

平成 24 年 5 月期 決算短信 (REIT)

平成 24 年 7 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 福井 保明
問合せ先責任者 NRF 投資責任者 橐 正臣

TEL (03)3365-7729

有価証券報告書提出予定日 平成 24 年 8 月 30 日
分配金支払開始予定日 平成 24 年 8 月 17 日
決算補足説明資料作成の有無 有
決算説明会開催の有無 有 (機関投資家等向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成 24 年 5 月期の運用、資産の状況 (平成 23 年 12 月 1 日～平成 24 年 5 月 31 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)
24 年 5 月期	5,250 (18.1)	2,507 (19.5)	1,857 (25.6)	1,856 (25.7)
23 年 11 月期	4,445 (△1.5)	2,098 (△3.6)	1,479 (△4.8)	1,477 (0.8)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
24 年 5 月期	12,317	2.6	1.2	35.4
23 年 11 月期	11,769	2.3	1.1	33.3

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	円	%	%
24 年 5 月期	12,302	1,856	0	0	99.9	2.5
23 年 11 月期	11,770	1,477	0	0	100.0	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 純資産
	百万円	百万円	%	円
24 年 5 月期	156,780	70,818	45.2	469,193
23 年 11 月期	140,152	63,277	45.1	504,059

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
24 年 5 月期	3,087	△15,985	14,589	6,478
23 年 11 月期	2,247	△2,431	△1,855	4,786

2. 平成 24 年 11 月期の運用状況の予想（平成 24 年 6 月 1 日～平成 24 年 11 月 30 日）

(%表示は対前期増減比)

	営 業 収 益	営 業 利 益	経 常 利 益	当 期 純 利 益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利 益 超 過 分 配 金
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	円	円
24 年 11 月期	5,182 (△1.3)	2,445 (△2.5)	1,857 (0.0)	1,856 (△0.0)	12,300	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成 24 年 11 月期）12,300 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） | 24 年 5 月期 | 150,936 口 | 23 年 11 月期 | 125,535 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 24 年 5 月期 | －口 | 23 年 11 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、25 ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了しておりません。

※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

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。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。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 24 年 2 月 28 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成 24 年 2 月 28 日提出）における「投資方針」「投資対象」「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

なお、平成 24 年 7 月 31 日に開催予定の本投資法人の第 4 回投資主総会に本投資法人の投資対象を規定する規約第 29 条第 3 項（5）を削除する規約変更議案を付議する予定ですが、これは規約を簡素化して分かりやすく整備することを企図したものであり、投資対象を変更するものではありません。

(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、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

日本経済については、東日本大震災からの復興需要を背景とした経済活動の回復や底堅い個人消費が下支えとなり、平成23年後半から緩やかな回復基調が続きました。しかしながら、欧州債務危機の影響に加え、足元では原油価格の高止まりや電力供給の制約等、景気下振れの懸念材料も残されており、先行きについては不透明な状況が続いています。

賃貸住宅市場については、大都市圏への人口流入の継続、晩婚・少子化等の影響による単身世帯・少人数世帯の増加及び新築物件の供給減少等の要因により、立地・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、テナント入替えに際して賃料の上昇が確認されるなど、高稼働状況を背景とした募集条件の改善が見られます。

不動産売買市場については、金融緩和を背景として、引き続き個人富裕層や事業法人の物件取得意欲は旺盛であり、震災以降の回復局面が継続しています。また、取引事例は限定的であったものの、不動産売買市場の回復傾向に伴い、取引利回りの低下傾向が進んでいます。

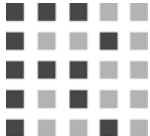
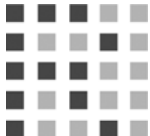
上場J-REIT市場では、震災以降資金調達環境は改善しており、平成24年4月には約4年半ぶりとなるJ-REITの新規上場が実現したほか、既存銘柄の公募増資も継続して行われています。また、東証REIT指数の動向をみると、欧州債務危機の影響等による投資家のリスク回避

姿勢の影響で昨夏以降低迷を続けていましたが、本年 2 月の日本銀行による追加金融緩和政策への期待から、春先にかけては大きく回復が見られました。但し、欧州債務危機の再燃懸念から、その後の動きは軟調となっています。

上記の運用環境において、第11期（平成24年 5 月期）は以下の運用成果を実現しました。

（イ）資産の取得

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

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

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

なお、「野村不動産」とは、野村不動産株式会社をいいます。以下同じです。また、「野村不動産グループ」とは、野村不動産をはじめとする野村不動産ホールディングス株式会社の連結子会社からなる企業集団（但し、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している野村不動産投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 11 期においては、ポートフォリオの平均 NOI 利回りを上回り、かつ築年数の浅い 8 物件・15,090 百万円（取得価格の合計）の取得を完了し、ポートフォリオの収益性及び質の向上を実現しました。加えて、小規模で築年数の経過等により物件競争力の低下や維持管理コストの増加傾向が見受けられた「アーバンステージ南浦和」（さいたま市南区・譲渡価格 292 百万円）の譲渡を行った結果、第 11 期末（平成 24 年 5 月末日）時点の資産規模は、152 物件・149,862 百万円（取得価格の合計）となりました。

(ロ) 運用不動産の運営管理

保有物件の運営面においては、第 11 期はテナント入替えの多い年度末を含む期であったため、広告宣伝活動の拡充や棟内モデルルームの有効活用等により、新規テナント需要の早期取込み、空室期間の短縮化を目指した運用を実践すること等により、既存物件の高稼働を維持することに加え、新規取得物件の稼働率向上を実現しました。

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 96.2%と、前期末から微減となったものの高稼働状況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引き続き付帯収入の増加に取り組むとともに、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おりまいました。

このように本投資法人では、前期に引き続きマーケットニーズへの適切な対応を図り、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

第 11 期においては、新規物件取得によるポートフォリオの拡大及び収益性の向上を図るため、上場以後 3 回目の投資口の追加発行を行い、7,161 百万円（公募による一般募集分及び第三者割当分の合計額）の資金調達を行った結果、出資総額は 68,961 百万円となりました。

借入につきましては、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長のため、第 11 期においても保守的な財務戦略を実践しました。

新規物件の取得に際しては、極度ローンによる機動的な資金調達を実行しました。また、当該新規物件取得のために借入れた極度ローン及び既存借入金 34,744 百万円のリファイナンスに際しては、第 2 回目となる投資法人債の発行及び 4 本のタームローンでの返済に加え、手元資金を活用した有利子負債 544 百万円の返済を実施し、安定した財務基盤の構築を図っています。

この結果、第 11 期末時点の長期比率は 76.2%、固定比率（金利スワップ取引による固定化を含みます。）は 84.5%、有利子負債の平均残存年数は 2.4 年（うち長期有利子負債の平均残存年数 3.0 年）となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は 53.1%となりました。

なお、第11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 11 期の業績は営業収益 5,250 百万円、営業利益 2,507 百万円、経常利益 1,857 百万円、当期純利益 1,856 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 12,302 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、先行きについては不透明な状況にあります。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、保守的な財務戦略を維持してまいります。

（ハ）運用不動産の運営管理

本投資法人は、引き続き、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

該当事項はありません。

(参考情報)

A. 資産の取得

本投資法人は、第 11 期末（平成 24 年 5 月末日）以降、以下の資産を取得しました。

物件名称	所在地	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (千円)	取得日
アーバンステージ 小金井本町	東京都小金井市	43	725,000	平成 24 年 6 月 8 日

B. 第 4 回投資主総会付議予定議案

平成 24 年 7 月 31 日開催予定の本投資法人の第 4 回投資主総会に、執行役員 1 名、補欠執行役員 1 名、監督役員 2 名及び補欠監督役員 1 名の選任議案並びに法令の改正等に伴う必要な修正等を行うための規約一部変更議案を付議する予定です。

平成 24 年 11 月期 運用状況の予想に当たっての前提条件

項 目	前 提 条 件
計算期間	平成 24 年 11 月期（第 12 期）：平成 24 年 6 月 1 日～平成 24 年 11 月 30 日
運用資産	- 本投資法人が本日現在保有している 153 物件の不動産及び不動産信託受益権につき、平成 24 年 11 月期末（第 12 期末）まで運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。 - 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	賃貸事業収入については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として、算出しています。
営業費用	- 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。なお、本日現在保有している 153 物件のうち 152 物件については、想定される年税額のうち 261 百万円を賃貸事業費用に計上しています。 - 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 - プロパティ・マネジメント報酬は、過去の実績等を勘案の上、想定される額を費用として計上しています。 - 賃貸事業費用は、2,134 百万円と想定しています。そのうち減価償却費は、969 百万円と想定しています。
営業外費用	支払利息等として 577 百万円を見込んでいます。
有利子負債	- 本投資法人は、本日現在、83,982 百万円の有利子負債残高があります。 - 平成 24 年 11 月期末（第 12 期末）までに返済期限が到来する借入金 12,600 百万円については、約定弁済 90 百万円を行う他、残額の 12,510 百万円については、借換えによる充当を前提としています。 - 上記以外には、有利子負債残高に変動がないことを前提としています。
投資口	本日現在の発行済投資口総数 150,936 口を前提とし、平成 24 年 11 月期末（第 12 期末）まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1 口当たり分配金	- 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 - 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	- 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 - 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前 期 平成 23 年 11 月 30 日現在	当 期 平成 24 年 5 月 31 日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,702,311	5,419,384
信託現金及び信託預金	1,084,101	1,058,705
営業未収入金	33,341	35,292
前払費用	39,219	29,696
繰延税金資産	237	140
未収還付法人税等	—	110
未収消費税等	9,370	33,794
その他	25,161	20,102
貸倒引当金	△1,890	△1,046
流動資産合計	4,891,853	6,596,180
固定資産		
有形固定資産		
建物	43,902,406	55,911,859
減価償却累計額	△3,798,695	△4,577,890
建物（純額）	40,103,711	51,333,969
構築物	575,019	630,390
減価償却累計額	△206,809	△240,674
構築物（純額）	368,209	389,715
機械及び装置	736,080	945,323
減価償却累計額	△143,081	△174,350
機械及び装置（純額）	592,999	770,973
工具、器具及び備品	51,518	63,729
減価償却累計額	△20,194	△25,021
工具、器具及び備品（純額）	31,324	38,708
土地	47,290,959	52,982,175
信託建物	17,329,238	16,541,821
減価償却累計額	△2,347,959	△2,441,254
信託建物（純額）	14,981,279	14,100,567
信託構築物	192,120	186,519
減価償却累計額	△104,911	△108,452
信託構築物（純額）	87,208	78,067
信託機械及び装置	72,013	72,013
減価償却累計額	△26,234	△28,878
信託機械及び装置（純額）	45,778	43,135
信託工具、器具及び備品	25,381	22,216
減価償却累計額	△8,863	△8,997
信託工具、器具及び備品（純額）	16,517	13,218
信託土地	31,678,787	30,349,464
建設仮勘定	16,372	7,053
有形固定資産合計	135,213,149	150,107,047
無形固定資産		
その他	4,259	3,622
無形固定資産合計	4,259	3,622
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	1,559	1,426
投資その他の資産合計	12,438	12,305
固定資産合計	135,229,846	150,122,975
繰延資産		
投資法人債発行費	30,961	61,282
繰延資産合計	30,961	61,282
資産合計	140,152,661	156,780,439

(単位:千円)

	前 期 平成 23 年 11 月 30 日現在	当 期 平成 24 年 5 月 31 日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	248,277	222,550
1 年内返済予定の長期借入金	37,834,000	19,790,000
未払金	268,405	263,019
未払費用	250,701	182,378
未払法人税等	1,566	605
前受金	605,751	682,094
預り金	4,294	5,330
災害損失引当金	8,500	—
流動負債合計	39,221,497	21,145,978
固定負債		
投資法人債	5,000,000	10,000,000
長期借入金	31,382,000	53,392,000
預り敷金及び保証金	742,784	935,087
信託預り敷金及び保証金	529,296	489,158
固定負債合計	37,654,081	64,816,245
負債合計	76,875,578	85,962,224
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	61,799,485	68,961,322
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	1,477,597	1,856,892
剰余金合計	1,477,597	1,856,892
投資主資本合計	63,277,082	70,818,214
純資産合計	※1 63,277,082	※1 70,818,214
負債純資産合計	140,152,661	156,780,439

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前 期		当 期	
	自 平成23年 6月 1日		自 平成23年12月 1日	
	至 平成23年11月30日		至 平成24年 5月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	4,189,274	※1	4,834,854
その他賃貸事業収入	※1	255,937	※1	406,885
不動産等売却益		—	※2	8,376
営業収益合計		4,445,212		5,250,116
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,824,880	※1	2,188,737
資産運用報酬		322,965		365,310
資産保管手数料		13,546		13,513
一般事務委託手数料		21,344		23,635
役員報酬		7,200		7,200
貸倒引当金繰入額		986		199
貸倒損失		—		107
その他営業費用		155,978		144,345
営業費用合計		2,346,902		2,743,049
営業利益		2,098,309		2,507,067
営業外収益				
受取利息		574		555
損害保険金収入		448		5,646
未払分配金戻入		469		1,158
その他		27		225
営業外収益合計		1,520		7,586
営業外費用				
支払利息		546,469		518,259
投資法人債利息		30,319		44,156
投資法人債発行費償却		3,642		6,025
融資関連費用		37,733		65,263
投資口交付費		—		20,905
その他		2,524		2,497
営業外費用合計		620,690		657,109
経常利益		1,479,139		1,857,544
税引前当期純利益		1,479,139		1,857,544
法人税、住民税及び事業税		1,723		605
法人税等調整額		△118		97
法人税等合計		1,605		702
当期純利益		1,477,534		1,856,841
前期繰越利益		63		50
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,477,597		1,856,892

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前 期		当 期	
	自 平成 23 年 6 月 1 日 至 平成 23 年 11 月 30 日		自 平成 23 年 12 月 1 日 至 平成 24 年 5 月 31 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				
新投資口の発行		—		7,161,837
当期変動額合計		—		7,161,837
当期末残高	※1	61,799,485	※1	68,961,322
剰余金				
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）				
当期首残高		1,465,558		1,477,597
当期変動額				
剰余金の配当		△1,465,495		△1,477,546
当期純利益		1,477,534		1,856,841
当期変動額合計		12,038		379,294
当期末残高		1,477,597		1,856,892
剰余金合計				
当期首残高		1,465,558		1,477,597
当期変動額				
剰余金の配当		△1,465,495		△1,477,546
当期純利益		1,477,534		1,856,841
当期変動額合計		12,038		379,294
当期末残高		1,477,597		1,856,892
投資主資本合計				
当期首残高		63,265,043		63,277,082
当期変動額				
新投資口の発行		—		7,161,837
剰余金の配当		△1,465,495		△1,477,546
当期純利益		1,477,534		1,856,841
当期変動額合計		12,038		7,541,131
当期末残高		63,277,082		70,818,214
純資産合計				
当期首残高		63,265,043		63,277,082
当期変動額				
新投資口の発行		—		7,161,837
剰余金の配当		△1,465,495		△1,477,546
当期純利益		1,477,534		1,856,841
当期変動額合計		12,038		7,541,131
当期末残高		63,277,082		70,818,214

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期 自 平成 23 年 6 月 1 日 至 平成 23 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 23 年 12 月 1 日 至 平成 24 年 5 月 31 日
I. 当期末処分利益	1,477,597,607 円	1,856,892,198 円
II. 分配金の額	1,477,546,950 円	1,856,814,672 円
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(11,770 円)	(12,302 円)
III. 次期繰越利益	50,657 円	77,526 円

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第 36 条第 1 項第 2 号に定める「租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である 1,477,546,950 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。	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 1,856,814,672 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 36 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期 自 平成 23 年 6 月 1 日 至 平成 23 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 23 年 12 月 1 日 至 平成 24 年 5 月 31 日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,479,139	1,857,544
減価償却費	803,845	963,023
投資口交付費	—	20,905
投資法人債発行費償却	3,642	6,025
災害損失引当金の増減額（△は減少）	△71,863	△8,500
受取利息	△574	△555
支払利息	576,789	562,416
貸倒引当金の増減額（△は減少）	902	△844
営業未収入金の増減額（△は増加）	435	△1,950
未収消費税等の増減額（△は増加）	△9,370	△24,424
前払費用の増減額（△は増加）	△9,034	9,522
営業未払金の増減額（△は減少）	83,088	△25,726
未払金の増減額（△は減少）	33,669	4,273
未払消費税等の増減額（△は減少）	△23,936	—
前受金の増減額（△は減少）	6,955	76,343
その他の資産の増減額（△は増加）	2,314	5,059
その他の負債の増減額（△は減少）	588	1,036
信託有形固定資産の売却による減少額	—	275,534
その他	455	△410
小 計	2,877,048	3,719,273
利息の受取額	610	555
利息の支払額	△629,463	△630,718
法人税等の支払額	△1,177	△1,677
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,247,019	3,087,432
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△2,412,282	△16,119,193
信託有形固定資産の取得による支出	△21,947	△18,687
預り敷金及び保証金の返還による支出	△72,097	△124,753
預り敷金及び保証金の受入による収入	76,524	296,070
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△39,223	△73,308
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	37,099	54,155
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,431,925	△15,985,716
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	9,600,000
短期借入金の返済による支出	—	△9,600,000
長期借入れによる収入	14,590,000	29,200,000
長期借入金の返済による支出	△14,980,000	△25,234,000
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	—	△36,347
投資口の発行による収入	—	7,161,837
投資口交付費の支出	—	△20,905
分配金の支払額	△1,465,614	△1,480,623
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,855,614	14,589,960
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△2,040,521	1,691,676
現金及び現金同等物の期首残高	6,826,934	4,786,413
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,786,413	※1 6,478,090

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table> <tr> <td>建物</td><td>3～70 年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>2～50 年</td></tr> <tr> <td>機械及び装置</td><td>3～15 年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>3～15 年</td></tr> </table> ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	3～70 年	構築物	2～50 年	機械及び装置	3～15 年	工具、器具及び備品	3～15 年
建物	3～70 年								
構築物	2～50 年								
機械及び装置	3～15 年								
工具、器具及び備品	3～15 年								
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。								
3. 引当金の計上基準	① 貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。 ② 災害損失引当金 東日本大震災により損傷した固定資産に関する修繕費用等のうち、期末において合理的に見積ることができる額を計上しています。								
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、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 4,742 千円、当期 7,270 千円です。								
5. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。								

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	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の取得原価に算入しています。

(8) 財務諸表に関する注記

(貸借対照表に関する注記)

※ 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

前 期 (平成 23 年 11 月 30 日)	当 期 (平成 24 年 5 月 31 日)
50,000 千円	50,000 千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日		自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	3,969,786		4,569,911	
共益費収入	219,487	4,189,274	264,943	4,834,854
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	111,037		137,119	
付帯収益	97,010		202,518	
その他不動産賃料収入	47,889	255,937	67,247	406,885
不動産賃貸事業収益合計		4,445,212		5,241,740
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	174,300		199,880	
プロパティ・マネジメント報酬	224,007		283,053	
公租公課	216,085		233,821	
水道光熱費	62,802		85,300	
保険料	8,046		8,763	
修繕費	194,865		224,630	
減価償却費	803,845		963,023	
仲介手数料等	75,641		118,771	
信託報酬	35,725		32,878	
その他賃貸事業費用	29,561	1,824,880	38,614	2,188,737
不動産賃貸事業費用合計		1,824,880		2,188,737
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		2,620,331		3,053,003

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日）

(単位：千円)

アーバンステージ南浦和	
不動産等売却収入	293,442
不動産等売却原価	275,534
その他売却費用	9,532
不動産等売却益	8,376

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前 期 自 平成 23 年 6 月 1 日 至 平成 23 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 23 年 12 月 1 日 至 平成 24 年 5 月 31 日
※ 1. 発行可能投資口の総口数 及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口の総口数	2,000,000 口	2,000,000 口
発行済投資口の総口数	125,535 口	150,936 口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※ 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

