【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成23年８月24日
【計算期間】	第９期（自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）
【発行者名】	野村不動産レジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 広畑 義徳
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿八丁目５番１号
【事務連絡者氏名】	野村不動産投信株式会社 取締役レジデンス運用本部長 棗 正臣
【連絡場所】	東京都新宿区西新宿八丁目５番１号
【電話番号】	03-3365-7729
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

① 主要な経営指標等の推移

期別		第１期	第２期	第３期	第４期	第５期
決算年月		平成19年５月	平成19年11月	平成20年５月	平成20年11月	平成21年５月
営業収益	百万円	2,304	2,484	3,261	3,809	4,025
うち不動産賃貸事業収益	百万円	2,304	2,484	3,261	3,809	4,025
営業費用	百万円	1,226	1,220	1,639	1,919	2,076
うち不動産賃貸事業費用	百万円	963	896	1,267	1,466	1,630
営業利益	百万円	1,078	1,263	1,622	1,890	1,949
経常利益	百万円	553	954	1,174	1,369	1,346
当期純利益	百万円	551	953	1,173	1,368	1,345
総資産額	百万円	75,313	80,890	118,747	124,705	130,433
（対前期比）	%	－	(＋7.4)	(＋46.8)	(＋5.0)	(＋4.6)
有利子負債額	百万円	31,940	37,100	61,724	67,236	72,996
純資産額	百万円	41,807	42,209	54,943	55,138	55,115
（対前期比）	%	－	(＋1.0)	(＋30.2)	(＋0.4)	(△0.0)
出資総額	百万円	41,255	41,255	53,769	53,769	53,769
発行済投資口総数	口	68,100	68,100	96,765	96,765	96,765
１口当たり純資産額	円	613,912	619,815	567,802	569,819	569,585
１口当たり当期純利益（注１）	円	16,872	14,005	13,810	14,144	13,909
分配総額	百万円	551	953	1,173	1,368	1,346
１口当たり分配金	円	8,102	14,005	12,127	14,144	13,910
うち１口当たり利益分配金	円	8,102	14,005	12,127	14,144	13,910
うち１口当たり利益超過分配金	円	－	－	－	－	－
総資産経常利益率（注２）	%	1.1	1.2	1.2	1.1	1.1
年換算値（注３）	%	1.6	2.4	2.3	2.2	2.1
自己資本利益率（注４）	%	2.3	2.3	2.4	2.5	2.4
年換算値（注３）	%	3.4	4.5	4.7	5.0	4.9
期末自己資本比率（注５）	%	55.5	52.2	46.3	44.2	42.3
（対前期増減）	%	－	(△3.3)	(△5.9)	(△2.1)	(△2.0)
期末有利子負債比率（注６）	%	42.4	45.9	52.0	53.9	56.0
当期運用日数	日	302	183	183	183	182
配当性向（注７）	%	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0
期末投資物件数	件	89	97	131	134	139
期末総賃貸可能面積	㎡	103,788.82	115,407.17	178,468.45	186,861.55	196,313.68
期末テナント数（注８）	件	89	97	131	134	139
期末稼働率（注９）	%	95.4	95.8	93.9	94.4	93.1
当期減価償却費	百万円	398	397	575	695	743
当期資本的支出	百万円	12	31	98	69	91
賃貸ＮＯＩ（Net Operating Income）（注10）	百万円	1,739	1,985	2,569	3,039	3,138
ＦＦＯ（Funds from Operation）（注11）	百万円	949	1,351	1,748	2,064	2,089
１口当たりＦＦＯ（注12）	円	13,949	19,845	18,072	21,335	21,595

