  | 1,009.96            | 52,524                 |
|                    |      | 27       | プライムアーバン恵比寿      | 平成24年8月30日  | 1,352.00            | 66,420                 |
|                    |      | 32       | プライムアーバン目黒大橋ヒルズ  | 平成24年3月20日  | 2,822.06            | 159,420                |
|                    |      | 37       | プライムアーバン新宿内藤町    | 平成24年2月27日  | 578.18              | 28,080                 |
|                    |      | 43       | プライムアーバン千歳船橋     | 平成24年2月26日  | 1,001.28            | 48,276                 |
|                    |      | 46       | プライムアーバン大森       | 平成24年9月27日  | 1,146.60            | 55,032                 |
|                    |      | 51       | プライムアーバン大塚       | 平成24年2月21日  | 873.92              | 44,244                 |
|                    |      | 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24年8月30日  | 1,100.09            | 56,544                 |
|                    |      | 78       | アーバンステージ芦花公園     | 平成24年7月14日  | 550.70              | 25,352                 |
|                    |      | 86       | アーバンステージ用賀       | 平成24年8月19日  | 1,542.07            | 74,382                 |
|                    |      | 87       | アーバンステージ大井町      | 平成24年7月14日  | 658.46              | 35,391                 |
|                    |      | 88       | アーバンステージ大井町Ⅱ     | 平成24年9月27日  | 1,728.66            | 89,640                 |
|                    |      | 89       | アーバンステージ雪谷       | 平成24年8月30日  | 1,486.97            | 72,960                 |
|                    |      | 91       | アーバンステージ中野       | 平成24年7月14日  | 742.44              | 35,974                 |
|                    |      | 92       | アーバンステージ高井戸      | 平成24年7月14日  | 1,601.71            | 76,437                 |
|                    |      | 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24年7月14日  | 826.89              | 29,376                 |
|                    |      | 97       | アーバンステージ滝野川      | 平成24年7月14日  | 537.74              | 21,159                 |
|                    |      | 100      | アーバンステージ町屋       | 平成24年7月14日  | 436.45              | 18,312                 |
|                    |      | 116      | アーバンステージ南浦和      | 平成24年9月26日  | 673.05              | 22,332                 |
|                    |      | 合計       |                  | —           | 44,554.82           | 2,207,559              |

(注1) 上記各物件に関しては、平成23年11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11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11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。
- (注5) 第10期末以降、下記記載の19物件については、平成23年12月1日付でプロパティ・マネジメント委託先及びマスターリース会社を野村リビングサポート株式会社に変更しています。
- ブラウドフラット白金高輪（物件番号1）、ブラウドフラット代々木上原（物件番号2）、ブラウドフラット初台（物件番号3）、ブラウドフラット渋谷桜丘（物件番号4）、ブラウドフラット学芸大学（物件番号5）、ブラウドフラット目黒行人坂（物件番号6）、ブラウドフラット隅田リバーサイド（物件番号7）、ブラウドフラット神楽坂（物件番号8）、ブラウドフラット早稲田（物件番号9）、ブラウドフラット新宿河田町（物件番号10）、ブラウドフラット三軒茶屋（物件番号11）、ブラウドフラット蒲田（物件番号12）、ブラウドフラット蒲田Ⅱ（物件番号13）、ブラウドフラット新大塚（物件番号14）、ブラウドフラット清澄白河（物件番号15）、ブラウドフラット門前仲町Ⅱ（物件番号16）、ブラウドフラット門前仲町Ⅰ（物件番号17）、ブラウドフラット浅草駒形（物件番号18）、ブラウドフラット横浜（物件番号19）

#### (ロ) 利害関係人等への賃貸状況

平成23年11月末日（第10期末）現在、投信法上の利害関係人等が第10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<br>(注1) (注2) | 業種   | 物件<br>番号 | 入居物件名       | 契約満了予定日    | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注3) | 年間賃料収入<br>(千円)<br>(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11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11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11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。
- (注5) 第10期末以降、下記記載の19物件については、平成23年12月1日付でプロパティ・マネジメント委託先及びマスターリース会社を野村リビングサポート株式会社に変更しています。
- ブラウドフラット白金高輪（物件番号1）、ブラウドフラット代々木上原（物件番号2）、ブラウドフラット初台（物件番号3）、ブラウドフラット渋谷桜丘（物件番号4）、ブラウドフラット学芸大学（物件番号5）、ブラウドフラット目黒行人坂（物件番号6）、ブラウドフラット隅田リバーサイド（物件番号7）、ブラウドフラット神楽坂（物件番号8）、ブラウドフラット早稲田（物件番号9）、ブラウドフラット新宿河田町（物件番号10）、ブラウドフラット三軒茶屋（物件番号11）、ブラウドフラット蒲田（物件番号12）、ブラウドフラット蒲田Ⅱ（物件番号13）、ブラウドフラット新大塚（物件番号14）、ブラウドフラット清澄白河（物件番号15）、ブラウドフラット門前仲町Ⅱ（物件番号16）、ブラウドフラット門前仲町Ⅰ（物件番号17）、ブラウドフラット浅草駒形（物件番号18）、ブラウドフラット横浜（物件番号19）

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。