	前 期 自 平成 23 年 6 月 1 日 至 平成 23 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 23 年 12 月 1 日 至 平成 24 年 5 月 31 日
現金及び預金	3,702,311 千円	5,419,384 千円
信託現金及び信託預金	1,084,101 千円	1,058,705 千円
現金及び現金同等物	4,786,413 千円	6,478,090 千円

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前 期 (平成 23 年 11 月 30 日)	当 期 (平成 24 年 5 月 31 日)
1 年以内	486,566 千円	438,603 千円
1 年超	71,322 千円	1,183 千円
合計	557,888 千円	439,786 千円

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前 期 (平成 23 年 11 月 30 日)	当 期 (平成 24 年 5 月 31 日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	57 千円	－千円
貸倒引当金損金算入限度超過額	478 千円	140 千円
繰延税金資産小計	536 千円	140 千円
評価性引当額	△298 千円	－千円
繰延税金資産合計	237 千円	140 千円
繰延税金資産の純額	237 千円	140 千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前 期 (平成 23 年 11 月 30 日)	当 期 (平成 24 年 5 月 31 日)
法定実効税率	39.33%	39.33%
(調整)		
支払配当の損金算入額	△39.29%	△39.31%
その他	0.07%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11%	0.04%

(金融商品に関する注記)

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。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去による返還リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則としてその敷金等に対して、返還に支障がない範囲の金額を留保することにより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。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注 3）を参照してください。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 (注 1)	時価 (注 1)	差額
(1) 現金及び預金	3,702,311	3,702,311	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,084,101	1,084,101	—
資産合計	4,786,413	4,786,413	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1 年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(5) 1 年内返済予定の長期借入金	(37,834,000)	(37,889,831)	55,831
(6) 投資法人債	(5,000,000)	(5,048,700)	48,700
(7) 長期借入金	(31,382,000)	(31,830,109)	448,109
負債合計	(74,216,000)	(74,768,641)	552,641
(8) デリバティブ取引	—	—	—

平成 24 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。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注 3）を参照してください。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 (注 1)	時価 (注 1)	差額
(1) 現金及び預金	5,419,384	5,419,384	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,058,705	1,058,705	—
資産合計	6,478,090	6,478,090	—

(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1 年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(5) 1 年内返済予定の長期借入金	(19,790,000)	(19,859,607)	69,607
(6) 投資法人債	(10,000,000)	(10,076,510)	76,510
(7) 長期借入金	(53,392,000)	(53,807,154)	415,154
負債合計	(83,182,000)	(83,743,271)	561,271
(8) 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) 短期借入金

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。

(4) 1 年内償還予定の投資法人債、(6) 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。

(5) 1 年内返済予定の長期借入金、(7) 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。

(8) 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) 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金（平成 23 年 11 月 30 日貸借対照表計上額 742,784 千円、平成 24 年 5 月 31 日貸借対照表計上額 935,087 千円）及び信託預り敷金及び保証金（平成 23 年 11 月 30 日貸借対照表計上額 529,296 千円、平成 24 年 5 月 31 日貸借対照表計上額 489,158 千円）は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注 4) 金銭債権の決算日（平成 23 年 11 月 30 日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
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	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成 24 年 5 月 31 日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
現金及び預金	5,419,384	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	1,058,705	—	—	—	—	—
合 計	6,478,090	—	—	—	—	—

(注 5) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成 23 年 11 月 30 日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
短期借入金	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

投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成 24 年 5 月 31 日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
短期借入金	19,790,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	5,000,000	5,000,000	—
長期借入金	—	15,652,000	11,280,000	14,580,000	11,880,000	—
合 計	19,790,000	15,652,000	11,280,000	19,580,000	16,880,000	—

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成 23 年 11 月 30 日）

該当事項はありません。

当期（平成 24 年 5 月 31 日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成 23 年 11 月 30 日）

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち 1 年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	32,120,000	13,472,000	※	

※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、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」における「(5) 1 年内返済予定の長期借入金」及び「(7) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（平成 24 年 5 月 31 日）

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち 1 年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	40,572,000	36,372,000	※	

※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、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」における「(5) 1 年内返済予定の長期借入金」及び「(7) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(賃貸等不動産に関する注記)

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（土地を含みます。）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 平成 23 年 6 月 1 日 至 平成 23 年 11 月 30 日	自 平成 23 年 12 月 1 日 至 平成 24 年 5 月 31 日
貸借対照表計上額		
期首残高	133,564,976	135,213,149
期中増減額	1,648,172	14,893,898
期末残高	135,213,149	150,107,047
期末時価	124,512,000	141,011,000

(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) 賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加額は、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。当期の主な増加額は、プラウドフラット富士見台（1,431,101 千円）、プラウドフラット鶴見Ⅱ（1,492,689 千円）、アーバンステージ町屋サウスコート（1,816,726 千円）、アーバンステージ久米川（1,444,769 千円）、プラウドフラット新大阪（1,509,384 千円）、アーバンステージ札幌リバーフロント（3,769,767 千円）、アーバンステージ北 3 条通（1,552,193 千円）及びアーバンステージ泉（3,045,925 千円）の取得によるものであり、主な減少額は、アーバンステージ南浦和（275,534 千円）の譲渡によるものです。

(注 3) 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）及び平成 24 年 5 月期（第 11 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）

（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）

前期（自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）

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

当期（自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日）

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	1,309,363	不動産賃貸事業
野村リビングサポート株式会社	1,042,940	不動産賃貸事業
株式会社東急コミュニティー	638,067	不動産賃貸事業

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日）

属性	会社等の 名称	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業 の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引 金額 (千円) (注1)	科目	期末残高
						役員の 兼務等	事業上 の関係				
主要 投資主	野村不動産 株式会社	東京都 新宿区	2,000,000	不動産業	被所有 直接 10.10	なし	なし	不動産 の購入 (注2)	7,340,000	—	—

(注1) 上記金額については、消費税等が含まれていません。

(注2) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。

2. 関連会社等

前期（自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日）

該当事項はありません。

（1口当たり情報に関する注記）

	前 期 自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日	当 期 自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日
1口当たり純資産額	504,059 円	469,193 円
1口当たり当期純利益	11,769 円	12,317 円

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

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日	当 期 自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日
当期純利益（千円）	1,477,534	1,856,841
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）	1,477,534	1,856,841
期中平均投資口数（口）	125,535	150,752

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

[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います。

(9) 発行済投資口総数の増減

設立以降第 11 期末（平成 24 年 5 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)
平成 23 年 12 月 1 日	公募増資	6,662	68,461	23,629	149,164	(注 9)
平成 23 年 12 月 20 日	第三者割当による増資	499	68,961	1,772	150,936	(注 10)

(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。

(注 9) 1 口当たり発行価格 292,193 円（引受価額 281,951 円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注 10) 平成 23 年 12 月 1 日に行われた公募増資に伴い、1 口当たり発行価額 281,951 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。

なお、執行役員広畑義徳並びに監督役員吉田修平及び相川榮徳は平成24年8月3日をもって任期満了となります。本投資法人は、平成24年7月31日開催予定の本投資法人の第4回投資主総会において、執行役員1名、補欠執行役員1名、監督役員2名及び補欠監督役員1名の選任を付議する予定です。

執行役員候補者の氏名・略歴等は以下のとおりです。

氏 名 (生年月日)	主 要 略 歴	所有 投資口数
齋 正 臣 (昭和 38 年 10 月 7 日生)	昭和61年4月 野村不動産株式会社 入社 平成8年12月 同社 ビルディング営業部 平成13年4月 同社 ビル事業部 プロパティマネジメント事業課 平成15年1月 同社 資産運用事業部 平成15年4月 野村不動産投信株式会社 出向 平成17年10月 同社 取締役 平成18年4月 同社 取締役レジデンス運用本部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 NRF投資責任者（現職）	—

（注）上記執行役員候補者は、現在、本投資法人の補欠執行役員です。

補欠執行役員候補者の氏名・略歴等は以下のとおりです。

氏 名 (生年月日)	主 要 略 歴	所有 投資口数
濱田 信幸 (昭和 28 年 9 月 26 日生)	昭和47年4月 野村不動産株式会社 入社 平成11年10月 同社 経理部長 平成14年6月 株式会社メガロス 取締役 経理部長 平成18年4月 野村不動産投信株式会社 取締役 平成18年8月 本投資法人 執行役員 平成22年4月 野村不動産投信株式会社 常務取締役 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 コンプライアンス部担当（現職）	—

（注）上記補欠執行役員候補者は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社の取締役です。

監督役員候補者の氏名・略歴等は以下のとおりです。

氏 名 (生年月日)	主 要 略 歴	所有 投資口数
相 川 榮 徳 (昭和20年8月23日生)	昭和43年4月 小田急不動産株式会社 入社 昭和49年3月 不動産鑑定士登録 平成13年8月 同社 退社 平成14年8月 株式会社フェア・アプレーザーズ設立 取締役 平成15年8月 同社 相談役 平成17年8月 野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員（現職） 平成18年11月 株式会社フェア・アプレーザーズ 取締役 平成20年8月 本投資法人 監督役員（現職） 平成22年11月 株式会社フェア・アプレーザーズ 相談役（現職）	—
横 瀬 元 治 (昭和23年1月31日生)	昭和45年11月 プライスウォーターハウス会計事務所 入所 昭和47年1月 監査法人朝日会計社（現有限責任あずさ監査法人） 入社 昭和50年10月 公認会計士登録 平成7年8月 同社 代表社員 平成13年5月 同社 専務理事 平成18年6月 同社 退社 平成18年7月 朝日税理士法人 顧問（現職） 平成19年8月 野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員 平成21年6月 ヤマトホールディングス株式会社 監査役（現職）	—

補欠監督役員候補者の氏名・略歴等は以下のとおりです。

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

（注）上記補欠監督役員候補者は、現在、本投資法人の補欠監督役員です。

(2) 資産運用会社の役員の異動

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	福井 保明	昭和51年4月 野村證券株式会社 入社 平成2年6月 ノムラ・セキュリティーズ・インターナショナル Inc シンジケート&ニュープロダクト&スワップ部門 ヘッド 平成7年6月 野村證券株式会社 投資信託部長 平成9年6月 同社 営業企画部長 平成10年6月 同社 本社勤務部長 平成11年1月 野村ファンドネット証券株式会社 常務取締役 平成12年6月 野村證券株式会社 職域本部兼投資信託・DC本部担当 同 年 同 月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・DC本部担当 平成13年8月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成17年4月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー株式会社 執行役社長 同 年 同 月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー・アメリ カ・インク 会長 平成19年10月 株式会社プライベート・エクイティ・ファンド・リサーチ・ アンド・インベストメンツ 取締役 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー株式会社 執行役社長及び野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノ ロジー・アメリカ・インク会長 兼任 平成22年4月 野村不動産株式会社 監査役 平成22年6月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役 同 年 同 月 株式会社メガロス 監査役 平成24年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長（現職） 平成24年5月 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員（現職）	—
代表取締役副社長	榎本 英二	昭和60年4月 野村不動産株式会社 入社 平成16年4月 同社 資産運用カンパニー 投資企画部長 平成18年4月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 取締役 同 年 同 月 野村不動産株式会社 資産運用カンパニー 運用企画部長 平成20年4月 同社 執行役員 資産運用カンパニー 副カンパニー長兼 運用企画部長 同 年 同 月 野村不動産投信株式会社 取締役 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 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 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 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 平成24年4月 同社 代表取締役副社長 投資運用本部長 平成24年6月 同社 代表取締役副社長（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
代表取締役副社長 財務会計本部長	新橋 健一	昭和53年4月 野村證券株式会社 入社 平成9年6月 同社 広報部長 平成11年6月 同社 総務企画部長 平成14年4月 同社 取締役 リスク・マネジメント部兼システム企画部担当 平成15年4月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成15年6月 同社 執行役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成16年4月 同社 取締役 平成18年7月 日本証券業協会政策本部長 平成22年7月 野村土地建物株式会社 顧問 平成24年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役副社長（現職） 平成24年5月 同社 財務会計本部長（現職）	—
取締役監査部兼 コンプライアンス部担当	濱田 信幸	昭和47年4月 野村不動産株式会社 入社 平成11年10月 同社 経理部長 平成14年6月 株式会社メガロス 取締役 経理部長 平成18年4月 野村不動産投信株式会社 取締役 平成18年8月 本投資法人 執行役員 平成22年4月 野村不動産投信株式会社 常務取締役 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役 監査部兼コンプライアンス部担当（現職）	—
取締役ファンド マネジメント本部長	緒方 敦	昭和62年4月 野村不動産株式会社 入社 平成元年12月 豪州 J I M N A L T D. 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 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リーダー 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 平成18年4月 同社 取締役 オフィス運用本部長 平成22年4月 同社 代表取締役社長兼内部監査室長 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 同 年 同 月 （旧）野村不動産投資顧問株式会社 取締役 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役 ファンドマネジメント本部長（現職）	—
取締役投資運用 本部長	小林 利彦	平成元年4月 野村不動産株式会社 入社 平成17年4月 野村不動産アーバンネット株式会社 アセット営業一部長 平成18年4月 同社 コーポレートパートナー事業部長 平成19年4月 野村不動産株式会社 総合企画室 同 年 同 月 野村不動産ホールディングス株式会社 総合企画部 平成24年4月 野村不動産投資顧問株式会社 投資運用本部副本部長 平成24年6月 同社 取締役 投資運用本部長（現職）	—
取締役営業本部長	宇木 素実	平成3年4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年4月 同社 事業企画部 平成12年4月 同社 資産運用事業部 平成14年2月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 不動産投資事業部 平成18年4月 野村不動産投信株式会社 レジデンス運用本部 不動産投資グループ グループリーダー 平成20年10月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 JOFI運用室長 平成21年4月 同社 事業企画部長 平成22年6月 同社 ファンドマネジメント部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 営業部長 平成24年4月 同社 取締役 営業本部長（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役ファンド 第三グループ投 資責任者兼ファ ンド第四グルー プ投資責任者	森永 明	昭和60年4月 平成16年10月 平成17年4月 平成17年7月 平成17年10月 平成23年5月 平成23年10月	安田生命保険相互会社 入社 野村不動産株式会社 入社 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 投資顧問部長 (旧) 野村不動産投資顧問株式会社 取締役 同社 取締役 投資運用部長 野村不動産投信株式会社 取締役 野村不動産投資顧問株式会社 取締役 ファンド第三グループ投資責任者兼ファンド第四グループ 投資責任者（現職）	—
監査役	永木 隆彦	昭和55年4月 平成13年6月 平成15年1月 平成23年4月 平成23年10月	野村不動産株式会社 入社 同社 IT戦略推進室長 同社 法人カンパニー企画室長 同社 資産運用カンパニー企画室担当部長 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）	—
監査役（非常勤）	吉岡 茂明	昭和54年4月 平成10年6月 平成13年4月 平成15年6月 平成19年4月 平成20年6月 同 年 同 月 平成23年10月 平成24年6月	野村不動産株式会社 入社 同社 人事部長 同社 総務部長 同社 取締役 総務部長 同社 常務取締役 総務部、総務審理室、野村ホームサー ビス部担当 同社 監査役（現職） 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役（現職） 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職） 株式会社メガロス 監査役（現職）	—
監査役（非常勤）	中島 充	昭和51年4月 平成15年4月 平成18年7月 平成20年4月 平成20年6月 同 年 同 月 同 年 同 月 同 年 同 月 平成22年6月 同 年 同 月 平成22年7月 平成24年4月 平成24年6月	野村証券株式会社 入社 野村ホールディングス株式会社 監査役室長 同社 グループ監査業務室長 野村土地建物株式会社 総務部長 同社 取締役 総務部長 埼玉開発株式会社 取締役 野村不動産ホールディングス株式会社 社外監査役（現職） 野村不動産株式会社 社外監査役（現職） 野村土地建物株式会社 取締役 総務部担当 野村・中国投資株式会社 取締役（現職） 花園飯店（上海） 理事（現職） 野村土地建物株式会社 常務取締役 総務部担当（現職） 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10期 平成23年11月30日現在		第11期 平成24年5月31日現在	
		保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対 する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対 する比率 (%) (注3)
不動産（注1）	東京圏	70,637	50.4	78,141	49.8
	その他	17,749	12.7	27,374	17.5
信託不動産（注1）	東京圏	44,699	31.9	42,490	27.1
	その他	2,109	1.5	2,094	1.3
小計		135,196	96.5	150,099	95.7
預金その他資産		4,955	3.5	6,680	4.3
資産総額		140,152	100.0	156,780	100.0

	第10期 平成23年11月30日現在		第11期 平成24年5月31日現在	
	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対 する比率 (%) (注3)	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対 する比率 (%) (注3)
負債総額	76,875	54.9	85,962	54.8
純資産総額	63,277	45.1	70,818	45.2

(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24年5月末日（第11期末）現在保有する不動産等（152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11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24年5月末日現在のものです。

A. ポートフォリオ及び賃貸状況の概要並びに稼働率等の推移

(イ) ポートフォリオ及び賃貸状況の概要

第11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		152
取得価格（千円）（注1） （取得価格の合計に占める割合（%））	合計	149,862,696 (100.0)
	東京圏（注2）	121,235,000 (80.9)
	その他（注2）	28,627,696 (19.1)
期末算定価格の合計（千円）（注3）		141,011,000
全賃貸可能面積（㎡）（B）（注4）		261,275.90
全賃貸面積（㎡）（A）（注5）		251,446.94
全運用不動産稼働率（%）（A）÷（B）（注6）		96.2
総賃貸可能戸数（戸）（注7）		8,874
総賃貸戸数（戸）（注8）		8,561
テナント数の合計（注9）		152
全契約賃料合計（千円）（注10）		810,953
全敷金等合計（千円）（注11）		1,399,359

- （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11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11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11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11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11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11期末保有資産それぞれの平成24年5月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、平成24年5月分の「契約賃料合計」とは、個々の資産の賃貸が行われている部分（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）に係るエンドテナントとの間の平成24年5月末日現在有効な賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を意味します。また、契約により平成24年5月分を含む一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。

(注11) 第11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24年5月末日現在において、個々の資産の賃貸が行われている部分に係るエンドテナントとの間の賃貸借契約に規定された敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額。また、賃貸借契約上、住宅等に係る敷金・保証金と駐車場に係る敷金・保証金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 11月末 (第2期末)	平成20年 5月末 (第3期末)	平成20年 11月末 (第4期末)	平成21年 5月末 (第5期末)	平成21年 11月末 (第6期末)
物件数	97	131	134	139	139
テナント数の合計	97	131	134	139	139
全賃貸可能面積（㎡）	115,407.17	178,468.45	186,861.55	196,313.68	196,393.66
全運用不動産稼働率（期末時点）（％）	95.8	93.9	94.4	93.1	92.8
※（参考）期中平均稼働率（％）	96.2	92.4	94.8	92.5	92.6

	平成22年 5月末 (第7期末)	平成22年 11月末 (第8期末)	平成23年 5月末 (第9期末)	平成23年 11月末 (第10期末)	平成24年 5月末 (第11期末)
物件数	143	144	143	145	152
テナント数の合計	143	144	143	145	152
全賃貸可能面積（㎡）	210,962.33	214,145.54	214,215.90	220,129.28	261,275.90
全運用不動産稼働率（期末時点）（％）	95.2	96.3	96.1	96.8	96.2
※（参考）期中平均稼働率（％）	93.5	95.9	96.0	96.5	96.5