期別		第６期	第７期	第８期	第９期
決算年月		平成21年11月	平成22年５月	平成22年11月	平成23年５月
営業収益	百万円	3,959	4,323	4,466	4,510
うち不動産賃貸事業収益	百万円	3,959	4,323	4,461	4,497
営業費用	百万円	2,033	2,285	2,315	2,333
うち不動産賃貸事業費用	百万円	1,570	1,809	1,797	1,838
営業利益	百万円	1,926	2,037	2,150	2,177
経常利益	百万円	1,320	1,387	1,515	1,553
当期純利益	百万円	1,319	1,386	1,514	1,465
総資産額	百万円	128,433	138,755	140,614	140,534
（対前期比）	%	(△1.5)	(＋8.0)	(＋1.3)	(△0.1)
有利子負債額	百万円	70,976	73,046	74,676	74,606
純資産額	百万円	55,088	63,186	63,314	63,265
（対前期比）	%	(△0.0)	(＋14.7)	(＋0.2)	(△0.1)
出資総額	百万円	53,769	61,799	61,799	61,799
発行済投資口総数	口	96,765	125,535	125,535	125,535
１口当たり純資産額	円	569,306	503,335	504,357	503,963
１口当たり当期純利益（注１）	円	13,631	11,141	12,067	11,674
分配総額	百万円	1,319	1,386	1,514	1,465
１口当たり分配金	円	13,631	11,046	12,068	11,674
うち１口当たり利益分配金	円	13,631	11,046	12,068	11,674
うち１口当たり利益超過分配金	円	－	－	－	－
総資産経常利益率（注２）	%	1.0	1.0	1.1	1.1
年換算値（注３）	%	2.0	2.0	2.2	2.2
自己資本利益率（注４）	%	2.4	2.2	2.4	2.3
年換算値（注３）	%	4.8	4.4	4.8	4.6
期末自己資本比率（注５）	%	42.9	45.5	45.0	45.0
（対前期増減）	%	(＋0.6)	(＋2.6)	(△0.5)	(△0.0)
期末有利子負債比率（注６）	%	55.3	52.6	53.1	53.1
当期運用日数	日	183	182	183	182
配当性向（注７）	%	99.9	100.0	100.0	99.9
期末投資物件数	件	139	143	144	143
期末総賃貸可能面積	㎡	196,393.66	210,962.33	214,145.54	214,215.90
期末テナント数（注８）	件	139	143	144	143
期末稼働率（注９）	%	92.8	95.2	96.3	96.1
当期減価償却費	百万円	736	787	795	793
当期資本的支出	百万円	37	65	42	49
賃貸ＮＯＩ（Net Operating Income）（注10）	百万円	3,125	3,300	3,459	3,452
ＦＦＯ（Funds from Operation）（注11）	百万円	2,055	2,174	2,305	2,251
１口当たりＦＦＯ（注12）	円	21,241	17,319	18,369	17,931

（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）　総資産経常利益率＝経常利益／｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷２｝×100（小数点第２位を四捨五入しています。）
第１期の期首総資産額には、野村不動産レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）（英文ではNomura Real Estate Residential Fund, Inc.と表示します。）の実質的な資産運用開始日（平成18年９月27日）時点の出資総額と同日の借入額を合計した数値を総資産額として使用しています。
なお、第１期、第３期及び第７期は、投資口の追加発行を行っているため、総資産額について資産運用期間の月数を考慮しています。

（注３）　第１期については、実質的な資産運用期間の日数247日に基づき、第２期、第３期、第４期、第６期及び第８期については資産運用期間の日数183日に基づき、第５期、第７期及び第９期については資産運用期間の日数182日に基づき、それぞれ年換算値を算出しています。

（注４）　自己資本利益率＝当期純利益／｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷２｝×100（小数点第２位を四捨五入しています。）
第１期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な資産運用開始日（平成18年９月27日）時点での純資産額を使用しています。
なお、第１期、第３期及び第７期は、投資口の追加発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮しています。

（注５）　期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100（小数点第２位を四捨五入しています。）

（注６）　期末有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100（小数点第２位を四捨五入しています。）

（注７）　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。

（注８）　「期末テナント数」とは、本投資法人が各期の末日において投資対象とする運用不動産（以下に定義します。）それぞれのテナント数の合計を指します。なお、貸室の全部又は一部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約上の賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に当該貸室の転貸を行う契約（マスターリース契約）が締結されている場合には、当該マスターリース契約上の賃借人を１テナントと数えています。また、１テナントが特定の運用不動産にて複数の貸室を賃借している場合に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、複数の運用不動産を賃借している場合には別に数えています。

（注９）　「期末稼働率」とは、各期の末日における全ての運用不動産の賃貸可能面積の合計に占める全ての運用不動産の賃貸面積の合計の割合を示しています（小数点第２位を四捨五入しています。）。ここで「賃貸可能面積」とは、賃貸が可能な住宅等の合計面積（共用部分等を賃貸し

ている場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。）を指します。また「賃貸面積」とは、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。）を、記載しています。

（注10）賃貸ＮＯＩ＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
（注11）ＦＦＯ＝当期純利益＋当期減価償却費＋投資法人債発行費償却－不動産等売却損益
（注12）１口当たりＦＦＯ＝ＦＦＯ／発行済投資口総数（小数点以下を切り捨てています。）

② 当期の資産の運用の経過

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

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

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

（注）投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号）を、以下「投信法」といいます。
株式会社東京証券取引所を、以下「東京証券取引所」といいます。
「本投資口」とは、本投資法人の投資口をいいます。
「不動産等」とは、本投資法人の規約第29条第１項(1)又は(2)に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは、同第29条第１項(3)に定める資産をいいます。
「不動産等」及び「不動産対応証券」を以下、総称して「不動産関連資産」といいます。
なお、不動産と不動産関連資産の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」ということがあります。
「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

Ａ．運用環境及び運用成果

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

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

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

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

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

上記の運用環境において、第９期（平成23年５月期）は、以下の運用成果を実現しました。

（イ）資産の取得

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

ブランド	取得戦略（ソーシング・ルート）

プラウドフラット PROUD FLAT 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 PRIME URBAN 野村不動産以外の他社の企画・開発物件 （築年数 概ね1年以内）	**「プロバイダーとのネットワークの活用」** **「野村不動産グループの情報ネットワークの活用」** ５年超にわたるプライベート・ファンドの運用及び本投資法人の４年超の運用を通じて構築したプロバイダーとのネットワークを積極的に活用します。 加えて、野村不動産グループが有する広範な仲介ネットワークを活用することにより、売却物件情報等のタイムリーな収集を図ります。
アーバンステージ URBAN STAGE 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。また、「野村不動産グループ」とは、野村不動産をはじめとする野村不動産ホールディングス株式会社の連結子会社からなる企業集団（但し、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している野村不動産投信株式会社を除きます。）をいいます。以下同じです。
また、上記築年数は、本投資法人の取得時点における当該物件の築年数をいいます。

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

上記の結果、第９期末（平成23年５月末日）時点の資産規模は、143物件・132,890百万円（取得価格の合計）となりました。

（ロ）運用不動産の運営管理

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

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

さらに、前期に引き続き駐車場の一括賃貸の実施、携帯電話のアンテナ基地局の設置等を行うことで付帯収入を増やすとともに、各種委託費用の見直しによるコストの削減を図るなど内部成長余地を追求して参りました。

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

（ハ）資金調達

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

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

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

なお、第９期末時点における本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

信用格付業者の名称	格付け内容	備考
株式会社日本格付研究所	長期優先債務　：　ＡＡ	格付けの見通し：安定的
スタンダード＆プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	長期会社格付け　：　Ａ	アウトルック　：安定的
	短期会社格付け　：　Ａ-1	

（ニ）業績及び分配金

上記の運用の結果として、第９期の業績は営業収益4,510百万円、営業利益2,177百万円、経常利益1,553百万円、東日本大震災に伴う災害による損失87百万円を特別損失として計上し、当期純利益1,465百万円となりました。また、分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第１項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の概ね全額を分配することとし、投資口１口当たり11,674円としました。

③ 次期の見通し

Ａ．今後の運用方針及び対処すべき課題

我が国の経済は、平成23年３月に発生した東日本大震災による甚大な被害に加え、世界経済の下振れリスク、円高のさらなる進行及びデフレの長期化懸念も存在し、先行きについては予断を許さない状況にあります。このような事業環境のなか、本投資法人が有する強みを最大限に活用した運用を行うことにより、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ります。

（イ）資産の取得

本投資法人は、将来的な資産規模の目標を総資産3,000億円と設定しています。今後も財務内容に配慮しつつ、物件ブランド毎に有する強固なソーシング・ルートを活用し、優良物件の情報を早期に入手し厳選投資を行うよう努めていきます。これにより、ポートフォリオの一層の分散を図るとともに、保有物件の築年数等のバランスを図りつつ、中長期の安定収益を創出するポートフォリオの構築を促進していく方針です。

（ロ）資産の入替え

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

（ハ）運用不動産の運営管理

本投資法人は、引き続き、運用不動産の特性に応じたプロパティ・マネジメント会社との一体運営管理を図り、リーシング戦略の策定による収益の維持・向上を図る一方で、運用不動産において可能な範囲でのコストの削減を図っていきます。これにより、パフォーマンスの最大化の実現を図ります。

運用不動産の特性の把握、マーケットニーズの分析等を通した稼働率及びキャッシュ・フロー向上のための各種施策を検討・実施するとともに、適宜、適切な大規模修繕・リニューアル工事を実施し、運用不動産の競争力・収益性の維持・向上を図っていきます。

（ニ）資金調達

資金調達に際しては、今後も、金利の固定化・借入期間の長期化による金利変動リスクの適切なコントロール、返済期限の分散、借入先金融機関や資金調達手法の多様化、無担保・無保証での調達を通じ、適切な財務基盤の構築を図ります。また、金融市場の動向を注視しながら、様々な選択肢の中から、最適な資金調達手段を検討・選択し、今後もバランスの取れた有利子負債の構成を追求します。

④ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

A．資産の取得

本投資法人は、第９期末（平成23年５月末日）以降、以下の資産を取得しました。

物件名称	所在地	賃貸可能戸数（戸）	取得価格（千円）	取得日
アーバンステージ上前津	名古屋市中区	101	1,250,000	平成23年７月５日

B．資産運用会社の合併

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

（注）野村不動産をはじめとする野村不動産ホールディングス株式会社の連結子会社からなる企業集団をいいます。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

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設立された法人です（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第27条）。

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。規約第27条に基づき、かつ本投資法人と資産運用会社との間で平成18年８月３日に締結された資産運用委託契約（その後の改定も含みます。以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として資産運用ガイドラインを制定しています。

資産運用ガイドラインは、近時の不動産市場について、「収益性」重視の投資判断への変化と、いわゆる投資家保有型の不動産保有形態への移行を基本的な認識とする資産運用会社が、規約に定める本投資法人の投資の基本方針の実現のために制定した資産運用の細則であり、資産運用会社は必要に応じこの見直しを行うこととします。したがって、今後不動産を取り巻く市場環境、資本市場の動向及び経済環境等が変動し、資産運用会社が規約に定める本投資法人の投資の基本方針を実現するために適切であると判断する場合には、機動的に資産運用ガイドラインを変更するものとします。