直近4計算期間中の稼働率の状況

第8期（平成22年6月～平成22年11月）

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

第9期（平成22年12月～平成23年5月）

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

第10期（平成23年6月～平成23年11月）

	平成23年 6月末	平成23年 7月末	平成23年 8月末	平成23年 9月末	平成23年 10月末	平成23年 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 （月末時点）（%）	96.2	96.5	96.2	96.7	96.7	96.8	96.5%

第11期（平成23年12月～平成24年5月）

	平成23年 12月末	平成24年 1月末	平成24年 2月末	平成24年 3月末	平成24年 4月末	平成24年 5月末	
物件数	153	153	153	152	152	152	
テナント数の合計	153	153	153	152	152	152	
全賃貸可能面積（㎡）	262,410.32	262,410.32	261,969.95	261,275.90	261,275.90	261,275.90	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	96.0	96.2	96.6	97.0	96.7	96.2	96.5%

B. 価格及び投資比率

第11期末保有資産の概要（取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価格、投資比率及び鑑定評価機関）は以下のとおりです。

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	1	ブラウドフラット白金高輪	3,510,000	3,471,297	3,010,000	2.1	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	1,070,742	896,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	3	ブラウドフラット初台	865,000	856,414	663,000	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	799,653	668,000	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	800,861	748,000	0.5	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	870,368	841,000	0.6	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	2,230,099	2,160,000	1.5	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	1,517,020	1,440,000	1.0	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	1,094,984	1,030,000	0.7	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	1,001,365	824,000	0.6	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	1,330,306	1,110,000	0.8	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	1,118,149	1,040,000	0.7	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	2,997,570	3,050,000	2.2	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	684,665	549,000	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	892,121	894,000	0.6	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	645,374	592,000	0.4	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	1,120,924	953,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	18	ブラウドフラット富士見台	1,370,000	1,419,733	1,370,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	19	ブラウドフラット浅草駒形	1,960,000	1,959,872	1,780,000	1.3	株式会社谷澤総合鑑定所
	20	ブラウドフラット横浜	2,340,000	2,294,979	2,080,000	1.5	大和不動産鑑定株式会社
	21	ブラウドフラット上大岡	2,770,000	2,678,828	2,730,000	1.9	大和不動産鑑定株式会社
	22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1,430,000	1,479,842	1,440,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	23	ブライムアーバン赤坂	956,000	926,340	877,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	24	ブライムアーバン田町	941,000	910,345	915,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	25	ブライムアーバン代々木	408,000	395,768	375,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	26	ブライムアーバン番町	1,170,000	1,133,872	1,070,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	27	ブライムアーバン千代田富士見	707,000	685,482	666,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	28	ブライムアーバン飯田橋	2,030,000	1,990,735	2,030,000	1.4	株式会社中央不動産鑑定所
	29	ブライムアーバン恵比寿	1,200,000	1,184,290	1,170,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	30	ブライムアーバン中目黒	1,320,000	1,285,388	1,320,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	31	ブライムアーバン学芸大学	886,000	868,418	748,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	32	ブライムアーバン洗足	536,000	523,269	487,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	33	ブライムアーバン目黒リバーサイド	464,000	474,372	409,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	34	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,580,000	3,669,324	2,810,000	2.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
	35	ブライムアーバン白山	893,000	872,672	852,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	36	ブライムアーバン四谷外苑東	1,700,000	1,647,948	1,390,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	37	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1,290,000	1,265,499	1,100,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	38	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	1,000,000	960,479	850,000	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
	39	ブライムアーバン新宿内藤町	512,000	500,265	412,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	40	ブライムアーバン西早稲田	503,000	510,882	458,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	41	ブライムアーバン三軒茶屋	835,000	810,296	688,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	42	ブライムアーバン南烏山	840,000	862,015	736,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	43	ブライムアーバン烏山ガレリア	645,000	660,978	548,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	44	ブライムアーバン烏山コート	413,000	424,027	352,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	45	ブライムアーバン千歳船橋	885,000	903,161	768,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	46	ブライムアーバン品川西	624,000	615,624	552,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	47	ブライムアーバン大崎	1,700,000	1,633,794	1,650,000	1.2	大和不動産鑑定株式会社
	48	ブライムアーバン大森	824,000	795,185	793,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	49	ブライムアーバン北千束	576,000	564,290	490,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	50	ブライムアーバン田園調布南	900,000	922,002	782,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	51	ブライムアーバン中野上高田	640,000	633,788	550,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	52	ブライムアーバン西荻窪	435,000	421,053	372,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	53	ブライムアーバン大塚	794,000	766,039	673,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	54	ブライムアーバン門前仲町	2,200,000	2,119,814	2,220,000	1.6	株式会社中央不動産鑑定所
	55	ブライムアーバン亀戸	705,000	678,201	716,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	56	ブライムアーバン住吉	552,000	533,235	576,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	57	ブライムアーバン錦糸公園	1,180,000	1,126,142	1,210,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	58	ブライムアーバン錦糸町	668,000	641,105	691,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	59	ブライムアーバン平井	700,000	670,779	671,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	60	ブライムアーバン葛西	637,000	613,687	620,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	61	ブライムアーバン葛西Ⅱ	958,000	928,666	966,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	62	ブライムアーバン新百合ヶ丘	1,210,000	1,242,930	1,120,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	63	ブライムアーバン浦安	840,000	793,693	803,000	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Ⅰ	635,000	596,528	610,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	65	ブライムアーバン行徳Ⅱ	741,000	685,679	693,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	66	ブライムアーバン行徳駅前	476,000	454,011	481,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	67	ブライムアーバン西船橋	772,000	722,744	750,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	68	ブライムアーバン川口	2,170,000	2,209,176	1,910,000	1.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	69	アーバンステージ麻布十番	991,000	983,227	965,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	70	アーバンステージ芝浦LOFT	1,510,000	1,529,212	1,830,000	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	71	アーバンステージ幡ヶ谷	452,000	445,585	438,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	72	アーバンステージ都立大学	524,000	539,625	450,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	73	アーバンステージ勝どき	2,290,000	2,291,107	2,360,000	1.7	株式会社中央不動産鑑定所

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	74	アーバンステージ新川	2,250,000	2,264,674	2,030,000	1.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	75	アーバンステージ日本橋横山町	3,530,000	3,565,691	3,970,000	2.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	76	アーバンステージ本郷老岐坂	647,000	659,454	564,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	77	アーバンステージ中落合	655,000	650,658	601,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	78	アーバンステージ落合	324,000	322,189	337,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	79	アーバンステージ新宿落合	635,000	654,836	567,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	80	アーバンステージ芦花公園	362,000	360,896	308,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	81	アーバンステージ上馬	900,000	884,727	855,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	82	アーバンステージ三軒茶屋	755,000	748,641	659,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	83	アーバンステージ千歳烏山	730,000	720,492	676,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	84	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	539,000	542,935	466,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	85	アーバンステージ駒沢	396,000	389,580	358,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	86	アーバンステージ烏山	344,000	340,181	317,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	87	アーバンステージ上北沢	738,000	780,172	592,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	88	アーバンステージ用賀	1,150,000	1,219,075	1,270,000	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
	89	アーバンステージ大井町	530,000	529,617	464,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	90	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,100,000	1,105,368	1,180,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	91	アーバンステージ雪谷	970,000	957,997	941,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	92	アーバンステージ池上	1,460,000	1,398,254	1,240,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	93	アーバンステージ中野	472,000	467,440	458,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	94	アーバンステージ高井戸	1,080,000	1,064,722	1,000,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	95	アーバンステージ駒込	412,000	411,312	382,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	96	アーバンステージ向島	487,000	483,978	473,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	97	アーバンステージ葛西イースト	940,000	1,001,249	1,070,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	98	アーバンステージ江古田	385,000	387,178	385,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	99	アーバンステージ滝野川	287,000	293,622	260,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	100	アーバンステージ板橋区役所前	940,000	990,501	1,120,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	101	アーバンステージ浅草	350,000	360,520	342,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	102	アーバンステージ町屋	210,000	211,583	199,000	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
	103	アーバンステージ町屋サウスコート	1,740,000	1,801,795	1,730,000	1.2	一般財団法人日本不動産研究所
	104	アーバンステージ小金井	229,000	224,818	197,000	0.1	大和不動産鑑定株式会社
	105	アーバンステージ武蔵小金井	2,390,000	2,514,137	1,910,000	1.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1,590,000	1,685,094	1,380,000	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
	107	アーバンステージ日野	319,000	308,843	315,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	108	アーバンステージ久米川	1,370,000	1,429,947	1,380,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	109	アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,150,000	2,146,103	2,010,000	1.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	110	アーバンステージ川崎	1,150,000	1,144,101	938,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	111	アーバンステージ鶴見寺谷	457,000	458,976	452,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	112	アーバンステージ浦安	277,000	266,189	227,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	113	アーバンステージ南行徳Ⅰ	357,000	348,491	321,000	0.2	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Ⅱ	285,000	282,414	249,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	115	アーバンステージ南行徳Ⅲ	263,000	260,470	253,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	116	アーバンステージ南行徳Ⅳ	256,000	247,895	231,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	117	アーバンステージ行徳駅前	561,000	551,198	503,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	118	アーバンステージ南行徳Ⅴ	293,000	298,347	275,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	119	アーバンステージ行徳	948,000	936,944	838,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
東京圏合計（119物件）			121,235,000	120,631,270	113,134,000	80.2	—
その他	120	ブラウドフラット五橋	682,000	668,501	621,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	121	ブラウドフラット河原町	724,000	711,098	606,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	122	ブラウドフラット新大阪	1,430,000	1,493,988	1,440,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	123	ブライムアーバン山鼻	377,000	377,056	310,000	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	124	ブライムアーバン北14条	336,000	329,810	315,000	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	125	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	530,000	519,440	440,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	126	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	322,000	319,437	288,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	127	ブライムアーバン北11条	600,000	623,153	558,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	128	ブライムアーバン宮の沢	576,200	580,118	507,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	129	ブライムアーバン大通東	424,000	432,787	421,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	130	ブライムアーバン知事公館	337,900	355,402	278,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	131	ブライムアーバン円山	283,200	289,934	249,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	132	ブライムアーバン北24条	503,700	498,401	460,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	133	ブライムアーバン札幌医大前	731,600	742,637	657,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	134	ブライムアーバン長町一丁目	1,110,000	1,126,278	1,010,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	135	ブライムアーバン八乙女中央	428,000	432,207	408,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	136	ブライムアーバン葵	724,000	685,166	655,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	137	ブライムアーバン金山	632,000	637,247	596,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	138	ブライムアーバン鶴舞	1,189,096	1,197,754	1,040,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	139	ブライムアーバン江坂Ⅰ	672,000	647,530	605,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	140	ブライムアーバン江坂Ⅱ	790,000	761,541	724,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	141	ブライムアーバン江坂Ⅲ	1,535,000	1,576,806	1,190,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	142	アーバンステージ札幌リバーフロント	3,500,000	3,732,515	4,060,000	2.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
	143	アーバンステージ北3条通	1,450,000	1,535,829	1,590,000	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
	144	アーバンステージ堤通雨宮	969,000	998,981	769,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	145	アーバンステージ上前津	1,250,000	1,341,867	1,450,000	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
	146	アーバンステージ泉	2,800,000	3,017,198	3,190,000	2.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	147	アーバンステージ玉造	906,000	983,704	976,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	148	ベネフィス博多グランスイート	830,000	837,658	696,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
その他	149	ベネフィス薬院南	351,000	353,878	301,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	150	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	396,000	403,689	356,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	151	ベネフィス博多東グランスイート	693,000	701,836	564,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	152	ベネフィス千早グランスイート	545,000	555,262	547,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
その他合計（33物件）			28,627,696	29,468,723	27,877,000	19.8	—
合計（152物件）			149,862,696	150,099,994	141,011,000	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11期決算日（平成24年5月末日）を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。不動産の期末算定価格については、後記「C. 期末算定価格の概要」（注1）をご参照ください。
- （注5）「投資比率」は、期末算定価格に基づき、各資産の期末算定価格がポートフォリオ全体（全152物件）の期末算定価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

C. 期末算定価格の概要

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

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NCF (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
1	ブラウドフラット白金高輪	3,010,000	3,060,000	150,861	149,937	4.9	2,990,000	4.7	5.1
2	ブラウドフラット代々木上原	896,000	909,000	46,544	46,348	5.1	890,000	4.9	5.3
3	ブラウドフラット初台	663,000	673,000	35,227	34,994	5.2	659,000	5.0	5.4
4	ブラウドフラット渋谷桜丘	668,000	679,000	34,411	33,957	5.0	663,000	4.8	5.2
5	ブラウドフラット学芸大学	748,000	760,000	39,401	38,781	5.1	743,000	4.9	5.3
6	ブラウドフラット目黒行人坂	841,000	852,000	43,792	43,453	5.1	836,000	4.9	5.3
7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,160,000	2,190,000	113,767	111,882	5.1	2,140,000	4.9	5.3
8	ブラウドフラット神楽坂	1,440,000	1,450,000	75,003	74,093	5.1	1,430,000	4.9	5.3
9	ブラウドフラット早稲田	1,030,000	1,040,000	53,554	52,828	5.1	1,020,000	4.9	5.3
10	ブラウドフラット新宿河田町	824,000	837,000	42,509	41,829	5.0	819,000	4.8	5.2
11	ブラウドフラット三軒茶屋	1,110,000	1,120,000	58,638	58,412	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	56,573	55,387	5.3	1,030,000	5.1	5.5
13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	3,050,000	3,060,000	165,470	161,929	5.3	3,040,000	5.3	5.6
14	ブラウドフラット新大塚	549,000	557,000	29,620	28,985	5.2	546,000	5.0	5.4
15	ブラウドフラット清澄白河	894,000	902,000	48,910	47,812	5.3	890,000	5.1	5.5
16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	592,000	600,000	31,833	31,224	5.2	588,000	5.0	5.4
17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	953,000	968,000	51,258	50,361	5.2	947,000	5.0	5.4
18	ブラウドフラット富士見台	1,370,000	1,390,000	78,123	76,434	5.5	1,350,000	5.5	5.9
19	ブラウドフラット浅草駒形	1,780,000	1,790,000	97,305	94,729	5.3	1,770,000	5.3	5.6
20	ブラウドフラット横浜	2,080,000	2,100,000	113,749	111,300	5.3	2,070,000	5.1	5.5
21	ブラウドフラット上大岡	2,730,000	2,770,000	155,202	152,430	5.5	2,710,000	5.3	5.7
22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1,440,000	1,440,000	80,825	79,080	5.5	1,430,000	5.3	5.7
23	ブライムアーバン赤坂	877,000	890,000	44,377	43,604	4.9	877,000	4.6	5.1
24	ブライムアーバン田町	915,000	921,000	48,622	47,917	5.2	915,000	4.9	5.4
25	ブライムアーバン代々木	375,000	381,000	19,776	19,420	5.1	375,000	4.8	5.3
26	ブライムアーバン番町	1,070,000	1,090,000	56,264	55,449	5.1	1,070,000	4.8	5.3
27	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
28	ブライムアーバン飯田橋	2,030,000	2,050,000	106,049	104,765	5.1	2,030,000	4.8	5.3
29	ブライムアーバン恵比寿	1,170,000	1,190,000	63,035	63,091	5.3	1,170,000	5.0	5.5
30	ブライムアーバン中目黒	1,320,000	1,340,000	67,597	66,919	5.0	1,320,000	4.7	5.2
31	ブライムアーバン学芸大学	748,000	759,000	39,234	38,696	5.1	743,000	4.9	5.3
32	ブライムアーバン洗足	487,000	494,000	26,055	25,697	5.2	484,000	5.0	5.4
33	ブライムアーバン目黒リバーサイド	409,000	415,000	21,539	21,165	5.1	406,000	4.9	5.3

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NC F (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
34	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,810,000	2,980,000	141,593	140,275	4.7	2,810,000	4.7	5.0
35	ブライムアーバン白山	852,000	906,000	42,921	42,567	4.7	852,000	4.7	5.0
36	ブライムアーバン四谷外苑東	1,390,000	1,410,000	72,873	71,859	5.1	1,380,000	4.9	5.3
37	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1,100,000	1,110,000	58,459	57,652	5.2	1,090,000	5.0	5.4
38	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	850,000	856,000	44,131	43,648	5.1	847,000	5.1	5.4
39	ブライムアーバン新宿内藤町	412,000	417,000	21,641	21,274	5.1	410,000	4.9	5.3
40	ブライムアーバン西早稲田	458,000	456,000	24,642	24,189	5.3	459,000	5.2	5.5
41	ブライムアーバン三軒茶屋	688,000	696,000	36,627	36,217	5.2	684,000	5.0	5.4
42	ブライムアーバン南烏山	736,000	779,000	39,544	38,963	5.0	736,000	5.0	5.3
43	ブライムアーバン烏山ガレリア	548,000	556,000	30,029	29,472	5.3	544,000	5.1	5.5
44	ブライムアーバン烏山コート	352,000	358,000	19,369	18,953	5.3	350,000	5.1	5.5
45	ブライムアーバン千歳船橋	768,000	815,000	40,573	39,937	4.9	768,000	4.9	5.2
46	ブライムアーバン品川西	552,000	559,000	32,536	31,289	5.6	549,000	5.4	5.8
47	ブライムアーバン大崎	1,650,000	1,670,000	85,696	85,214	5.1	1,640,000	4.9	5.3
48	ブライムアーバン大森	793,000	803,000	42,380	41,775	5.2	788,000	5.0	5.4
49	ブライムアーバン北千束	490,000	496,000	28,541	27,763	5.6	488,000	5.4	5.8
50	ブライムアーバン田園調布南	782,000	828,000	42,049	41,419	5.0	782,000	5.0	5.3
51	ブライムアーバン中野上高田	550,000	583,000	30,318	29,729	5.1	550,000	5.1	5.4
52	ブライムアーバン西荻窪	372,000	375,000	20,164	19,894	5.3	370,000	5.1	5.5
53	ブライムアーバン大塚	673,000	681,000	36,523	36,115	5.3	669,000	5.1	5.5
54	ブライムアーバン門前仲町	2,220,000	2,220,000	119,632	117,911	5.3	2,220,000	5.0	5.5
55	ブライムアーバン亀戸	716,000	715,000	42,095	41,497	5.8	716,000	5.5	6.0
56	ブライムアーバン住吉	576,000	567,000	33,354	32,892	5.8	576,000	5.5	6.0
57	ブライムアーバン錦糸公園	1,210,000	1,220,000	69,578	68,367	5.6	1,210,000	5.3	5.8
58	ブライムアーバン錦糸町	691,000	697,000	41,813	41,152	5.9	691,000	5.6	6.1
59	ブライムアーバン平井	671,000	674,000	40,357	39,740	5.9	671,000	5.6	6.1
60	ブライムアーバン葛西	620,000	608,000	36,393	35,867	5.9	620,000	5.6	6.1
61	ブライムアーバン葛西Ⅱ	966,000	972,000	56,204	55,418	5.7	966,000	5.4	5.9
62	ブライムアーバン新百合ヶ丘	1,120,000	1,190,000	61,982	62,003	5.2	1,120,000	5.2	5.5
63	ブライムアーバン浦安	803,000	819,000	45,240	45,034	5.5	787,000	5.4	6.0
64	ブライムアーバン行徳Ⅰ	610,000	617,000	36,459	35,196	5.7	603,000	5.6	6.0
65	ブライムアーバン行徳Ⅱ	693,000	699,000	40,496	39,839	5.7	687,000	5.5	5.9
66	ブライムアーバン行徳駅前	481,000	490,000	27,616	27,424	5.6	472,000	5.5	5.9
67	ブライムアーバン西船橋	750,000	759,000	44,396	44,042	5.8	741,000	5.6	6.0
68	ブライムアーバン川口	1,910,000	2,040,000	113,982	113,983	5.6	1,910,000	5.6	5.9
69	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
70	アーバンステージ芝浦LOFT	1,830,000	1,940,000	94,381	93,170	4.8	1,830,000	4.8	5.1