② 投資法人の特色

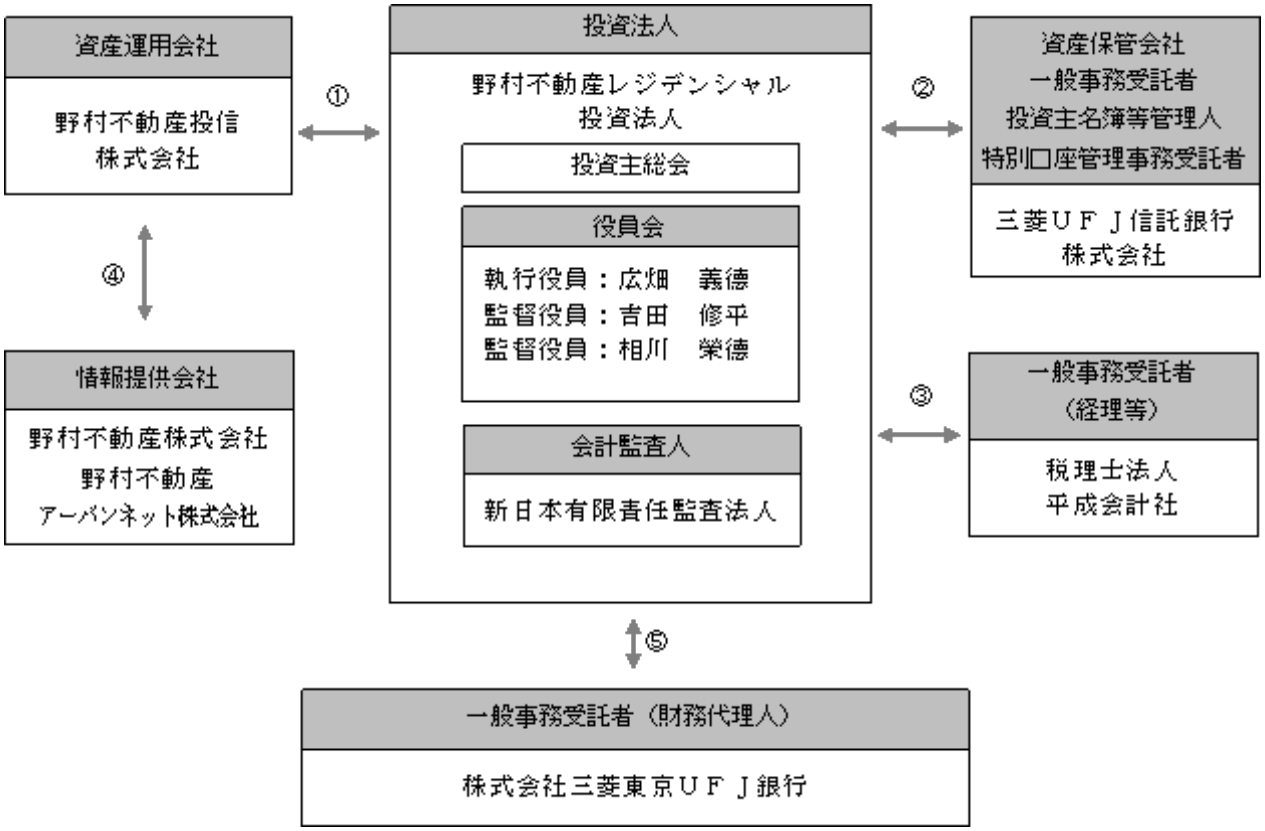
本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。

本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

（３）【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組図

本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は以下の図のとおりです。



契約の種類
① 資産運用委託契約
② 資産保管業務委託契約／機関運営事務委託契約／投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約
③ 会計事務委託契約
④ 情報提供協定書
⑤ 財務代理契約

（注）本書において、野村不動産レジデンシャル投資法人第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）を「本投資法人債」といいます。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の社名、運営上の役割及び関係業務内容

社名	運営上の役割	業務内容
野村不動産レジデンシャル投資法人	本投資法人	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います。
野村不動産投信株式会社	資産運用会社	資産運用委託契約（上図中①）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行います。
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	資産保管会社	資産保管会社として、資産保管業務委託契約（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。
	機関運営に係る一般事務受託者	機関運営事務委託契約書（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務（投信法第117条第４号に規定する事務（但し、投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。））を行います。
	投資主名簿等管理人	投資口事務代行委託契約（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の投資主名簿、その他これに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、投資主総会招集通知の発送、議決権行使書に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払いに関する事務等を行います。
	特別口座管理事務受託者	特別口座の管理に関する契約（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が発行する振替投資口に係る特別口座の管理機関として、振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務等を行います。
税理士法人平成会計社	経理等に係る一般事務受託者	会計事務委託契約（上図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務等を行います。
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	投資法人債に係る一般事務受託者	本投資法人債に関して、財務代理契約（上図中⑤）に従い、発行代理人事務並びに支払代理人事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

社名	運営上の役割	業務内容
野村不動産株式会社 野村不動産アーバンネット株式会社	情報提供会社	資産運用会社と野村不動産株式会社及び野村不動産アーバンネット株式会社との間の不動産等の情報提供に関する基本協定書（上図中④）（以下「情報提供協定書」と総称します。）に基づき、不動産売却情報の提供を行います。詳細については、後記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / ③ 野村不動産グループの実績・強み / A．野村不動産グループとの戦略的協調「プラウドフラット」/ (ロ）野村不動産グループの開発・保有物件等に関する情報提供」をご参照ください。

（４）【投資法人の機構】

本投資法人の機構は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１名、監督役員２名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。なお、本投資法人の会計監査人は新日本有限責任監査法人です。

① 投資法人の統治に関する事項

A．投資主総会

（イ）投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の２第１項）、規約の変更（投信法第140条）その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって決議（特別決議）されなければなりません（投信法第93条の２第２項）。投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、一定の場合を除き、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案について賛成したものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は規約に定められており、かかる規約の変更には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。また、本投資法人の資産の運用に係る、資産運用会社との間の資産運用委託契約を解約するためには、原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第205条、第206条第１項）。

（ロ）本投資法人の投資主総会は、原則として２年に１回以上開催します（規約第９条）。

（ハ）法令に別段の定めのある場合のほか、投資主総会は、執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の１人がこれを招集します（規約第９条第２項）。

（ニ）投資主総会を開催する場合には、会日から２ヶ月前までに会日を公告し、かつ本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対し会日の２週間前までに投資主総会の招集通知を発送します（投信法第91条第１項）。投資主総会招集通知には、会議の目的たる事項を記載し、通知に際しては議決権の行使について参考となるべき事項を記載した書類等を交付します（投信法第91条第３項、同条第４項）。

（ホ）投資主総会の議長は、執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の１人がこれに当たります。但し、全ての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、監督役員の１人がこれに当たります（規約第10条）。

B．執行役員、監督役員及び役員会

（イ）執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項、同条第５項、会社法（平成17年法律第86号。以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産の運用又は保管に係る委託契約の締結又は変更、資産運用報酬、資産保管手数料等の資産の運用又は保管に係る費用の支払、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認が必要となります（投信法第109条第２項）。また、監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。

（ロ）役員会は執行役員及び監督役員で構成され、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、議決に加わることがで

きる構成員たる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第22条第１項）。

（ハ）決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に参加することができません（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）。

（ニ）本投資法人の執行役員は１人以上、監督役員は２人以上とします。但し、監督役員の員数は、執行役員の員数に１を加えた数以上でなければなりません（投信法第95条、規約第16条）。

（ホ）執行役員及び監督役員は、本投資法人の投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条、規約第17条第１項）。

（ヘ）執行役員の任期は、２年を超えることができません（投信法第99条）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は４年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条第１項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後２年と定めています（規約第17条第２項）。また、補欠として又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（投信法第101条第２項、会社法第336条第３項、規約第17条第２項）。

（ト）役員会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の１人がこれを招集し、その議長となります（投信法第113条第１項、規約第21条第１項）。

（チ）役員会の招集通知は、会日の３日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は省略することができます（規約第21条第２項）。

C．会計監査人

（イ）会計監査人は、本投資法人の投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第24条）。

（ロ）本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の２第１項、第115条の３第１項等）。

（ハ）会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条、規約第25条）。

D．内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規則において、役員会を少なくとも３ヶ月に１回開催することと定めており、実際の運用においては、原則として、１ヶ月に１回程度の頻度で開催しています。本投資法人の役員会には、執行役員、監督役員及び機関の運営に関する事務を委託している一般事務受託者が出席するほか、資産運用会社を出席させています。役員会においては、業務執行状況及び資産運用会社による資産運用状況等について執行役員が報告を行い、資産運用会社は執行役員が報告を行うにあたり補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じることにより、役員会を通じた管理を行うとの内部管理体制を確立しています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員は、弁護士１名、不動産鑑定士１名の計２名であり、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

E．内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況並びに資産運用会社による資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受け、役員会に出席する資産運用会社に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。一方、会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、その事実を監督役員に報告する職務を担っています。

F．資産運用会社への牽制等

本投資法人と資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約においては、資産運用会社は、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行うこととされています。また、同契約上、資産運用会社は、投信法に従い、委託業務に関して定期的に報告書を作成し本投資法人に対し交付することとされているほか、利害関係者との取引については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第３ 管理及び運営 / ２ 利害関係人との取引制限 / (4) 資産運用会社の社内規程による利害関係人等との取引制限」に記載の社内規程に従って取引を行っています。

G．資産保管会社への牽制等

本投資法人と資産保管会社との間で締結された資産保管業務委託契約においては、投信法第209条及び209条の２に定める義務に加えて、資産保管会社が委託事務を遂行するにあたっては、資産保管会社の固有財産等との分別保管や、委託業務の処理状況について、本投資法人へ報告することなどを、資産保管会社の義務として定めています。本投資法人では、当該契約に基づいて、３か月に１回以上、委託業務の処理状況に係る報告を受領しています。