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NCFF (千円) (注3)	直接還元 元利回り (%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還元 元利回り (%)
71	アーバンステージ幡ヶ谷	438,000	450,000	25,518	24,766	5.5	438,000	5.2	5.7
72	アーバンステージ都立大学	450,000	455,000	26,378	25,020	5.5	448,000	5.3	5.7
73	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
74	アーバンステージ新川	2,030,000	2,150,000	111,613	107,587	5.0	2,030,000	5.0	5.3
75	アーバンステージ日本橋横山町	3,970,000	4,210,000	207,855	206,186	4.9	3,970,000	4.9	5.2
76	アーバンステージ本郷老岐坂	564,000	595,000	28,997	28,558	4.8	564,000	4.8	5.1
77	アーバンステージ中落合	601,000	606,000	34,288	33,320	5.5	599,000	5.3	5.7
78	アーバンステージ落合	337,000	341,000	20,506	18,734	5.5	335,000	5.3	5.7
79	アーバンステージ新宿落合	567,000	599,000	32,756	31,156	5.2	567,000	5.2	5.5
80	アーバンステージ芦花公園	308,000	311,000	18,198	17,437	5.6	306,000	5.4	5.8
81	アーバンステージ上馬	855,000	865,000	51,501	48,416	5.6	851,000	5.4	5.8
82	アーバンステージ三軒茶屋	659,000	666,000	39,176	37,312	5.6	656,000	5.4	5.8
83	アーバンステージ千歳烏山	676,000	682,000	39,594	38,206	5.6	673,000	5.4	5.8
84	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	466,000	474,000	27,235	26,061	5.5	463,000	5.3	5.7
85	アーバンステージ駒沢	358,000	361,000	20,827	19,858	5.5	356,000	5.3	5.7
86	アーバンステージ烏山	317,000	320,000	18,338	17,945	5.6	316,000	5.4	5.8
87	アーバンステージ上北沢	592,000	626,000	35,549	32,555	5.2	592,000	5.2	5.5
88	アーバンステージ用賀	1,270,000	1,280,000	65,240	63,795	5.0	1,250,000	4.8	5.2
89	アーバンステージ大井町	464,000	468,000	27,232	25,766	5.5	462,000	5.3	5.7
90	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,180,000	1,190,000	67,611	65,335	5.5	1,170,000	5.3	5.7
91	アーバンステージ雪谷	941,000	951,000	57,066	53,229	5.6	937,000	5.4	5.8
92	アーバンステージ池上	1,240,000	1,250,000	73,206	69,748	5.6	1,230,000	5.4	5.8
93	アーバンステージ中野	458,000	462,000	27,064	26,337	5.7	456,000	5.5	5.9
94	アーバンステージ高井戸	1,000,000	1,010,000	60,519	57,591	5.7	997,000	5.5	5.9
95	アーバンステージ駒込	382,000	381,000 (注4)	28,387	26,781	6.1	382,000	5.8	6.3
96	アーバンステージ向島	473,000	480,000	31,567	29,305	6.1	473,000	5.8	6.3
97	アーバンステージ葛西イースト	1,070,000	1,090,000	61,083	59,897	5.5	1,060,000	5.4	5.7
98	アーバンステージ江古田	385,000	380,000	25,345	23,588	6.2	385,000	5.9	6.4
99	アーバンステージ滝野川	260,000	268,000	17,754	17,148	6.4	260,000	6.1	6.6
100	アーバンステージ板橋区役所前	1,120,000	1,180,000	62,340	61,343	5.2	1,120,000	5.2	5.5
101	アーバンステージ浅草	342,000	344,000	22,326	20,964	6.1	342,000	5.8	6.3
102	アーバンステージ町屋	199,000	202,000	14,526	13,312	6.6	199,000	6.3	6.8
103	アーバンステージ町屋サウスコート	1,730,000	1,750,000	107,802	103,428	5.9	1,710,000	5.7	6.1
104	アーバンステージ小金井	197,000	198,000	12,489	11,856	6.0	196,000	5.8	6.2
105	アーバンステージ武蔵小金井	1,910,000	2,020,000	116,782	110,853	5.5	1,910,000	5.5	5.8
106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1,380,000	1,460,000	81,846	78,573	5.4	1,380,000	5.4	5.7
107	アーバンステージ日野	315,000	320,000	22,689	21,107	6.6	309,000	6.4	7.2

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NC F (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
108	アーバンステージ久米川	1,380,000	1,380,000	85,284	84,089	6.1	1,370,000	5.9	6.3
109	アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,010,000	2,120,000	118,056	112,138	5.3	2,010,000	5.3	5.6
110	アーバンステージ川崎	938,000	991,000	56,579	52,502	5.3	938,000	5.3	5.6
111	アーバンステージ鶴見寺谷	452,000	455,000	29,905	28,236	6.2	449,000	6.0	6.4
112	アーバンステージ浦安	227,000	231,000	15,739	14,346	6.2	223,000	6.0	6.4
113	アーバンステージ南行徳Ⅰ	321,000	323,000	22,376	20,324	6.3	318,000	6.1	6.5
114	アーバンステージ南行徳Ⅱ	249,000	251,000	18,568	16,563	6.6	246,000	6.4	6.8
115	アーバンステージ南行徳Ⅲ	253,000	259,000	18,590	17,090	6.6	247,000	6.4	7.2
116	アーバンステージ南行徳Ⅳ	231,000	234,000	16,926	15,185	6.5	228,000	6.3	6.7
117	アーバンステージ行徳駅前	503,000	506,000	31,927	29,363	5.8	500,000	5.6	6.0
118	アーバンステージ南行徳Ⅴ	275,000	281,000	21,533	17,996	6.4	269,000	6.2	6.9
119	アーバンステージ行徳	838,000	842,000	53,224	48,808	5.8	833,000	5.6	6.0
120	ブラウドフラット五橋	621,000	624,000	40,372	39,325	6.3	619,000	6.1	6.5
121	ブラウドフラット河原町	606,000	607,000	41,319	40,034	6.6	605,000	6.4	6.8
122	ブラウドフラット新大阪	1,440,000	1,450,000	87,778	85,623	5.9	1,430,000	5.7	6.1
123	ブライムアーバン山鼻	310,000	309,000	19,423	18,855	6.1	311,000	6.0	6.4
124	ブライムアーバン北14条	315,000	315,000	19,549	19,187	6.1	315,000	5.9	6.4
125	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	440,000	440,000	28,377	27,748	6.3	439,000	6.1	6.5
126	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	288,000	288,000	18,631	18,148	6.3	288,000	6.1	6.5
127	ブライムアーバン北11条	558,000	584,000	35,898	35,067	6.0	558,000	6.0	6.3
128	ブライムアーバン宮の沢	507,000	532,000	33,663	32,470	6.1	507,000	6.1	6.4
129	ブライムアーバン大通東	421,000	441,000	27,583	26,922	6.1	421,000	6.1	6.4
130	ブライムアーバン知事公館	278,000	291,000	18,094	17,467	6.0	278,000	6.0	6.3
131	ブライムアーバン円山	249,000	261,000	16,207	15,659	6.0	249,000	6.0	6.3
132	ブライムアーバン北24条	460,000	482,000	30,210	29,401	6.1	460,000	6.1	6.4
133	ブライムアーバン札幌医大前	657,000	689,000	42,542	41,362	6.0	657,000	6.0	6.3
134	ブライムアーバン長町一丁目	1,010,000	1,070,000	65,963	65,052	6.1	1,010,000	6.1	6.4
135	ブライムアーバン八乙女中央	408,000	426,000	27,239	26,435	6.2	408,000	6.2	6.5
136	ブライムアーバン葵	655,000	658,000	39,718	38,814	5.9	655,000	5.6	6.2
137	ブライムアーバン金山	596,000	625,000	36,792	35,644	5.7	596,000	5.7	6.0
138	ブライムアーバン鶴舞	1,040,000	1,090,000	64,666	62,202	5.7	1,040,000	5.7	6.0
139	ブライムアーバン江坂Ⅰ	605,000	609,000	36,696	35,907	5.9	603,000	5.7	6.1
140	ブライムアーバン江坂Ⅱ	724,000	730,000	43,943	43,045	5.9	721,000	5.7	6.1
141	ブライムアーバン江坂Ⅲ	1,190,000	1,270,000	69,914	69,802	5.5	1,190,000	5.5	5.8
142	アーバンステージ札幌リバーフロント	4,060,000	4,290,000	267,120	261,412	6.1	4,060,000	6.1	6.4
143	アーバンステージ北3条通	1,590,000	1,660,000	101,720	99,748	6.0	1,590,000	6.0	6.3
144	アーバンステージ堤通雨宮	769,000	774,000	60,273	51,844	6.7	763,000	6.6	7.0

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				D C F 法		
			収益価格 (千円)	NO I (千円) (注2)	N C F (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
145	アーバンステージ上前津	1,450,000	1,520,000	87,663	86,649	5.7	1,450,000	5.7	6.0
146	アーバンステージ泉	3,190,000	3,380,000	192,181	189,432	5.6	3,190,000	5.6	5.9
147	アーバンステージ玉造	976,000	1,030,000	57,503	56,498	5.5	976,000	5.5	5.8
148	ベネフィス博多グランスウィート	696,000	706,000	44,288	43,073	6.1	691,000	5.9	6.3
149	ベネフィス薬院南	301,000	305,000	18,892	18,316	6.0	299,000	5.8	6.2
150	ベネフィス香椎ヴェルペーナ	356,000	360,000	23,104	22,327	6.2	354,000	6.0	6.4
151	ベネフィス博多東グランスウィート	564,000	570,000	36,008	34,798	6.1	561,000	5.9	6.3
152	ベネフィス千早グランスウィート	547,000	552,000	34,607	33,675	6.1	545,000	5.9	6.3

(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11期決算日（平成24年5月末日）を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。

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

なお、鑑定評価の算定にあたっては、原価法並びに収益還元法（直接還元法及び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。

(注4) 当該物件の直接還元法による収益価格については、鑑定評価機関である株式会社中央不動産鑑定所より「価格時点において一部住戸が解体・分割工事中であるため工事に要する期間、費用等も考慮のうえ収益価格を試算している」旨の見解が示されています。

D. 建物の概要

第11期末保有資産の概要（賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナントの総数、不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率）は以下のとおりです。

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動産 賃貸事業 収益比 率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	1	ブラウドフラット白金高輪	2,950.11	2,849.51	96.6	106	102	1	93,230	1.8
		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	31,329	0.6
		3	ブラウドフラット初台	958.98	958.98	100.0	31	31	1	23,808	0.5
		4	ブラウドフラット渋谷桜丘	638.70	617.41	96.7	30	29	1	21,371	0.4
		5	ブラウドフラット学芸大学	934.39	891.19	95.4	41	39	1	25,405	0.5
		6	ブラウドフラット目黒行人坂	855.23	834.06	97.5	40	39	1	27,755	0.5
		7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	3,055.21	2,834.15	92.8	110	105	1	71,939	1.4
		8	ブラウドフラット神楽坂	1,793.43	1,706.96	95.2	70	68	1	46,380	0.9
		9	ブラウドフラット早稲田	1,450.91	1,383.12	95.3	60	57	1	35,212	0.7
		10	ブラウドフラット新宿河田町	1,102.20	1,017.52	92.3	41	37	1	29,752	0.6
		11	ブラウドフラット三軒茶屋	1,277.82	1,256.07	98.3	48	47	1	36,256	0.7
		12	ブラウドフラット蒲田	1,541.64	1,519.14	98.5	67	66	1	35,985	0.7
		13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	4,051.72	3,922.23	96.8	169	164	1	107,622	2.1
		14	ブラウドフラット新大塚	752.09	752.09	100.0	35	35	1	19,850	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	30,739	0.6
		16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	830.55	788.35	94.9	35	33	1	21,145	0.4
		17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,191.08	1,147.93	96.4	55	53	1	33,667	0.6
		18	ブラウドフラット富士見台	2,222.05	2,222.05	100.0	94	94	1	54,738	1.0
		19	ブラウドフラット浅草駒形	2,685.39	2,570.93	95.7	79	76	1	64,618	1.2
		20	ブラウドフラット横浜	3,118.12	3,118.12	100.0	113	113	1	74,707	1.4
		21	ブラウドフラット上大岡	4,872.17	4,872.17	100.0	200	200	1	97,265	1.9
		22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	2,219.74	2,177.52	98.1	81	79	1	60,157	1.1
		23	プライムアーバン赤坂	1,062.05	1,026.86	96.7	25	24	1	26,625	0.5
		24	プライムアーバン田町	1,107.36	1,086.36	98.1	48	47	1	28,435	0.5
		25	プライムアーバン代々木	439.56	421.78	96.0	19	18	1	12,207	0.2
		26	プライムアーバン番町	1,277.04	1,254.02	98.2	52	51	1	32,905	0.6
		27	プライムアーバン千代田富士見	793.87	766.77	96.6	32	31	1	21,636	0.4
		28	プライムアーバン飯田橋	2,087.70	2,021.41	96.8	90	87	1	61,941	1.2
		29	プライムアーバン恵比寿	1,444.40	1,299.17	89.9	29	26	1	37,533	0.7
		30	プライムアーバン中目黒	1,302.42	1,302.42	100.0	49	49	1	40,337	0.8
		31	プライムアーバン学芸大学	1,008.39	908.15	90.1	32	29	1	22,774	0.4
		32	プライムアーバン洗足	655.27	655.27	100.0	22	22	1	15,342	0.3

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	33	プライムアーバン目黒リバーサイド	453.77	435.49	96.0	24	23	1	14,195	0.3
		34	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,955.74	2,723.07	92.1	99	91	1	82,019	1.6
		35	プライムアーバン白山	1,069.82	1,023.70	95.7	42	40	1	25,096	0.5
		36	プライムアーバン四谷外苑東	1,759.11	1,651.57	93.9	51	48	1	45,102	0.9
		37	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,459.86	1,412.79	96.8	60	58	1	36,196	0.7
		38	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1,162.55	1,137.23	97.8	46	45	1	29,489	0.6
		39	プライムアーバン新宿内藤町	578.18	538.06	93.1	14	13	1	15,133	0.3
		40	プライムアーバン西早稲田	507.11	507.11	100.0	28	28	1	15,414	0.3
		41	プライムアーバン三軒茶屋	874.15	823.26	94.2	33	31	1	23,177	0.4
		42	プライムアーバン南烏山	1,049.73	949.23	90.4	41	37	1	26,026	0.5
		43	プライムアーバン烏山ガレリア	835.05	835.05	100.0	33	33	1	19,816	0.4
		44	プライムアーバン烏山コート	576.20	576.20	100.0	23	23	1	13,177	0.3
		45	プライムアーバン千歳船橋	1,027.44	950.70	92.5	38	35	1	24,510	0.5
		46	プライムアーバン品川西	961.25	882.41	91.8	46	42	1	21,353	0.4
		47	プライムアーバン大崎	2,106.16	2,063.82	98.0	99	97	1	58,944	1.1
		48	プライムアーバン大森	1,190.70	1,168.65	98.1	54	53	1	28,334	0.5
		49	プライムアーバン北千束	834.90	780.45	93.5	46	43	1	19,770	0.4
		50	プライムアーバン田園調布南	1,100.17	1,100.17	100.0	44	44	1	25,988	0.5
		51	プライムアーバン中野上高田	818.75	818.75	100.0	33	33	1	19,258	0.4
		52	プライムアーバン西荻窪	543.09	520.79	95.9	24	23	1	13,639	0.3
		53	プライムアーバン大塚	944.99	864.89	91.5	46	42	1	23,148	0.4
		54	プライムアーバン門前仲町	3,207.92	3,154.60	98.3	118	116	1	78,941	1.5
		55	プライムアーバン亀戸	1,117.34	1,096.34	98.1	52	51	1	24,885	0.5
		56	プライムアーバン住吉	813.52	711.83	87.5	40	35	1	18,499	0.4
		57	プライムアーバン錦糸公園	1,886.50	1,861.85	98.7	77	76	1	41,741	0.8
		58	プライムアーバン錦糸町	991.62	991.62	100.0	49	49	1	31,324	0.6
		59	プライムアーバン平井	1,095.91	991.89	90.5	53	48	1	22,373	0.4
		60	プライムアーバン葛西	905.81	865.64	95.6	45	43	1	22,738	0.4
		61	プライムアーバン葛西Ⅱ	1,437.84	1,289.83	89.7	68	61	1	32,466	0.6
		62	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,708.19	1,708.19	100.0	64	64	1	37,752	0.7
		63	プライムアーバン浦安	1,264.84	1,201.10	95.0	60	57	1	27,983	0.5
		64	プライムアーバン行徳Ⅰ	1,151.36	1,129.24	98.1	52	51	1	24,382	0.5
		65	プライムアーバン行徳Ⅱ	1,244.00	1,244.00	100.0	58	58	1	29,064	0.6
		66	プライムアーバン行徳駅前	778.19	757.19	97.3	37	36	1	16,710	0.3
		67	プライムアーバン西船橋	1,237.80	1,196.54	96.7	60	58	1	27,135	0.5

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	68	プライムアーバン川口	2,477.11	2,415.82	97.5	98	95	1	72,124	1.4
		69	アーバンステージ麻布十番	1,222.13	1,222.13	100.0	40	40	1	31,037	0.6
		70	アーバンステージ芝浦LOFT	1,905.39	1,801.99	94.6	68	65	1	57,997	1.1
		71	アーバンステージ幡ヶ谷	650.60	633.64	97.4	38	37	1	16,503	0.3
		72	アーバンステージ都立大学	996.81	996.81	100.0	16	16	1	18,343	0.3
		73	アーバンステージ勝どき	4,524.00	4,063.61	89.8	145	132	1	91,648	1.7
		74	アーバンステージ新川	3,600.61	3,421.36	95.0	46	43	1	73,501	1.4
		75	アーバンステージ日本橋横山町	5,926.17	5,696.17	96.1	124	119	1	131,514	2.5
		76	アーバンステージ本郷老岐坂	662.58	613.56	92.6	27	25	1	18,160	0.3
		77	アーバンステージ中落合	1,237.98	1,112.83	89.9	18	16	1	23,091	0.4
		78	アーバンステージ落合	517.53	501.16	96.8	32	31	1	14,199	0.3
		79	アーバンステージ新宿落合	1,053.39	989.23	93.9	28	26	1	21,268	0.4
		80	アーバンステージ芦花公園	567.20	468.08	82.5	34	28	1	12,495	0.2
		81	アーバンステージ上馬	1,739.86	1,605.81	92.3	37	35	1	31,659	0.6
		82	アーバンステージ三軒茶屋	1,018.72	1,001.34	98.3	47	46	1	24,663	0.5
		83	アーバンステージ千歳烏山	1,774.01	1,639.25	92.4	27	25	1	26,695	0.5
		84	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	810.98	810.98	100.0	17	17	1	16,963	0.3
		85	アーバンステージ駒沢	572.41	572.41	100.0	26	25	1	13,703	0.3
		86	アーバンステージ烏山	507.52	490.62	96.7	28	27	1	13,094	0.2
		87	アーバンステージ上北沢	1,384.45	1,384.45	100.0	29	29	1	22,667	0.4
		88	アーバンステージ用賀	1,773.05	1,706.05	96.2	54	52	1	39,858	0.8
		89	アーバンステージ大井町	722.70	722.70	100.0	45	45	1	19,110	0.4
		90	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,782.26	1,703.50	95.6	93	89	1	49,112	0.9
		91	アーバンステージ雪谷	1,536.59	1,503.97	97.9	94	92	1	38,228	0.7
		92	アーバンステージ池上	2,456.48	2,303.40	93.8	95	88	1	51,247	1.0
		93	アーバンステージ中野	801.30	759.12	94.7	51	48	1	19,105	0.4
		94	アーバンステージ高井戸	1,746.20	1,664.74	95.3	107	102	1	39,732	0.8
		95	アーバンステージ駒込	990.18	657.04	66.4	19	15	1	16,512	0.3
		96	アーバンステージ向島	1,108.91	1,028.31	92.7	55	51	1	20,826	0.4
		97	アーバンステージ葛西イースト	1,884.62	1,884.62	100.0	78	78	1	43,276	0.8
		98	アーバンステージ江古田	872.49	872.49	100.0	35	35	1	14,807	0.3
		99	アーバンステージ滝野川	554.39	523.82	94.5	29	28	1	11,638	0.2
		100	アーバンステージ板橋区役所前	1,742.64	1,619.14	92.9	68	64	1	39,571	0.8
		101	アーバンステージ浅草	876.70	876.70	100.0	22	22	1	15,423	0.3
		102	アーバンステージ町屋	455.19	419.49	92.2	26	24	1	8,663	0.2