H．一般事務受託者への牽制等

本投資法人と一般事務受託者との間で締結された一般事務委託契約においては、投信法第118条に定める義務及び同法119条に定める責任に加えて、一般事務受託会社が委託事務を遂行するにあたって負う一定の報告義務や賠償責任を定めており、かつ、その業務執行状況を監視するための体制を維持しています。

特に、会計に関する事務については、毎月次において、前月までの会計帳簿を資産運用会社へフィードバックすることにより、本投資法人の運用結果が正しく反映されているか確認を実施しています。

② 投資法人の運用体制

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。資産運用会社である

野村不動産投信株式会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

なお、資産運用会社は、野村不動産オフィスファンド投資法人（銘柄コード8959）との間の平成15年８月20日付資産運用委託契約に基づいて野村不動産オフィスファンド投資法人からその資産の運用を受託し、また、平成22年３月３日付資産運用委託契約に基づいて野村不動産プライベート投資法人からもその資産の運用を受託しています。資産運用会社は、複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備を目的として、レジデンス運用本部、オフィス運用本部及びプライベートリート運用本部を設け、本投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人から資産運用の委託を受けることを想定した体制を整備しています。以下では、レジデンス運用本部、オフィス運用本部及びプライベートリート運用本部の資産運用会社における位置付け及び相互の関係並びに本投資法人の運用に従事するレジデンス運用本部における運用体制について、主として記載しています。なお、以下本「② 投資法人の運用体制」では、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人の資産運用にも関与する組織・機関についても、本投資法人の資産運用に関連する事項に限って記載しています。

なお、資産運用会社は、平成23年10月１日をもって、資産運用会社を存続会社として、野村不動産インベストメント・マネジメント及び野村不動産投資顧問と合併する予定です。この合併に伴い、資産運用会社の組織に所要の変更が行われる予定です。

＜本投資法人と野村不動産オフィスファンド投資法人の投資対象について＞

野村不動産オフィスファンド投資法人の投資対象は、その規約において主として「オフィス」とされており、本投資法人の主たる投資対象である「居住用施設」とは明確に異なります。したがって、投資対象となる資産の取得及び運営に関し、本投資法人と野村不動産オフィスファンド投資法人が競合することは原則として想定されておらず、かかる観点から相互に利益相反が生じることはないものと考えられます。

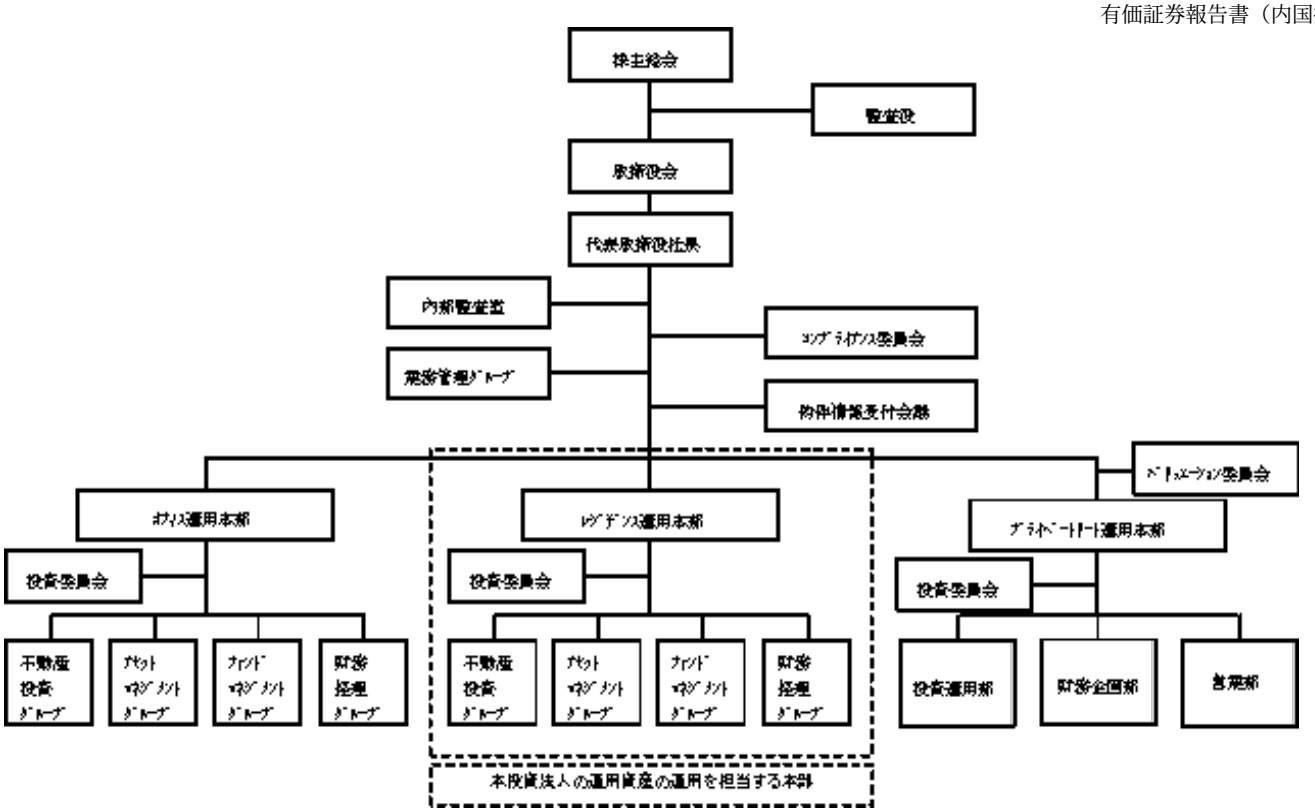
＜本投資法人と野村不動産プライベート投資法人の投資対象について＞

野村不動産プライベート投資法人は、総合型かつ非上場のオープンエンド型の不動産投資法人であり居住用施設を投資対象に含んでいるため、本投資法人との取得機会の競合が想定されます。

しかしながら、上場不動産投資法人である本投資法人は、資本市場を通じた公募増資によるエクイティ性資金の調達及びＬＴＶの機動的なコントロールを前提としたデット性資金の調達を基本としており、一方、非上場不動産投資法人である野村不動産プライベート投資法人は、適格機関投資家等から私募によりエクイティ性資金を調達し、定常的にＬＴＶを低位に維持するデット調達を行っていきます。このような資金調達の性質及び財務戦略並びに投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に本投資法人と野村不動産プライベート投資法人の取得機会に競合が生じる場合は限定的であると考えられます。

なお、取得検討対象物件が競合する場合でも、取得検討に関する後記「Ｃ．投資運用の意思決定機構」に記載の「ローテーション・ルール」を採用することにより、恣意的な物件情報の配分を防止しています。

Ａ．組織



（イ）取締役会

資産運用会社の経営の基本的かつ重要な事項について意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として毎月１回開催され、業務執行の基本方針を決定するとともに、各取締役による業務執行を監督します。

（ロ）運用本部及びグループ

上記のとおり、資産運用会社の組織上、「オフィス運用本部」、「レジデンス運用本部」及び「プライベートリート運用本部」が置かれ、それぞれの本部長が各運用本部を統括します。レジデンス運用本部には後記「Ｂ．業務分掌体制」に記載のグループ（合計４グループ）及び投資委員会が設置され、また、各本部から独立した内部監査室及び業務管理グループが置かれています。なお、各本部の本部長は、利益相反の回避を徹底するため、他の本部の本部長を兼務することなく、独立した意思決定を行うこととしています。

（ハ）投資委員会及びコンプライアンス委員会

資産運用会社の社内規程上、取締役会は、上記のほかに重要な組織として各種の委員会を設置して一定の業務を遂行させることができ、レジデンス運用本部、オフィス運用本部及びプライベートリート運用本部に属する各投資委員会のほか、コンプライアンス委員会が設置されています。このように、資産運用会社においては、投資法人の資産の投資・運用に係る重要事項を決定するための投資委員会を、各投資法人の利益を損ねることがないよう、その運用を受託する投資法人毎に設置することにより、利益相反を回避し、各投資法人の投資方針に沿った投資判断を機動的に行う体制を整備しています。

レジデンス運用本部の投資委員会は、本投資法人の運用資産に係る運用方針等の重要事項を決定するとともに、営業期間経過の都度、運用実績についての評価分析を行います。

コンプライアンス委員会は、法令の遵守状況の確認のほか、投信法に定める利害関係人等及び利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と本投資法人との取引等につき、資産運用の受託者としての責務（社内規程であるコンプライアンス・マニュアルに定められています。）を遵守しているか否か等を審議します。以上の詳細については、それぞれ、後記「C．投資運用の意思決定機構」及び「D．コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

（ニ）物件情報受付会議

資産運用会社は、運用する複数の投資法人の投資対象のうち、２以上の投資法人の投資対象の範疇に属する物件情報の適切な取扱を確保し、各投資法人間の利益相反を未然に防止するための会議体として、コンプライアンス・オフィサー及び各運用本部取得担当者により構成される物件情報受付会議を設置しています。

資産運用会社の各運用本部がオフィス・居住用施設その他様々な用途の不動産等に関する物件情報を入手した場合には、遅滞なく物件情報受付票を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出しなければならないものとされており、コンプライアンス・オフィサーは、物件情報受付票を受領した場合、遅滞なく物件情報受付会議を開催し、あらかじめ定めたルールに基づき、当該物件の取得検討を優先的に行う運用本部を決定します。なお、当該ルールの詳細については、後記「C．投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

B．業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。なお、以下、本「② 投資法人の運用体制」記載の組織・機関のうち、内部監査室、コンプライアンス委員会、コンプライアンス・オフィサー及び業務管理グループは本投資法人の資産運用だけではなく、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人の資産運用にも関与しますが、以下では本投資法人の資産運用に関連する事項に限って記載しています。