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)		
居住用 施設	東京圏	103	アーバンステージ町屋サウス コート	4,141.56	3,971.30	95.9	77	73	1	70,933	1.4		
		104	アーバンステージ小金井	682.43	663.04	97.2	27	26	1	10,410	0.2		
		105	アーバンステージ武蔵小金井	5,999.80	5,482.12	91.4	98	90	1	72,410	1.4		
		106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	2,961.06	2,752.16	92.9	80	78	1	52,471	1.0		
		107	アーバンステージ日野	994.68	957.84	96.3	54	52	1	16,085	0.3		
		108	アーバンステージ久米川	2,610.05	2,526.45	96.8	91	88	1	55,149	1.1		
		109	アーバンステージ武蔵小杉 comodo	3,690.37	3,318.56	89.9	56	53	1	68,376	1.3		
		110	アーバンステージ川崎	1,706.46	1,650.79	96.7	80	78	1	36,162	0.7		
		111	アーバンステージ鶴見寺谷	952.06	887.66	93.2	50	47	1	20,580	0.4		
		112	アーバンステージ浦安	437.94	389.28	88.9	27	24	1	8,325	0.2		
		113	アーバンステージ南行徳Ⅰ	682.05	632.55	92.7	41	38	1	14,656	0.3		
		114	アーバンステージ南行徳Ⅱ	611.61	528.96	86.5	37	32	1	11,696	0.2		
		115	アーバンステージ南行徳Ⅲ	542.69	492.84	90.8	33	30	1	11,897	0.2		
		116	アーバンステージ南行徳Ⅳ	535.08	518.58	96.9	32	31	1	12,660	0.2		
		117	アーバンステージ行徳駅前	927.33	846.71	91.3	46	42	1	22,038	0.4		
		118	アーバンステージ南行徳Ⅴ	662.68	596.56	90.0	38	34	1	12,481	0.2		
		119	アーバンステージ行徳	1,766.47	1,766.47	100.0	77	77	1	34,008	0.6		
		東京圏合計（119物件）				176,047.52	168,174.07	95.5	6,499	6,238	119	4,047,270	77.2
		居住用 施設	その他	120	クラウドフラット五橋	1,861.56	1,861.56	100.0	60	60	1	28,557	0.5
121	クラウドフラット河原町			1,967.54	1,939.98	98.6	64	63	1	28,878	0.6		
122	クラウドフラット新大阪			2,990.68	2,965.73	99.2	112	111	1	66,979	1.3		
123	プライムアーバン山鼻			1,518.58	1,425.35	93.9	33	31	1	12,794	0.2		
124	プライムアーバン北14条			1,155.60	1,009.50	87.4	36	31	1	12,723	0.2		
125	プライムアーバン大通公園Ⅰ			1,850.20	1,850.20	100.0	53	53	1	17,158	0.3		
126	プライムアーバン大通公園Ⅱ			1,148.72	1,148.72	100.0	36	36	1	11,133	0.2		
127	プライムアーバン北11条			1,851.39	1,820.55	98.3	60	59	1	24,089	0.5		
128	プライムアーバン宮の沢			2,114.53	2,079.66	98.4	54	53	1	23,622	0.5		
129	プライムアーバン大通東			1,494.36	1,494.36	100.0	36	36	1	18,440	0.4		
130	プライムアーバン知事公館			1,007.30	1,007.30	100.0	42	42	1	12,565	0.2		
131	プライムアーバン円山			911.07	911.07	100.0	27	27	1	10,966	0.2		
132	プライムアーバン北24条			1,773.90	1,725.67	97.3	36	35	1	20,562	0.4		
133	プライムアーバン札幌医大前			2,439.90	2,370.07	97.1	58	56	1	27,851	0.5		
134	プライムアーバン長町一丁目			3,411.24	3,411.24	100.0	60	60	1	42,128	0.8		
135	プライムアーバン八乙女中央			1,380.21	1,380.21	100.0	43	43	1	18,321	0.3		
136	プライムアーバン葵			1,571.04	1,540.92	98.1	46	45	1	25,970	0.5		

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	その他	137	プライムアーバン金山	1,391.02	1,366.85	98.3	58	57	1	23,765	0.5
		138	プライムアーバン鶴舞	2,502.11	2,430.20	97.1	104	101	1	42,399	0.8
		139	プライムアーバン江坂Ⅰ	1,189.12	1,139.80	95.9	48	46	1	24,537	0.5
		140	プライムアーバン江坂Ⅱ	1,392.00	1,368.00	98.3	57	56	1	28,026	0.5
		141	プライムアーバン江坂Ⅲ	2,151.67	2,077.44	96.6	79	76	1	44,602	0.9
		142	アーバンステージ札幌リバーフ ロント	15,459.57	15,045.18	97.3	310	305	1	181,497	3.5
		143	アーバンステージ北3条通	5,094.29	4,973.19	97.6	114	111	1	66,444	1.3
		144	アーバンステージ堤通雨宮	4,251.91	4,193.67	98.6	65	64	1	44,211	0.8
		145	アーバンステージ上前津	3,541.43	3,373.38	95.3	101	96	1	56,617	1.1
		146	アーバンステージ泉	7,543.10	7,385.62	97.9	250	245	1	126,532	2.4
		147	アーバンステージ玉造	2,373.10	2,373.10	100.0	80	80	1	36,820	0.7
		148	ベネフィス博多グランスウィー ト	2,176.23	2,151.29	98.9	67	66	1	28,880	0.6
		149	ベネフィス薬院南	897.84	897.84	100.0	34	34	1	12,728	0.2
		150	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	1,222.34	1,153.28	94.4	39	37	1	16,653	0.3
		151	ベネフィス博多東グランス ウィート	1,854.13	1,661.24	89.6	65	59	1	26,349	0.5
		152	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	24,099	0.5
その他合計（33物件）				85,228.38	83,272.87	97.7	2,375	2,322	33	1,186,912	22.6
合計（152物件）				261,275.90	251,446.94	96.2	8,874	8,561	152	5,234,182	99.9

なお、下記物件については第11期中に譲渡しています。下記物件の第11期中の不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率は以下のとおりです。下記表の「総不動産賃貸事業収益」は、第11期末保有資産に係る不動産賃貸事業収益及び第11期中に譲渡した資産に係る第11期中の不動産賃貸事業収益の合計を記載しています。

物件名称	不動産賃貸事業収益 (千円) (注8)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注9)
アーバンステージ南浦和	7,557	0.1
総不動産賃貸事業収益	5,241,740	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11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以降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11期末保有資産の個別資産毎の信託の概要(信託受託者名及び信託期間)は以下のとおりです。なお、本投資法人が不動産自体を取得している各資産については各項目に「－」と記載しています。

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

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
1	クラウドフラット白金高輪	－	－	－
2	クラウドフラット代々木上原	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年12月20日	平成27年12月19日
3	クラウドフラット初台	－	－	－
4	クラウドフラット渋谷桜丘	－	－	－
5	クラウドフラット学芸大学	－	－	－
6	クラウドフラット目黒行人坂	－	－	－
7	クラウドフラット隅田リバーサイド	－	－	－
8	クラウドフラット神楽坂	－	－	－
9	クラウドフラット早稲田	－	－	－
10	クラウドフラット新宿河田町	－	－	－
11	クラウドフラット三軒茶屋	－	－	－
12	クラウドフラット蒲田	－	－	－
13	クラウドフラット蒲田Ⅱ	－	－	－
14	クラウドフラット新大塚	－	－	－
15	クラウドフラット清澄白河	－	－	－
16	クラウドフラット門前仲町Ⅱ	－	－	－
17	クラウドフラット門前仲町Ⅰ	－	－	－
18	クラウドフラット富士見台	－	－	－
19	クラウドフラット浅草駒形	－	－	－
20	クラウドフラット横浜	－	－	－
21	クラウドフラット上大岡	－	－	－
22	クラウドフラット鶴見Ⅱ	－	－	－
23	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
24	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
25	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
26	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
27	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
28	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
29	ブライムアーバン恵比寿	－	－	－
30	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

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
31	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
32	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
33	ブライムアーバン目黒リバーサイド	—	—	—
34	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	—	—	—
35	ブライムアーバン白山	—	—	—
36	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
37	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
38	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
39	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
40	ブライムアーバン西早稲田	—	—	—
41	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
42	ブライムアーバン南鳥山	—	—	—
43	ブライムアーバン鳥山ガレリア	—	—	—
44	ブライムアーバン鳥山コート	—	—	—
45	ブライムアーバン千歳船橋	—	—	—
46	ブライムアーバン品川西	—	—	—
47	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
48	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
49	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
50	ブライムアーバン田園調布南	—	—	—
51	ブライムアーバン中野上高田	—	—	—
52	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
53	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
54	ブライムアーバン門前仲町	三井住友信託銀行株式会社	平成16年3月26日	平成26年3月25日
55	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
56	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
57	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
58	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
59	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
60	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
61	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
62	ブライムアーバン新百合ヶ丘	—	—	—
63	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
64	ブライムアーバン行徳Ⅰ	—	—	—
65	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
66	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

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
67	プライムアーバン西船橋	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
68	プライムアーバン川口	—	—	—
69	アーバンステージ麻布十番	—	—	—
70	アーバンステージ芝浦LOFT	—	—	—
71	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
72	アーバンステージ都立大学	—	—	—
73	アーバンステージ勝どき	三井住友信託銀行株式会社	平成17年6月30日	平成27年6月29日
74	アーバンステージ新川	三井住友信託銀行株式会社	平成19年9月3日	平成29年8月31日
75	アーバンステージ日本橋横山町	—	—	—
76	アーバンステージ本郷老岐坂	—	—	—
77	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
78	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
79	アーバンステージ新宿落合	—	—	—
80	アーバンステージ芦花公園	—	—	—
81	アーバンステージ上馬	三井住友信託銀行株式会社	平成15年8月29日	平成26年8月31日
82	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
83	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
84	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
85	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
86	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
87	アーバンステージ上北沢	—	—	—
88	アーバンステージ用賀	—	—	—
89	アーバンステージ大井町	—	—	—
90	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
91	アーバンステージ雪谷	—	—	—
92	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
93	アーバンステージ中野	—	—	—
94	アーバンステージ高井戸	—	—	—
95	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
96	アーバンステージ向島	—	—	—
97	アーバンステージ葛西イースト	—	—	—
98	アーバンステージ江古田	—	—	—
99	アーバンステージ滝野川	—	—	—
100	アーバンステージ板橋区役所前	—	—	—
101	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
102	アーバンステージ町屋	—	—	—

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
103	アーバンステージ町屋サウスコート	—	—	—
104	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
105	アーバンステージ武蔵小金井	—	—	—
106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	—	—	—
107	アーバンステージ日野	—	—	—
108	アーバンステージ久米川	—	—	—
109	アーバンステージ武蔵小杉comodo	—	—	—
110	アーバンステージ川崎	—	—	—
111	アーバンステージ鶴見寺谷	—	—	—
112	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
113	アーバンステージ南行徳Ⅰ	—	—	—
114	アーバンステージ南行徳Ⅱ	—	—	—
115	アーバンステージ南行徳Ⅲ	—	—	—
116	アーバンステージ南行徳Ⅳ	—	—	—
117	アーバンステージ行徳駅前	—	—	—
118	アーバンステージ南行徳Ⅴ	—	—	—
119	アーバンステージ行徳	—	—	—
120	クラウドフラット五橋	—	—	—
121	クラウドフラット河原町	—	—	—
122	クラウドフラット新大阪	—	—	—
123	ブライムアーバン山鼻	—	—	—
124	ブライムアーバン北14条	—	—	—
125	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	—	—	—
126	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	—	—	—
127	ブライムアーバン北11条	—	—	—
128	ブライムアーバン宮の沢	—	—	—
129	ブライムアーバン大通東	—	—	—
130	ブライムアーバン知事公館	—	—	—
131	ブライムアーバン円山	—	—	—
132	ブライムアーバン北24条	—	—	—
133	ブライムアーバン札幌医大前	—	—	—
134	ブライムアーバン長町一丁目	—	—	—
135	ブライムアーバン八乙女中央	—	—	—
136	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
137	ブライムアーバン金山	—	—	—
138	ブライムアーバン鶴舞	—	—	—

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
139	プライムアーバン江坂Ⅰ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月1日	平成29年2月28日
140	プライムアーバン江坂Ⅱ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月9日	平成29年3月8日
141	プライムアーバン江坂Ⅲ	—	—	—
142	アーバンステージ札幌リバーフロント	—	—	—
143	アーバンステージ北3条通	—	—	—
144	アーバンステージ堤通雨宮	—	—	—
145	アーバンステージ上前津	—	—	—
146	アーバンステージ泉	—	—	—
147	アーバンステージ玉造	—	—	—
148	ベネフィス博多グランスイート	—	—	—
149	ベネフィス薬院南	—	—	—
150	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	—	—	—
151	ベネフィス博多東グランスイート	—	—	—
152	ベネフィス千早グランスイート	—	—	—

（注）第11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 100物件（前期比＋11物件）
- ・信託の対象となっている物件 52物件（前期比－4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11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11期（自：平成23年12月1日 至：平成24年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	ブラウドフラット 白金高輪	ブラウドフラット 代々木上原	ブラウドフラット 初台	ブラウドフラット 渋谷桜丘	ブラウドフラット 学芸大学
第11期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	89,513	28,683	22,975	18,635	23,748
その他賃貸事業収入	3,717	2,645	832	2,736	1,656
①不動産賃貸事業収益合計	93,230	31,329	23,808	21,371	25,405
外注委託費	7,270	3,122	2,017	3,107	2,305
公租公課	2,904	1,624	1,336	635	1,240
水道光熱費	875	338	220	207	391
保険料	111	42	32	26	34
修繕費	438	1,143	520	823	482
仲介手数料等	2,378	476	154	748	326
信託報酬	—	500	—	—	—
その他費用	461	178	187	274	147
②不動産賃貸事業費用合計	14,440	7,427	4,468	5,822	4,928
③NOI（①－②）	78,789	23,902	19,339	15,548	20,476
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 （③－④）	60,617	19,143	15,264	12,282	16,730

第11期（自：平成23年12月1日 至：平成24年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	ブラウドフラット 目黒行人坂	ブラウドフラット 隅田リバーサイド	ブラウドフラット 神楽坂	ブラウドフラット 早稲田	ブラウドフラット 新宿河田町
第11期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	24,942	69,414	45,745	33,103	26,878
その他賃貸事業収入	2,812	2,524	635	2,108	2,874
①不動産賃貸事業収益合計	27,755	71,939	46,380	35,212	29,752
外注委託費	2,592	7,258	3,476	4,207	4,173
公租公課	1,178	3,578	2,048	1,897	1,491
水道光熱費	317	900	544	448	332
保険料	33	102	63	51	39
修繕費	500	1,061	414	844	640
仲介手数料等	439	1,909	235	1,152	1,065
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	155	704	220	376	289
②不動産賃貸事業費用合計	5,217	15,515	7,002	8,979	8,032
③NOI（①－②）	22,538	56,424	39,378	26,233	21,719
④減価償却費	4,088	11,136	7,330	5,939	5,891
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	18,449	45,287	32,047	20,294	15,828

物件名称	ブラウドフラット 三軒茶屋	ブラウドフラット 蒲田	ブラウドフラット 蒲田Ⅱ	ブラウドフラット 新大塚	ブラウドフラット 清澄白河
第11期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	34,417	34,286	99,909	19,232	29,697
その他賃貸事業収入	1,839	1,698	7,713	617	1,042
①不動産賃貸事業収益合計	36,256	35,985	107,622	19,850	30,739
外注委託費	2,572	3,635	8,124	2,586	2,636
公租公課	1,658	1,878	3,034	632	1,555
水道光熱費	507	418	1,146	296	536
保険料	50	57	143	30	43
修繕費	89	1,236	1,463	496	14
仲介手数料等	713	953	1,993	1,229	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	157	254	951	553	272
②不動産賃貸事業費用合計	5,749	8,434	16,857	5,826	5,059
③NOI（①－②）	30,507	27,550	90,765	14,023	25,680
④減価償却費	6,099	6,571	23,380	5,175	4,274
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	24,408	20,978	67,385	8,848	21,405

第11期（自：平成23年12月1日 至：平成24年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プラウドフラット 門前仲町Ⅱ	プラウドフラット 門前仲町Ⅰ	プラウドフラット 富士見台	プラウドフラット 浅草駒形	プラウドフラット 横浜
第11期中の営業日数	183	183	178	183	183
賃貸事業収入	18,214	31,023	53,733	61,092	68,376
その他賃貸事業収入	2,931	2,643	1,004	3,526	6,330
①不動産賃貸事業収益合計	21,145	33,667	54,738	64,618	74,707
外注委託費	3,508	3,991	4,393	5,626	6,861
公租公課	562	1,218	—	1,917	4,180
水道光熱費	266	631	542	707	1,035
保険料	31	47	73	97	124
修繕費	533	478	—	390	△87
仲介手数料等	963	389	—	1,027	800
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	341	525	59	675	550
②不動産賃貸事業費用合計	6,207	7,282	5,068	10,442	13,466
③NOI（①－②）	14,937	26,385	49,670	54,176	61,240
④減価償却費	4,088	7,808	11,368	19,744	17,289
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,849	18,576	38,302	34,432	43,950

物件名称	プラウドフラット 上大岡	プラウドフラット 鶴見Ⅱ	プライムアーバン 赤坂	プライムアーバン 田町	プライムアーバン 代々木
第11期中の営業日数	183	178	183	183	183
賃貸事業収入	84,000	53,411	25,979	27,191	11,313
その他賃貸事業収入	13,265	6,746	646	1,244	894
①不動産賃貸事業収益合計	97,265	60,157	26,625	28,435	12,207
外注委託費	5,110	7,205	2,785	2,904	1,681
公租公課	7,391	1,524	1,537	1,595	536
水道光熱費	1,107	2,133	442	375	145
保険料	208	80	44	42	22
修繕費	349	203	1,105	1,145	49
仲介手数料等	—	897	1,406	1,315	237
信託報酬	—	—	658	622	500
その他費用	290	495	148	257	35
②不動産賃貸事業費用合計	14,458	12,540	8,128	8,258	3,206
③NOI（①－②）	82,807	47,617	18,496	20,176	9,000
④減価償却費	27,865	12,847	4,296	4,916	2,105
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	54,942	34,769	14,200	15,260	6,895

第11期（自：平成23年12月1日 至：平成24年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 番町	プライムアーバン 千代田富士見	プライムアーバン 飯田橋	プライムアーバン 恵比寿	プライムアーバン 中目黒
第11期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	31,980	20,747	57,602	33,881	37,940
その他賃貸事業収入	925	888	4,339	3,652	2,397
①不動産賃貸事業収益合計	32,905	21,636	61,941	37,533	40,337
外注委託費	2,642	1,948	5,677	3,317	3,495
公租公課	1,606	1,095	2,788	1,552	1,671
水道光熱費	313	193	633	436	210
保険料	48	29	87	45	45
修繕費	683	1,776	1,362	478	592
仲介手数料等	376	90	2,147	528	951
信託報酬	750	500	500	—	877
その他費用	241	41	22	18	109
②不動産賃貸事業費用合計	6,664	5,675	13,218	6,376	7,954
③NO I（①－②）	26,241	15,960	48,723	31,157	32,383
④減価償却費	5,084	3,091	9,779	4,204	4,834
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	21,156	12,869	38,943	26,952	27,549

物件名称	プライムアーバン 学芸大学	プライムアーバン 洗足	プライムアーバン 目黒リバーサイド	プライムアーバン 目黒大橋ヒルズ	プライムアーバン 白山
第11期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	22,454	14,946	13,631	76,603	23,061
その他賃貸事業収入	320	396	564	5,415	2,035
①不動産賃貸事業収益合計	22,774	15,342	14,195	82,019	25,096
外注委託費	2,269	1,290	1,568	7,290	3,478
公租公課	982	610	638	2,360	875
水道光熱費	133	77	207	1,047	317
保険料	29	19	20	104	40
修繕費	731	232	366	5,055	1,243
仲介手数料等	1,045	454	40	3,288	1,403
信託報酬	600	600	—	—	—
その他費用	28	28	32	205	69
②不動産賃貸事業費用合計	5,821	3,312	2,874	19,352	7,427
③NO I（①－②）	16,953	12,030	11,321	62,667	17,669
④減価償却費	3,127	2,516	2,846	17,671	7,897
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	13,825	9,513	8,475	44,995	9,771

第11期（自：平成23年12月1日 至：平成24年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 四谷外苑東	プライムアーバン 西新宿Ⅰ	プライムアーバン 西新宿Ⅱ	プライムアーバン 新宿内藤町	プライムアーバン 西早稲田
第11期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	42,474	35,351	28,528	14,156	15,390
その他賃貸事業収入	2,627	844	960	977	24
①不動産賃貸事業収益合計	45,102	36,196	29,489	15,133	15,414
外注委託費	4,864	3,917	2,422	1,300	1,244
公租公課	2,442	1,588	1,721	588	664
水道光熱費	494	367	392	169	282
保険料	66	46	45	21	20
修繕費	1,869	1,075	129	△79	535
仲介手数料等	1,960	1,162	171	133	—
信託報酬	1,000	600	600	600	—
その他費用	322	636	213	715	89
②不動産賃貸事業費用合計	13,021	9,394	5,696	3,449	2,835
③NOⅠ（①－②）	32,080	26,801	23,792	11,684	12,578
④減価償却費	7,107	4,380	7,375	2,456	3,608
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	24,973	22,421	16,417	9,227	8,969

物件名称	プライムアーバン 三軒茶屋	プライムアーバン 南烏山	プライムアーバン 烏山ガレリア	プライムアーバン 烏山コート	プライムアーバン 千歳船橋
第11期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	22,352	23,222	19,468	12,500	24,217
その他賃貸事業収入	824	2,804	348	677	292
①不動産賃貸事業収益合計	23,177	26,026	19,816	13,177	24,510
外注委託費	1,984	3,333	1,953	1,558	1,907
公租公課	1,067	1,554	1,128	713	1,604
水道光熱費	316	275	262	164	237
保険料	35	38	29	19	37
修繕費	465	725	123	140	△104
仲介手数料等	165	761	91	349	273
信託報酬	500	—	—	—	—
その他費用	298	382	310	323	393
②不動産賃貸事業費用合計	4,833	7,071	3,899	3,269	4,350
③NOⅠ（①－②）	18,343	18,954	15,916	9,908	20,159
④減価償却費	4,036	5,342	4,493	2,745	5,101
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	14,307	13,611	11,423	7,162	15,058

第11期（自：平成23年12月1日 至：平成24年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 品川西	プライムアーバン 大崎	プライムアーバン 大森	プライムアーバン 北千束	プライムアーバン 田園調布南
第11期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	20,576	53,812	27,148	18,345	25,035
その他賃貸事業収入	777	5,132	1,185	1,425	953
①不動産賃貸事業収益合計	21,353	58,944	28,334	19,770	25,988
外注委託費	2,232	6,169	2,844	2,246	2,248
公租公課	876	2,607	1,438	859	964
水道光熱費	255	580	367	344	309
保険料	39	73	38	32	40
修繕費	3,663	530	306	3,400	148
仲介手数料等	641	343	542	658	401
信託報酬	554	1,000	540	500	—
その他費用	37	376	664	43	228
②不動産賃貸事業費用合計	8,301	11,681	6,743	8,085	4,341
③NOI（①－②）	13,052	47,263	21,590	11,684	21,647
④減価償却費	1,505	8,399	4,026	1,265	6,426
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,546	38,863	17,564	10,419	15,220

物件名称	プライムアーバン 中野上高田	プライムアーバン 西荻窪	プライムアーバン 大塚	プライムアーバン 門前仲町	プライムアーバン 亀戸
第11期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	17,503	12,707	21,974	71,554	24,830
その他賃貸事業収入	1,754	932	1,174	7,386	54
①不動産賃貸事業収益合計	19,258	13,639	23,148	78,941	24,885
外注委託費	3,138	1,509	2,389	7,332	2,036
公租公課	623	574	1,124	3,496	1,175
水道光熱費	248	218	239	860	309
保険料	30	18	36	106	37
修繕費	468	169	822	3,195	294
仲介手数料等	1,399	230	594	664	—
信託報酬	—	500	600	1,000	500
その他費用	110	5	687	499	29
②不動産賃貸事業費用合計	6,019	3,226	6,493	17,154	4,382
③NOI（①－②）	13,239	10,412	16,655	61,786	20,502
④減価償却費	4,557	2,211	4,333	10,868	3,836
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,681	8,201	12,322	50,918	16,665

第11期（自：平成23年12月1日 至：平成24年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 住吉	プライムアーバン 錦糸公園	プライムアーバン 錦糸町	プライムアーバン 平井	プライムアーバン 葛西
第11期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	17,375	39,871	22,775	20,481	19,922
その他賃貸事業収入	1,124	1,869	8,549	1,892	2,816
①不動産賃貸事業収益合計	18,499	41,741	31,324	22,373	22,738
外注委託費	1,584	3,457	1,959	1,791	1,840
公租公課	915	2,069	1,084	1,235	1,045
水道光熱費	273	614	263	287	321
保険料	28	68	34	36	31
修繕費	1,214	1,333	5,827	1,684	392
仲介手数料等	—	1,009	7,373	1,275	400
信託報酬	500	732	500	500	500
その他費用	139	54	87	208	221
②不動産賃貸事業費用合計	4,656	9,339	17,130	7,019	4,753
③NO I（①－②）	13,842	32,402	14,194	15,354	17,985
④減価償却費	2,809	7,214	3,884	4,063	3,400
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,033	25,188	10,309	11,290	14,585

物件名称	プライムアーバン 葛西Ⅱ	プライムアーバン 新百合ヶ丘	プライムアーバン 浦安	プライムアーバン 行徳Ⅰ	プライムアーバン 行徳Ⅱ
第11期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	29,402	36,499	26,507	20,689	21,286
その他賃貸事業収入	3,063	1,253	1,476	3,692	7,778
①不動産賃貸事業収益合計	32,466	37,752	27,983	24,382	29,064
外注委託費	2,299	2,493	2,201	2,150	2,062
公租公課	1,624	2,234	1,109	1,039	740
水道光熱費	373	390	447	320	349
保険料	48	56	42	35	40
修繕費	831	3	1,042	911	9,046
仲介手数料等	450	—	861	1,292	3,480
信託報酬	500	—	500	554	500
その他費用	264	189	206	154	70
②不動産賃貸事業費用合計	6,392	5,368	6,410	6,460	16,289
③NO I（①－②）	26,073	32,383	21,572	17,921	12,774
④減価償却費	5,013	9,389	6,331	5,414	6,900
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	21,059	22,994	15,240	12,507	5,874

第11期（自：平成23年12月1日 至：平成24年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 行徳駅前	プライムアーバン 西船橋	プライムアーバン 川口	アーバンステージ 麻布十番	アーバンステージ 芝浦LOFT
第11期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	15,890	26,090	66,133	29,893	53,134
その他賃貸事業収入	820	1,044	5,990	1,144	4,863
①不動産賃貸事業収益合計	16,710	27,135	72,124	31,037	57,997
外注委託費	1,521	2,118	6,182	3,303	5,815
公租公課	786	1,229	4,204	1,616	2,763
水道光熱費	228	266	873	310	1,139
保険料	26	42	96	48	78
修繕費	258	504	713	169	2,455
仲介手数料等	403	566	837	324	819
信託報酬	600	500	—	—	—
その他費用	8	98	494	331	253
②不動産賃貸事業費用合計	3,833	5,325	13,401	6,105	13,323
③NOI（①－②）	12,877	21,809	58,722	24,932	44,674
④減価償却費	3,750	7,590	15,603	4,233	10,537
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	9,127	14,219	43,118	20,698	34,136

物件名称	アーバンステージ 幡ヶ谷	アーバンステージ 都立大学	アーバンステージ 勝どき	アーバンステージ 新川	アーバンステージ 日本橋横山町
第11期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	14,868	17,666	86,050	65,506	121,403
その他賃貸事業収入	1,635	676	5,597	7,995	10,111
①不動産賃貸事業収益合計	16,503	18,343	91,648	73,501	131,514
外注委託費	2,699	2,091	8,025	7,452	10,054
公租公課	625	818	3,844	4,584	1,763
水道光熱費	340	109	655	3,010	1,145
保険料	25	30	160	131	194
修繕費	11,563	249	5,226	1,525	1,477
仲介手数料等	903	—	1,398	820	2,086
信託報酬	500	554	500	1,250	—
その他費用	57	68	138	15	139
②不動産賃貸事業費用合計	16,716	3,923	19,948	18,789	16,862
③NOI（①－②）	△212	14,420	71,700	54,712	114,652
④減価償却費	913	1,854	5,580	15,998	22,506
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	△1,125	12,565	66,119	38,713	92,146

第11期（自：平成23年12月1日 至：平成24年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 本郷壱岐坂	アーバンステージ 中落合	アーバンステージ 落合	アーバンステージ 新宿落合	アーバンステージ 芦花公園
第11期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	16,718	20,450	12,495	19,560	12,056
その他賃貸事業収入	1,441	2,640	1,704	1,708	438
①不動産賃貸事業収益合計	18,160	23,091	14,199	21,268	12,495
外注委託費	2,238	1,519	1,966	2,646	1,404
公租公課	956	1,186	353	900	421
水道光熱費	279	407	211	306	144
保険料	25	41	18	30	21
修繕費	701	1,037	672	2,401	1,219
仲介手数料等	601	187	435	622	172
信託報酬	—	500	500	—	—
その他費用	16	16	7	24	0
②不動産賃貸事業費用合計	4,820	4,897	4,166	6,933	3,384
③NO I（①－②）	13,339	18,193	10,033	14,334	9,111
④減価償却費	4,320	1,830	667	3,582	822
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	9,019	16,363	9,366	10,751	8,288

物件名称	アーバンステージ 上馬	アーバンステージ 三軒茶屋	アーバンステージ 千歳烏山	アーバンステージ 三軒茶屋Ⅱ	アーバンステージ 駒沢
第11期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	31,227	22,326	25,584	14,716	13,480
その他賃貸事業収入	431	2,337	1,111	2,246	223
①不動産賃貸事業収益合計	31,659	24,663	26,695	16,963	13,703
外注委託費	2,578	2,757	2,461	1,806	1,389
公租公課	1,428	913	1,340	927	500
水道光熱費	411	403	381	327	123
保険料	66	41	50	36	23
修繕費	1,869	2,805	871	2,991	504
仲介手数料等	599	914	29	398	36
信託報酬	500	500	500	500	500
その他費用	52	16	13	64	16
②不動産賃貸事業費用合計	7,505	8,353	5,648	7,051	3,094
③NO I（①－②）	24,153	16,310	21,046	9,911	10,609
④減価償却費	2,451	1,800	1,833	1,778	914
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	21,702	14,509	19,213	8,132	9,695

第11期（自：平成23年12月1日 至：平成24年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 烏山	アーバンステージ 上北沢	アーバンステージ 用賀	アーバンステージ 大井町	アーバンステージ 大井町Ⅱ
第11期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	11,417	21,409	38,596	18,484	44,674
その他賃貸事業収入	1,677	1,258	1,262	625	4,438
①不動産賃貸事業収益合計	13,094	22,667	39,858	19,110	49,112
外注委託費	1,906	2,109	3,858	2,228	5,178
公租公課	468	941	2,578	610	1,782
水道光熱費	169	185	651	203	2,616
保険料	21	38	68	31	74
修繕費	727	1,111	828	1,092	3,023
仲介手数料等	435	481	1,296	374	783
信託報酬	500	—	—	—	795
その他費用	16	91	1,065	18	482
②不動産賃貸事業費用合計	4,245	4,957	10,347	4,558	14,735
③NOI（①－②）	8,848	17,710	29,511	14,552	34,376
④減価償却費	812	2,413	8,017	1,135	3,021
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,036	15,297	21,493	13,416	31,355

物件名称	アーバンステージ 雪谷	アーバンステージ 池上	アーバンステージ 中野	アーバンステージ 高井戸	アーバンステージ 駒込
第11期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	36,434	43,206	18,027	37,877	15,355
その他賃貸事業収入	1,793	8,040	1,078	1,854	1,157
①不動産賃貸事業収益合計	38,228	51,247	19,105	39,732	16,512
外注委託費	3,542	3,746	2,428	4,795	1,580
公租公課	1,158	2,579	616	1,380	1,042
水道光熱費	406	2,316	135	553	390
保険料	63	100	34	71	35
修繕費	3,031	10,018	1,899	5,256	4,846
仲介手数料等	526	142	592	1,866	—
信託報酬	—	700	—	—	500
その他費用	53	103	2	15	68
②不動産賃貸事業費用合計	8,782	19,706	5,708	13,940	8,462
③NOI（①－②）	29,445	31,540	13,396	25,791	8,049
④減価償却費	2,264	6,117	1,432	2,759	1,094
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	27,181	25,422	11,964	23,031	6,954

第11期（自：平成23年12月1日 至：平成24年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 向島	アーバンステージ 葛西イースト	アーバンステージ 江古田	アーバンステージ 滝野川	アーバンステージ 板橋区役所前
第11期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	20,345	34,028	14,338	10,757	37,151
その他賃貸事業収入	481	9,248	469	880	2,420
①不動産賃貸事業収益合計	20,826	43,276	14,807	11,638	39,571
外注委託費	2,503	2,881	1,551	1,198	3,333
公租公課	910	—	618	426	2,106
水道光熱費	343	390	146	175	612
保険料	48	59	29	22	56
修繕費	1,749	4,062	1,484	1,770	1,099
仲介手数料等	235	3,983	577	105	1,734
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	—	271	0	43	943
②不動産賃貸事業費用合計	5,789	11,649	4,408	3,741	9,885
③NOI（①－②）	15,036	31,626	10,399	7,896	29,685
④減価償却費	1,533	9,243	814	710	8,115
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	13,503	22,383	9,584	7,186	21,570

物件名称	アーバンステージ 浅草	アーバンステージ 町屋	アーバンステージ 町屋サウスコート	アーバンステージ 小金井	アーバンステージ 武蔵小金井
第11期中の営業日数	183	183	178	183	183
賃貸事業収入	14,472	8,443	67,364	10,058	65,938
その他賃貸事業収入	951	220	3,569	351	6,472
①不動産賃貸事業収益合計	15,423	8,663	70,933	10,410	72,410
外注委託費	1,941	1,396	5,413	1,456	5,394
公租公課	753	308	—	601	5,193
水道光熱費	239	144	403	284	471
保険料	31	19	129	26	148
修繕費	179	1,903	1,480	1,025	7,116
仲介手数料等	—	498	1,339	53	416
信託報酬	500	—	—	500	—
その他費用	40	276	1,949	—	570
②不動産賃貸事業費用合計	3,685	4,546	10,716	3,947	19,311
③NOI（①－②）	11,737	4,116	60,217	6,463	53,099
④減価償却費	1,014	577	15,368	1,126	6,236
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,722	3,538	44,849	5,337	46,862

第11期（自：平成23年12月1日 至：平成24年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 武蔵野ヒルズ	アーバンステージ 日野	アーバンステージ 久米川	アーバンステージ 武蔵小杉comodo	アーバンステージ 川崎
第11期中の営業日数	183	183	178	183	183
賃貸事業収入	47,092	13,999	51,920	59,197	33,308
その他賃貸事業収入	5,379	2,086	3,228	9,178	2,853
①不動産賃貸事業収益合計	52,471	16,085	55,149	68,376	36,162
外注委託費	4,195	2,008	3,551	5,508	4,776
公租公課	2,768	733	1,419	2,674	2,018
水道光熱費	725	317	450	1,071	456
保険料	86	38	94	106	70
修繕費	1,839	4,687	238	3,012	4,289
仲介手数料等	544	415	927	2,207	1,005
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	469	84	249	746	42
②不動産賃貸事業費用合計	10,629	8,284	6,931	15,327	12,661
③NO I（①－②）	41,842	7,801	48,217	53,048	23,500
④減価償却費	5,170	1,490	14,985	6,395	12,362
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	36,672	6,310	33,231	46,653	11,138

物件名称	アーバンステージ 鶴見寺谷	アーバンステージ 浦安	アーバンステージ 南行徳Ⅰ	アーバンステージ 南行徳Ⅱ	アーバンステージ 南行徳Ⅲ
第11期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	18,340	7,677	13,437	10,290	10,338
その他賃貸事業収入	2,239	648	1,219	1,405	1,559
①不動産賃貸事業収益合計	20,580	8,325	14,656	11,696	11,897
外注委託費	2,438	899	1,995	1,645	1,535
公租公課	1,014	378	858	651	535
水道光熱費	275	142	386	340	314
保険料	54	20	33	30	27
修繕費	2,244	1,651	2,992	2,006	1,271
仲介手数料等	412	726	385	666	—
信託報酬	—	500	—	—	—
その他費用	19	14	51	39	17
②不動産賃貸事業費用合計	6,459	4,334	6,702	5,381	3,701
③NO I（①－②）	14,120	3,991	7,953	6,314	8,196
④減価償却費	2,351	933	1,499	1,560	1,353
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,769	3,057	6,454	4,753	6,842

第11期（自：平成23年12月1日 至：平成24年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 南行徳Ⅳ	アーバンステージ 行徳駅前	アーバンステージ 南行徳Ⅴ	アーバンステージ 行徳	アーバンステージ 南浦和（注）
第11期中の営業日数	183	183	183	183	104
賃貸事業収入	10,969	19,458	11,356	33,846	6,426
その他賃貸事業収入	1,691	2,580	1,124	162	1,130
①不動産賃貸事業収益合計	12,660	22,038	12,481	34,008	7,557
外注委託費	1,515	1,856	1,654	2,952	805
公租公課	598	791	701	1,499	1,520
水道光熱費	314	222	363	431	1,208
保険料	28	34	30	64	14
修繕費	444	615	2,732	828	401
仲介手数料等	—	266	647	—	51
信託報酬	—	—	—	—	287
その他費用	17	55	18	195	—
②不動産賃貸事業費用合計	2,918	3,842	6,148	5,972	4,288
③NOI（①－②）	9,742	18,196	6,332	28,036	3,269
④減価償却費	1,375	4,535	1,379	7,588	584
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,367	13,660	4,952	20,448	2,684

物件名称	プラウドフラット 五橋	プラウドフラット 河原町	プラウドフラット 新大阪	プライムアーバン 山鼻	プライムアーバン 北14条
第11期中の営業日数	183	183	178	183	183
賃貸事業収入	26,463	26,631	54,562	11,361	12,106
その他賃貸事業収入	2,094	2,247	12,417	1,432	617
①不動産賃貸事業収益合計	28,557	28,878	66,979	12,794	12,723
外注委託費	2,840	2,712	4,867	1,281	1,597
公租公課	1,681	2,367	1,675	1,189	1,049
水道光熱費	446	486	525	14	14
保険料	47	58	90	26	26
修繕費	528	8	1,210	23	—
仲介手数料等	—	—	3,770	158	131
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	363	612	47	225	—
②不動産賃貸事業費用合計	5,907	6,245	12,186	2,918	2,819
③NOI（①－②）	22,650	22,632	54,793	9,876	9,904
④減価償却費	5,124	7,946	15,395	2,512	3,083
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	17,526	14,686	39,397	7,363	6,820

第11期（自：平成23年12月1日 至：平成24年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 大通公園Ⅰ	プライムアーバン 大通公園Ⅱ	プライムアーバン 北11条	プライムアーバン 宮の沢	プライムアーバン 大通東
第11期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	17,114	11,115	22,611	20,860	16,629
その他賃貸事業収入	43	18	1,478	2,761	1,810
①不動産賃貸事業収益合計	17,158	11,133	24,089	23,622	18,440
外注委託費	—	—	1,819	1,838	1,421
公租公課	1,375	1,034	2,067	1,451	1,090
水道光熱費	826	322	1,065	1,871	807
保険料	35	22	44	43	34
修繕費	8	—	1,026	1,934	445
仲介手数料等	—	—	402	631	285
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	—	—	169	195	72
②不動産賃貸事業費用合計	2,245	1,380	6,596	7,965	4,156
③NOⅠ（①－②）	14,912	9,752	17,493	15,656	14,284
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 （③－④）	10,432	7,157	12,028	8,538	9,760

物件名称	プライムアーバン 知事公館	プライムアーバン 円山	プライムアーバン 北24条	プライムアーバン 札幌医大前	プライムアーバン 長町一丁目
第11期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	11,857	9,805	17,618	24,744	37,680
その他賃貸事業収入	708	1,160	2,944	3,106	4,448
①不動産賃貸事業収益合計	12,565	10,966	20,562	27,851	42,128
外注委託費	1,266	1,314	1,867	2,458	3,785
公租公課	1,420	802	1,278	1,562	1,200
水道光熱費	493	702	1,293	1,036	714
保険料	26	20	41	49	84
修繕費	1,133	283	784	1,958	4,242
仲介手数料等	219	454	586	958	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	109	204	97	441	41
②不動産賃貸事業費用合計	4,669	3,783	5,949	8,465	10,069
③NOⅠ（①－②）	7,896	7,182	14,613	19,386	32,058
④減価償却費	3,334	3,237	4,779	7,947	9,136
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	4,561	3,944	9,834	11,438	22,922

第11期（自：平成23年12月1日 至：平成24年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 八乙女中央	プライムアーバン 葵	プライムアーバン 金山	プライムアーバン 鶴舞	プライムアーバン 江坂Ⅰ
第11期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	16,713	23,219	22,539	39,935	21,508
その他賃貸事業収入	1,607	2,751	1,226	2,464	3,028
①不動産賃貸事業収益合計	18,321	25,970	23,765	42,399	24,537
外注委託費	1,587	2,244	2,349	4,177	1,720
公租公課	1,558	1,440	1,609	3,282	1,428
水道光熱費	445	291	469	566	314
保険料	37	49	46	79	38
修繕費	1,303	316	573	920	540
仲介手数料等	—	357	433	1,076	457
信託報酬	—	600	—	—	600
その他費用	603	138	174	280	—
②不動産賃貸事業費用合計	5,535	5,437	5,654	10,383	5,098
③NOⅠ（①－②）	12,785	20,532	18,111	32,016	19,438
④減価償却費	5,009	6,094	6,647	11,514	4,598
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	7,775	14,438	11,463	20,501	14,840

物件名称	プライムアーバン 江坂Ⅱ	プライムアーバン 江坂Ⅲ	アーバンステージ 札幌リバーフロント	アーバンステージ 北3条通	アーバンステージ 堤通雨宮
第11期中の営業日数	183	183	178	178	183
賃貸事業収入	26,082	37,939	161,776	60,038	39,505
その他賃貸事業収入	1,944	6,662	19,720	6,406	4,705
①不動産賃貸事業収益合計	28,026	44,602	181,497	66,444	44,211
外注委託費	1,841	3,583	17,159	4,571	4,015
公租公課	1,632	3,120	5,265	1,718	2,312
水道光熱費	300	684	4,938	2,537	1,995
保険料	43	86	470	151	114
修繕費	622	1,050	4,660	1,949	1,624
仲介手数料等	273	2,589	4,017	1,516	—
信託報酬	600	—	—	—	—
その他費用	—	50	198	109	21
②不動産賃貸事業費用合計	5,313	11,164	36,710	12,554	10,084
③NOⅠ（①－②）	22,713	33,438	144,786	53,890	34,127
④減価償却費	5,266	13,157	37,617	16,714	9,184
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	17,447	20,280	107,168	37,176	24,942

第11期（自：平成23年12月1日 至：平成24年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 上前津	アーバンステージ 泉	アーバンステージ 玉造	ベネフィス博多 グランスイート	ベネフィス薬院南
第11期中の営業日数	183	178	183	183	183
賃貸事業収入	52,464	119,716	34,689	28,051	12,210
その他賃貸事業収入	4,152	6,816	2,130	829	517
①不動産賃貸事業収益合計	56,617	126,532	36,820	28,880	12,728
外注委託費	4,535	10,234	2,809	4,043	1,639
公租公課	2,003	3,417	1,218	2,156	979
水道光熱費	710	1,330	503	490	261
保険料	103	229	69	55	25
修繕費	1,371	2,301	884	1,591	133
仲介手数料等	1,007	4,764	873	59	56
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	354	5,037	442	506	315
②不動産賃貸事業費用合計	10,085	27,314	6,801	8,903	3,409
③NOI（①－②）	46,531	99,217	30,019	19,976	9,318
④減価償却費	14,106	29,176	8,671	7,226	3,371
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	32,424	70,041	21,348	12,749	5,946

物件名称	ベネフィス香椎 ヴェルベーナ	ベネフィス博多東 グランスイート	ベネフィス千早 グランスイート
第11期中の営業日数	183	183	183
賃貸事業収入	15,465	24,908	21,301
その他賃貸事業収入	1,187	1,441	2,798
①不動産賃貸事業収益合計	16,653	26,349	24,099
外注委託費	2,057	2,597	2,265
公租公課	1,384	2,053	1,339
水道光熱費	299	450	370
保険料	34	51	43
修繕費	471	1,047	465
仲介手数料等	—	—	—
信託報酬	—	—	—
その他費用	198	266	135
②不動産賃貸事業費用合計	4,446	6,467	4,620
③NOI（①－②）	12,207	19,882	19,478
④減価償却費	4,271	7,280	4,692
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	7,935	12,601	14,786

（注）アーバンステージ南浦和は平成24年3月14日に譲渡しています。そのため、表中の数値は譲渡の前日までの数値を記載しています。

G. 建物状況評価報告書の概要及び地震リスク分析の概要

本投資法人では、運用資産の取得に際して、利害関係を有しない独立した外部業者に建物調査を委託し、当該調査に係る報告書（以下「建物状況評価報告書」といいます。）を取得することとしています。第11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11期末保有資産それぞれに係るPMLは、以下のとおりです。下記表におけるPMLとは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものを意味しており、NK S J リスクマネジメント株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。

なお、本書の日付現在、地震保険は付保しておらず、また付保の予定もありません。

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)	PML (%)
1	ブラウドフラット白金高輪	清水建設株式会社	平成20年8月25日	—	—	27,609	5.56
2	ブラウドフラット代々木上原	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	13,608	7.94
3	ブラウドフラット初台	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	9,163	2.66
4	ブラウドフラット渋谷桜丘	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	8,527	9.88
5	ブラウドフラット学芸大学	株式会社竹中工務店	平成18年10月25日	—	—	12,880	9.84
6	ブラウドフラット目黒行人坂	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	7,353	6.24
7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成19年4月20日	—	—	36,910	5.07
8	ブラウドフラット神楽坂	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	13,585	4.54
9	ブラウドフラット早稲田	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	11,086	3.43
10	ブラウドフラット新宿河田町	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	10,400	5.95
11	ブラウドフラット三軒茶屋	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	18,781	3.56
12	ブラウドフラット蒲田	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	8,586	7.13
13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成21年10月1日	—	—	60,077	6.99
14	ブラウドフラット新大塚	株式会社竹中工務店	平成20年4月16日	—	—	8,560	3.89
15	ブラウドフラット清澄白河	株式会社竹中工務店	平成19年2月26日	—	—	22,110	4.57
16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	6,313	6.07
17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成20年7月29日	—	—	16,337	4.27
18	ブラウドフラット富士見台	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	14,020	10.09
19	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
20	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
21	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
22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	19,370	5.97

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)	PML (%)
23	プライムアーバン赤坂	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	120	13,006	11.21
24	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
25	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
26	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
27	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
28	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
29	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
30	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
31	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
32	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
33	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
34	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
35	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
36	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
37	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
38	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
39	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
40	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
41	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
42	プライムアーバン南烏山	株式会社竹中工務店	平成19年9月18日	—	—	11,137	11.57
43	プライムアーバン烏山ガレリア	株式会社竹中工務店	平成19年9月19日	—	—	10,123	8.95
44	プライムアーバン烏山コート	株式会社竹中工務店	平成19年9月18日	—	—	7,360	8.52
45	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
46	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
47	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
48	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
49	プライムアーバン北千束	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	23,411	3.91
50	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
51	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
52	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
53	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
54	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
55	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
56	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
57	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
58	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
59	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
60	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

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)	PML (%)
61	プライムアーバン葛西Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	9,020	10.11
62	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
63	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
64	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
65	プライムアーバン行徳Ⅱ	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	12,139	1.06
66	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
67	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
68	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
69	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
70	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
71	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
72	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
73	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
74	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
75	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
76	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
77	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
78	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
79	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
80	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
81	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
82	アーバンステージ三軒茶屋	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	37,578	5.30
83	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
84	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
85	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
86	アーバンステージ烏山	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	17,205	7.69
87	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
88	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
89	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
90	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
91	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
92	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
93	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
94	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
95	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
96	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
97	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
98	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

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)	PML (%)
99	アーバンステージ滝野川	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	50	16,403	3.86
100	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
101	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
102	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
103	アーバンステージ町屋サウスコート	清水建設株式会社	平成23年10月17日	—	—	62,915	4.76
104	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
105	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
106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ (注4)	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	A棟30,700 B棟28,730	A棟8.86 B棟2.45
107	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
108	アーバンステージ久米川	清水建設株式会社	平成23年10月3日	—	—	33,845	4.21
109	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
110	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
111	アーバンステージ鶴見寺谷	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	32,323	8.30
112	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
113	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
114	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
115	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
116	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
117	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
118	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
119	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
120	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
121	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
122	クラウドフラット新大阪	清水建設株式会社	平成23年10月17日	—	—	26,139	14.37
123	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
124	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
125	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
126	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
127	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
128	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
129	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
130	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
131	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
132	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
133	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
134	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
135	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
136	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
137	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

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)	PML (%)
138	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
139	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
140	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
141	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
142	アーバンステージ札幌リバーフロント	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	107,640	0.24
143	アーバンステージ北3条通	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	44,920	2.23
144	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
145	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
146	アーバンステージ泉	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月18日	—	—	50,600	13.11
147	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
148	ベネフィス博多グランスウィート	株式会社竹中工務店	平成19年3月29日	—	—	19,970	3.65
149	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
150	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
151	ベネフィス博多東グランスウィート	株式会社竹中工務店	平成20年3月21日	—	—	20,745	4.05
152	ベネフィス千早グランスウィート	株式会社竹中工務店	平成20年3月27日	—	—	17,210	1.19

(参考) ポートフォリオPML (注5)	4.85%
----------------------	-------

- (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。
- (注5) 平成24年6月8日付で取得したアーバンステージ小金井本町のPMLは5.30%です。当該物件を加えた本書の日付現在のポートフォリオPMLは4.87%となっています。

H. 設計者・施工者・建築確認機関・評価機関

本投資法人は、第11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11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 白金高輪	株式会社フォルム建築計画 研究所	株式会社間組	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会 社 N T T ファ シ リ ティーズ
2	ブラウドフラット 代々木上原	株式会社フォルム建築計画 研究所	三平建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
3	ブラウドフラット 初台	株式会社 S & D 建築設計	工新建設株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社佐藤総合計画
4	ブラウドフラット 渋谷桜丘	株式会社ファースト・コア	大旺建設株式会社	渋谷区	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
5	ブラウドフラット 学芸大学	株式会社フォルム建築計画 研究所	野村建設工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社日総建
6	ブラウドフラット 目黒行人坂	株式会社フォルム建築計画 研究所	野村建設工業株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社山下設計
7	ブラウドフラット 隅田リバーサイド	株式会社ユナイテッドリバ ティアーキテクト	株式会社イチケン	中央区	株式会社佐藤総合計画
8	ブラウドフラット 神楽坂	株式会社フォルム建築計画 研究所	工新建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社佐藤総合計画
9	ブラウドフラット 早稲田	野村建設工業株式会社	野村建設工業株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
10	ブラウドフラット 新宿河田町	株式会社 S & D 建築設計	株式会社加賀田組	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
11	ブラウドフラット 三軒茶屋	株式会社 S & D 建築設計	三平建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
12	ブラウドフラット 蒲田	株式会社フォルム建築計画 研究所	野村建設工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
13	ブラウドフラット 蒲田Ⅱ	株式会社フォルム建築計画 研究所	野村建設工業株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社日総建
14	ブラウドフラット 新大塚	株式会社ユナイテッドリバ ティアーキテクト	株式会社合田工務店	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
15	ブラウドフラット 清澄白河	菊建築設計	真柄建設株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社日総建
16	ブラウドフラット 門前仲町Ⅱ	野村建設工業株式会社	野村建設工業株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
17	ブラウドフラット 門前仲町Ⅰ	株式会社ファースト・コア	野村建設工業株式会社	株式会社ビルディングナ ビゲーション確認評価機 構	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
18	ブラウドフラット 富士見台	シオックス株式会社一級建 築士事務所	工新建設株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	財団法人日本建築設備・昇 降機センター
19	ブラウドフラット 浅草駒形	株式会社橘建築設計事務所	三平建設株式会社	財団法人東京都防災・建 築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサルタ ント

物件 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 横浜	株式会社横浜設計	株式会社浅沼組	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社安井建築設計事務所
21	ブラウドフラット 上大岡	株式会社松田平田設計	株式会社竹中工務店	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
22	ブラウドフラット 鶴見Ⅱ	株式会社ベルセン建築計画	三平建設株式会社	日本E R I 株式会社	財団法人住宅金融普及協会
23	ブライムアーバン 赤坂	株式会社奥津孝一設計セン ター	三津和建设株式会社	港区	株式会社安井建築設計事務所
24	ブライムアーバン 田町	生研建設株式会社	生研建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
25	ブライムアーバン 代々木	笠原建物株式会社	新日本建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
26	ブライムアーバン 番町	株式会社コスモアルファー	りんかい建設株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社安井建築設計事務所
27	ブライムアーバン 千代田富士見	有限会社メックス建築研究 所	生研建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社安井建築設計事務所
28	ブライムアーバン 飯田橋	株式会社ニテカー級建築士 事務所	株式会社N I P P O コーポ レーション	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
29	ブライムアーバン 恵比寿	株式会社大杉喜彦建築総合 研究所	前田建設工業株式会社	目黒区	株式会社安井建築設計事務所
30	ブライムアーバン 中目黒	株式会社スタジオキューブ	内野建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
31	ブライムアーバン 学芸大学	株式会社リビングコーポ レーション	株式会社三浦組	日本建築検査協会株式会 社	株式会社佐藤総合計画
32	ブライムアーバン 洗足	株式会社リビングコーポ レーション	株式会社中山組	株式会社国際確認検査セ ンター	株式会社山下設計
33	ブライムアーバン 目黒リバーサイド	有限会社都市建築工房	株式会社田中建設	財団法人東京都防災・建 築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
34	ブライムアーバン 目黒大橋ヒルズ	有限会社環境デザイン研究 室	東急建設株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
35	ブライムアーバン 白山	株式会社T. A. 設計事務 所	株式会社小川建設	グッド・アイズ建築検査 機構	株式会社山下設計
36	ブライムアーバン 四谷外苑東	株式会社コスミック設計エ ン지니어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
37	ブライムアーバン 西新宿Ⅰ	ケイワイコントラクター株 式会社	地崎工業株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社日総建
38	ブライムアーバン 西新宿Ⅱ	株式会社T. A. 設計事務 所	株式会社富士工	グッド・アイズ建築検査 機構	株式会社佐藤総合計画
39	ブライムアーバン 新宿内藤町	株式会社秀建築研究事務所	株式会社第一ヒューテック	ハウスプラス住宅保証株 式会社	株式会社山下設計
40	ブライムアーバン 西早稲田	株式会社建築集団フリー	群峰工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株 式 会 社 N T T フ ァ シ リ ティーズ
41	ブライムアーバン 三軒茶屋	株式会社長谷川建築企画	東海興業株式会社	財団法人住宅金融普及協 会	株式会社安井建築設計事務所
42	ブライムアーバン 南烏山	株式会社シティー級建築士 事務所	北野建設株式会社	世田谷区	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
43	ブライムアーバン 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 築まちづくりセンター	株 式 会 社 N T T フ ァ シ リ ティーズ
44	ブライムアーバン 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 築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
45	ブライムアーバン 千歳船橋	東レ建設株式会社	東レ建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	財団法人日本建築センター

物件 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 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
47	ブライムアーバン 大崎	株式会社伊藤陸川設計室	住友建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
48	ブライムアーバン 大森	株式会社ティー・アイ・ エーデザインオフィス一級 建築士事務所	塩田建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
49	ブライムアーバン 北千束	株式会社銭高組	株式会社銭高組	大田区	株式会社安井建築設計事務所
50	ブライムアーバン 田園調布南	有限会社環境デザイン研究 室	株式会社合田工務店	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
51	ブライムアーバン 中野上高田	株式会社ユナイテッドリバ ティアーキテクト	株式会社小川建設	富士建築コンサルティング 株式会社	株式会社N T T ファシリ ティーズ
52	ブライムアーバン 西荻窪	株式会社建築集団フリー	京王建設株式会社	杉並区	株式会社安井建築設計事務所
53	ブライムアーバン 大塚	株式会社設計工房フレク ス	共立建設株式会社	株式会社国際確認検査セ ンター	株式会社山下設計
54	ブライムアーバン 門前仲町	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	株式会社東京建築検査機 構	株式会社安井建築設計事務所
55	ブライムアーバン 亀戸	株式会社汎総合都市研究所	株式会社ウラタ	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
56	ブライムアーバン 住吉	株式会社汎総合都市研究所	株式会社ウラタ	江東区	株式会社安井建築設計事務所
57	ブライムアーバン 錦糸公園	株式会社秀建築研究事務所	株式会社第一ヒューテック	ハウスプラス住宅保証株 式会社	株式会社安井建築設計事務所
58	ブライムアーバン 錦糸町	株式会社日本デザインシス テム一級建築士事務所	株式会社ウラタ	株式会社東京建築検査機 構	株式会社安井建築設計事務所
59	ブライムアーバン 平井	株式会社アルテ設計	小原建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
60	ブライムアーバン 葛西	株式会社汎総合都市研究所	戸田建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
61	ブライムアーバン 葛西Ⅱ	株式会社ガイ・プランニン グ	株式会社ウラタ	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社佐藤総合計画
62	ブライムアーバン 新百合ヶ丘	山田建設株式会社	山田建設株式会社	富士建築コンサルティング 株式会社	株式会社神奈川建築確認検査 機関
63	ブライムアーバン 浦安	株式会社日本デザインシス テム一級建築士事務所	株式会社ウラタ	株式会社東京建築検査機 構	株式会社安井建築設計事務所
64	ブライムアーバン 行徳Ⅰ	大浦忠義建築計画事務所	株式会社地崎工業	市川市	株式会社安井建築設計事務所
65	ブライムアーバン 行徳Ⅱ	株式会社アルテ設計	木内建設株式会社	市川市	株式会社安井建築設計事務所
66	ブライムアーバン 行徳駅前	株式会社汎総合都市研究所	石黒建設株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社佐藤総合計画
67	ブライムアーバン 西船橋	大浦忠義建築計画事務所	松井建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社佐藤総合計画
68	ブライムアーバン 川口	株式会社長谷工コーポレー ション	株式会社長谷工コーポレー ション	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社N T T ファシリ ティーズ
69	アーバンステージ 麻布十番	計画技術株式会社	川崎製鉄株式会社	港区	株式会社安井建築設計事務所
70	アーバンステージ 芝浦LOFT	有限会社環境デザイン研究 室	株式会社銭高組	株式会社ジェイ・イー・ サポート	株式会社安井建築設計事務所
71	アーバンステージ 幡ヶ谷	吉荒都市建築設計事務所	株式会社タック	渋谷区	株式会社安井建築設計事務所

物件 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 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
73	アーバンステージ 勝どき	三井建設株式会社	三井建設株式会社	中央区	株式会社安井建築設計事務所
74	アーバンステージ 新川	株式会社入江三宅設計事務所	三井建設株式会社	中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
75	アーバンステージ 日本橋横山町	株式会社スペーステック 一級建築士事務所	株式会社大林組	中央区	株式会社安井建築設計事務所
76	アーバンステージ 本郷壹岐坂	株式会社合田工務店	株式会社合田工務店	イーハウス建築センター 株式会社	株式会社NTTファシリティーズ
77	アーバンステージ 中落合	株式会社和田設計コンサル タント・東京	伊藤組土建株式会社	新宿区	株式会社日総建
78	アーバンステージ 落合	株式会社一級建築士シー・ エイティー総合開発	村本建設株式会社	新宿区	株式会社日総建
79	アーバンステージ 新宿落合	株式会社日税不動産情報セ ンター	鹿島建設株式会社	新宿区	株式会社ハイ国際コンサル タント
80	アーバンステージ 芦花公園	株式会社オーエヌ企画	株式会社松尾工務店	世田谷区	株式会社久米設計
81	アーバンステージ 上馬	トウブハウス一級建築士事 務所	木内建設株式会社	世田谷区	株式会社久米設計
82	アーバンステージ 三軒茶屋	株式会社創建社	株式会社辰村組	世田谷区	株式会社山下設計
83	アーバンステージ 千歳烏山	株式会社安井建築設計事務 所	株式会社大林組	世田谷区	株式会社日総建
84	アーバンステージ 三軒茶屋Ⅱ	太平工業株式会社	太平工業株式会社	世田谷区	株式会社山下設計
85	アーバンステージ 駒沢	株式会社テイク・ナイン計 画設計研究所	勝村建設株式会社	世田谷区	株式会社安井建築設計事務所
86	アーバンステージ 烏山	デク建築設計企画株式会社	山田建設株式会社	世田谷区	株式会社日総建
87	アーバンステージ 上北沢	ミサワホーム株式会社	ミサワホーム株式会社	世田谷区	一級建築士事務所構造企画K DM
88	アーバンステージ 用賀	株式会社設計工房	株式会社本間組	イーハウス建築センター 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
89	アーバンステージ 大井町	佐伯建設工業株式会社	佐伯建設工業株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
90	アーバンステージ 大井町Ⅱ	フジタ工業株式会社	フジタ工業株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
91	アーバンステージ 雪谷	株式会社松木建築事務所	日本国土開発株式会社	大田区	株式会社日総建
92	アーバンステージ 池上	積水ハウス株式会社	積水ハウス株式会社	大田区	株式会社安井建築設計事務所
93	アーバンステージ 中野	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	中野区	株式会社安井建築設計事務所
94	アーバンステージ 高井戸	株式会社長谷川工務店	株式会社長谷川工務店	杉並区	株式会社安井建築設計事務所
95	アーバンステージ 駒込	株式会社五十嵐武雄建築設 計事務所	渡邊建設株式会社	豊島区	株式会社山下設計
96	アーバンステージ 向島	株式会社東洋システム企画	多田建設株式会社	墨田区	株式会社市川建築設計事務所
97	アーバンステージ 葛西イースト	株式会社アルテ設計	戸田建設株式会社	財団法人住宅金融普及協 会	株式会社日総建

物件 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 江古田	株式会社TEAM VOS 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
99	アーバンステージ 滝野川	株式会社太陽設計事務所	栗本建設工業株式会社	北区	株式会社久米設計
100	アーバンステージ 板橋区役所前	株式会社アーバネットコー ポレーション	株式会社合田工務店	株式会社ビルディングナ ビゲーション確認評価機 構	株式会社佐藤総合計画
101	アーバンステージ 浅草	株式会社長岡建築事務所	三井建設株式会社	台東区	株式会社日総建
102	アーバンステージ 町屋	株式会社都市建築設計	小松建設工業株式会社	荒川区	株式会社日総建
103	アーバンステージ 町屋サウスコート	株式会社現代建築研究所	野村建設工業株式会社	株式会社アクトプランニ ング	株式会社安井建築設計事務所
104	アーバンステージ 小金井	真柄建設株式会社	真柄建設株式会社	東京都	株式会社安井建築設計事務所
105	アーバンステージ 武蔵小金井	株式会社山下建築企画研究 室	戸田建設株式会社	東京都	株式会社ハイ国際コンサル タント
106	アーバンステージ 武蔵野ヒルズ	三旺建設一級建築士事務所	三旺建設工業株式会社	東京都	株式会社ハイ国際コンサル タント
107	アーバンステージ 日野	有限会社環建築研究所	株式会社木下工務店	東京都	株式会社山下設計
108	アーバンステージ 久米川	株式会社環境設計連合	株式会社田中建設	日本建築検査協会株式会 社	株式 会 社 N T T ファ シ リ ティーズ
109	アーバンステージ 武蔵小杉comodo	株式会社大林組	株式会社大林組	川崎市	株式会社ハイ国際コンサル タント
110	アーバンステージ 川崎	株式会社環建築設計事務所	東レ建設株式会社	川崎市	株式 会 社 N T T ファ シ リ ティーズ
111	アーバンステージ 鶴見寺谷	株式会社暁建築事務所	戸田建設株式会社	横浜市	株式会社山下設計
112	アーバンステージ 浦安	有限会社桜井建築設計事務 所	京葉都市開発株式会社	千葉県	株式会社安井建築設計事務所
113	アーバンステージ 南行徳Ⅰ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事務所
114	アーバンステージ 南行徳Ⅱ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事務所
115	アーバンステージ 南行徳Ⅲ	有限会社桜井建築設計事務 所	村本建設株式会社	市川市	株式会社日総建
116	アーバンステージ 南行徳Ⅳ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事務所
117	アーバンステージ 行徳駅前	大浦忠義建築計画事務所	株式会社松村組	市川市	株式会社ハイ国際コンサル タント
118	アーバンステージ 南行徳Ⅴ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社ハイ国際コンサル タント
119	アーバンステージ 行徳	大浦忠義建築計画事務所	飛鳥建設株式会社	市川市	株式会社ハイ国際コンサル タント
120	プラウドフラット 五橋	株式会社I N A新建築研究 所	東海興業株式会社	株式会社仙台都市整備セ ンター	株式会社安井建築設計事務所
121	プラウドフラット 河原町	エムズ企画設計株式会社	大木建設株式会社	日本E R I 株式会社	財団法人宮城県建築住宅セン ター
122	プラウドフラット 新大阪	株式会社都市設計	西武建設株式会社	株式会社日本確認検査セ ンター	財団法人日本建築総合試験所
123	ブライムアーバン 山鼻	有限会社谷内建築研究所	久末弘信建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社日総建

物件 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 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
125	ブライムアーバン 大通公園Ⅰ	株式会社シグマ小暮建築設計事務所	日東みらい建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
126	ブライムアーバン 大通公園Ⅱ	株式会社シグマ小暮建築設計事務所	日東みらい建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
127	ブライムアーバン 北11条	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
128	ブライムアーバン 宮の沢	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
129	ブライムアーバン 大通東	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
130	ブライムアーバン 知事公館	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
131	ブライムアーバン 円山	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
132	ブライムアーバン 北24条	株式会社類企画設計	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
133	ブライムアーバン 札幌医大前	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
134	ブライムアーバン 長町一丁目	株式会社現代建築工房	株式会社松村組	株式会社仙台都市整備センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
135	ブライムアーバン 八乙女中央	株式会社半田建築研究所	株式会社小野良組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
136	ブライムアーバン 葵	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社山下設計
137	ブライムアーバン 金山	株式会社幹建築設計事務所	株式会社日東建設	財団法人愛知県建築住宅センター	株式会社佐藤総合計画
138	ブライムアーバン 鶴舞	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
139	ブライムアーバン 江坂Ⅰ	株式会社福嶋洋一建築研究所	株式会社岩出建設	建築検査機構株式会社	株式会社山下設計
140	ブライムアーバン 江坂Ⅱ	有限会社無有建築工房	村本建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社山下設計
141	ブライムアーバン 江坂Ⅲ	株式会社福嶋洋一建築研究所	株式会社榎並工務店	建築検査機構株式会社	株式会社佐藤総合計画
142	アーバンステージ 札幌リバーフロント	株式会社企画設計事務所オルト	岩田建設株式会社	札幌市	財団法人日本建築センター
143	アーバンステージ 北3条通	アルファコート株式会社	株式会社カツイ	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
144	アーバンステージ 堤通雨宮	エス・バイ・エル明成建設株式会社、大成建設株式会社	エス・バイ・エル明成建設株式会社、大成建設株式会社	仙台市	株式会社ハイ国際コンサルタント
145	アーバンステージ 上前津	矢作建設工業株式会社一級建築士事務所	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社佐藤総合計画
146	アーバンステージ 泉	株式会社アイビー設計事務所	株式会社鴻池組	株式会社国際確認検査センター	株式会社佐藤総合計画
147	アーバンステージ 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ンター	株式会社N T T ファシリティーズ
148	ベネフィス博多 グランスウィート	有限会社大塚建築計画設計事務所	株式会社旭工務店	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリティーズ
149	ベネフィス薬院南	有限会社大塚建築計画設計事務所	株式会社小串建設	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリティーズ

150	ベネフィス香椎 ヴェルベーナ	有限会社大塚建築計画設計 事務所	日建建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社佐藤総合計画
151	ベネフィス博多東 グランスイート	有限会社大塚建築計画設計 事務所	株式会社オークス建設	日本E R I 株式会社	株式会社佐藤総合計画
152	ベネフィス千早グ ランスイート	有限会社大塚建築計画設計 事務所	株式会社旭工務店	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリ ティーズ

（注）設計者、施工者、建築確認機関及び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11期末保有資産について、現在までに計画された（又は完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
アーバンステージ麻布十番 (東京都港区)	共用部改修工事	自 平成24年10月 至 平成24年11月	2,980	-	-
アーバンステージ千歳烏山 (東京都世田谷区)	大規模修繕工事	自 平成24年8月 至 平成24年11月	33,700	-	-
アーバンステージ大井町Ⅱ (東京都品川区)	給湯メーター更新工事	自 平成24年8月 至 平成24年11月	2,231	-	-
アーバンステージ駒込 (東京都豊島区)	専有部改修工事	自 平成24年8月 至 平成24年11月	46,250	-	-
アーバンステージ向島 (東京都墨田区)	大規模修繕工事	自 平成24年8月 至 平成24年11月	25,704	-	-
アーバンステージ堤通雨宮 (仙台市青葉区)	機械式駐車場改修工事	自 平成24年10月 至 平成24年11月	7,023	-	-

(ii) 第11期中の資本的支出

第11期末現在保有する資産について、第11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11期中の資本的支出は41,261千円であり、第11期中の費用に区分された修繕費224,630千円と合わせ、合計265,891千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額(千円)
アーバンステージ幡ヶ谷 (東京都渋谷区)	大規模修繕工事	自 平成24年2月 至 平成24年4月	3,747
アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ (東京都世田谷区)	住宅設備リニューアル工事	自 平成23年12月 至 平成24年1月	2,909
アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ (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 至 平成23年12月	2,115
アーバンステージ大井町 (東京都品川区)	インターフォン改修工事	自 平成24年3月 至 平成24年5月	3,186
アーバンステージ池上 (東京都大田区)	給湯器更新工事	自 平成24年5月 至 平成24年5月	4,057
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12月 至 平成24年5月	25,245
合 計			41,261

(iii) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

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

	第7期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	第8期 自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日	第9期 自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日	第10期 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	第11期 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日
当期首積立金残高	681百万円	818百万円	973百万円	1,102百万円	1,253百万円
当期積立額	156百万円	160百万円	161百万円	159百万円	168百万円
当期積立金取崩額	19百万円	5百万円	32百万円	9百万円	36百万円
次期繰越額	818百万円	973百万円	1,102百万円	1,253百万円	1,385百万円

J. 賃貸状況の概要

(イ) 主要なテナント

第11期末保有資産について、平成24年5月末日（第11期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第11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 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
株式会社 長谷工ライブネット	不動産業	38	プライムアーバン西新宿Ⅱ	平成25年2月27日	1,137.23	56,472
		46	プライムアーバン品川西	平成24年11月30日	882.41	39,696
		49	プライムアーバン北千束	平成24年8月31日	780.45	35,244
		50	プライムアーバン田園調布南	平成25年4月30日	1,100.17	50,988
		51	プライムアーバン中野上高田	平成25年2月28日	818.75	38,280
		54	プライムアーバン門前仲町	平成24年9月27日	3,154.60	146,036
		70	アーバンステージ芝浦LOFT	平成24年12月14日	1,801.99	105,984
		73	アーバンステージ勝どき	平成25年2月21日	4,063.61	165,576
		74	アーバンステージ新川	平成25年1月31日	3,421.36	131,836
		75	アーバンステージ日本橋横山町	平成24年12月14日	5,696.17	240,860
		76	アーバンステージ本郷壱岐坂	平成24年12月11日	613.56	32,268
		79	アーバンステージ新宿落合	平成24年12月11日	989.23	38,508
		87	アーバンステージ上北沢	平成24年12月11日	1,384.45	43,524
		92	アーバンステージ池上	平成25年3月31日	2,303.40	84,664
		100	アーバンステージ板橋区役所前	平成24年7月7日	1,619.14	73,544
		105	アーバンステージ武蔵小金井	平成24年12月11日	5,482.12	127,556
		106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	平成24年12月13日	2,752.16	90,961
		107	アーバンステージ日野	平成24年8月31日	957.84	28,704
		110	アーバンステージ川崎	平成25年2月25日	1,650.79	67,944
		111	アーバンステージ鶴見寺谷	平成25年3月23日	887.66	36,246
		136	プライムアーバン葵	平成25年2月21日	1,540.92	47,034
		137	プライムアーバン金山	平成25年2月28日	1,366.85	45,696
		138	プライムアーバン鶴舞	平成25年3月4日	2,430.20	82,302
		139	プライムアーバン江坂Ⅰ	平成25年2月28日	1,139.80	42,060
		140	プライムアーバン江坂Ⅱ	平成25年3月8日	1,368.00	51,732
		141	プライムアーバン江坂Ⅲ	平成24年12月3日	2,077.44	75,575
		145	アーバンステージ上前津	平成24年7月4日	3,373.38	103,092
		146	アーバンステージ泉	平成24年12月5日	7,385.62	261,170
		147	アーバンステージ玉造	平成24年11月7日	2,373.10	71,554
		合計		—	64,552.40	2,415,111

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
野村リビングサポート 株式会社(注5)	不動産業	1	ブラウドフラット白金高輪	平成24年11月30日	2,849.51	178,812
		2	ブラウドフラット代々木上原	平成24年11月30日	1,151.34	57,816
		3	ブラウドフラット初台	平成24年11月30日	958.98	46,728
		4	ブラウドフラット渋谷桜丘	平成24年11月30日	617.41	39,504
		5	ブラウドフラット学芸大学	平成24年11月30日	891.19	46,308
		6	ブラウドフラット目黒行人坂	平成24年11月30日	834.06	50,172
		7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	平成24年11月30日	2,834.15	135,324
		8	ブラウドフラット神楽坂	平成24年11月30日	1,706.96	89,040
		9	ブラウドフラット早稲田	平成24年11月30日	1,383.12	65,940
		10	ブラウドフラット新宿河田町	平成24年11月30日	1,017.52	51,288
		11	ブラウドフラット三軒茶屋	平成24年11月30日	1,256.07	69,504
		12	ブラウドフラット蒲田	平成24年11月30日	1,519.14	70,800
		13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	平成24年11月30日	3,922.23	199,338
		14	ブラウドフラット新大塚	平成24年11月30日	752.09	39,744
		15	ブラウドフラット清澄白河	平成24年11月30日	1,209.56	59,394
		16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	平成24年11月30日	788.35	37,890
		17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	平成24年11月30日	1,147.93	61,776
		18	ブラウドフラット富士見台	平成24年12月5日	2,222.05	110,436
		19	ブラウドフラット浅草駒形	平成24年11月30日	2,570.93	120,400
		20	ブラウドフラット横浜	平成24年11月30日	3,118.12	138,948
		21	ブラウドフラット上大岡	平成25年3月18日	4,872.17	168,000
		22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	平成24年12月5日	2,177.52	110,136
		合計		—	39,800.40	1,947,299

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
株式会社タカラ	不動産業	127	ブライムアーバン北11条	平成25年3月31日	1,820.55	45,558
		128	ブライムアーバン宮の沢	平成25年3月31日	2,079.66	41,826
		129	ブライムアーバン大通東	平成25年3月31日	1,494.36	34,632
		130	ブライムアーバン知事公館	平成25年3月31日	1,007.30	24,168
		131	ブライムアーバン円山	平成25年3月31日	911.07	21,072
		132	ブライムアーバン北24条	平成25年3月31日	1,725.67	36,189
		133	ブライムアーバン札幌医大前	平成25年3月31日	2,370.07	50,806
		142	アーバンステージ札幌リバーフロント	平成24年12月5日	15,045.18	337,705
		143	アーバンステージ北3条通	平成24年12月5日	4,973.19	121,238
		合計		—	31,427.05	713,196

- （注1）上記各物件に関しては、平成24年5月末日現在、「テナント名」欄に記載のマスターリース会社がエンドテナントから敷金・保証金を受領し、当該金額をマスターリース契約上の敷金・保証金として本投資法人又は信託受託者に預託しています。
- （注2）契約更改の方法については、更新を拒絶する旨の意思表示がない場合は、同一条件により更に一年間継続するものとし、その後も同様とします。
- （注3）「賃貸面積」とは、平成24年5月末日現在における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分について、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。
- （注4）「年間賃料収入」とは、平成24年5月末日現在における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約書上の賃料等に基づいています。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の合計が小計欄及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。
- （注5）当該テナントは、本投資法人における投信法上の利害関係人等に該当します。

K. 担保の内容

該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの

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