＜各組織の業務の概略＞

組織名称	各組織の業務の概略
コンプライアンス委員会	投信法に定める利害関係人等及び利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と本投資法人との取引等について、資産運用の受託者としての責務を遵守しているか否か等を審議します。かかる審議は、その取引を投資委員会に提案するのに先立って行われます。 上記のほか、次のとおり、資産運用会社の法令の遵守状況の確認を行います。 ・上記に当たらない取引について、コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づいて、投資委員会に提出される議案における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を、投資委員会への起案に先立って審議 ・投資委員会の審議経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を事後的に審議 ・その他本投資法人の資産の運用状況におけるコンプライアンス状況を定期的に確認
物件情報受付会議	資産運用会社の各運用本部が物件情報を入手した場合に、あらかじめ定めたルールに基づき、当該物件の取得検討を優先的に行う運用本部を決定します。
内部監査室	資産運用会社の内部監査を行います。
レジデンス運用本部	
投資委員会	本投資法人の資産の運用に係る重要な事項について審議・決定します。主な審議事項は次のとおりです。 ・資産運用ガイドラインの策定及び改定 ・本投資法人の投資対象となる不動産等の選定及び運用資産の売却 ・後記「C．投資運用の意思決定機構 / ＜物件情報に関するローテーション・ルール＞」により本投資法人が優先して取得検討を行うものとされた不動産等についてレジデンス運用本部が取得検討を辞退し、かつ、他の運用本部が当該不動産等の取得検討を行う場合において、レジデンス運用本部が取得検討を辞退した理由 ・本投資法人の運用不動産に係る年度運用計画の策定及び変更 ・本投資法人の資金調達等の重要な事項に関する方針についての決定 上記のほか、営業期間経過の都度、運用実績についての評価分析を行います。
不動産投資グループ	本投資法人に係る不動産等の取得業務（デューディリジェンス業務を含みます。）を行います。
アセットマネジメントグループ	本投資法人の運用不動産の運営、管理及び売却に関する業務を行います。
ファンドマネジメントグループ	本投資法人の運用資産のポートフォリオ管理、本投資法人の情報開示に関する業務等を行います。
財務経理グループ	本投資法人の資金調達に関する業務、本投資法人の運用資産に係る会計並びに税務及び資金管理に関する業務等を行います。
業務管理グループ	コンプライアンス及びリスク管理に関する業務並びに資産運用会社の人事及び総務に関する業務を行います。

C．投資運用の意思決定機構

レジデンス運用本部の投資委員会（以下、別段の記載がない限り、単に「投資委員会」といいます。）は、本投資法人の運用不動産に係る運用方針等の重要事項を決定する機関であり、特に、本

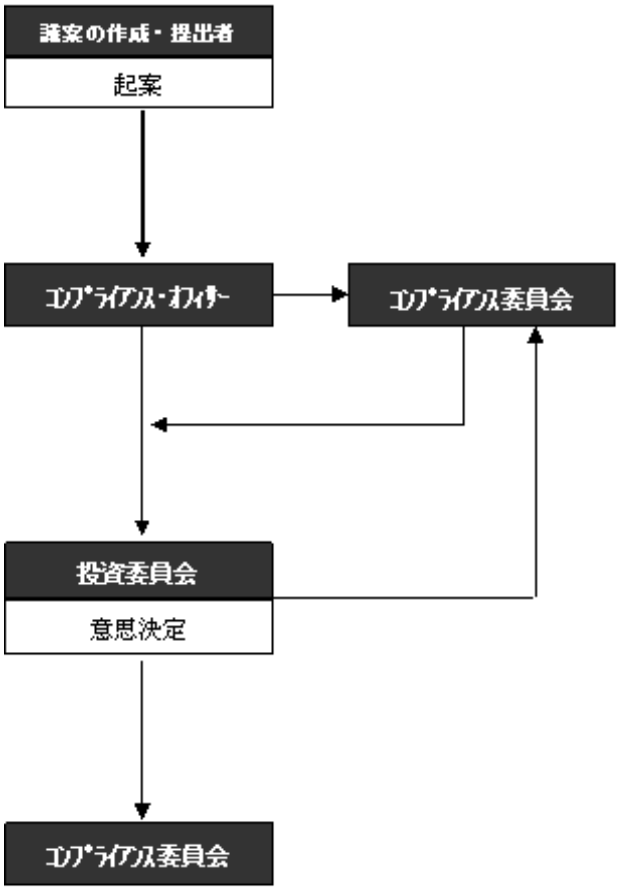
投資法人による新たな不動産等の取得・売却等について、案件の選定や条件の決定を行います。また、本投資法人のための資産運用ガイドライン及び年度運用計画の策定並びにこれらに基づく運用不動産の運営管理、資金調達の方針等の重要な事項に関する審議及び資産運用会社としての意思決定を行います。

投資委員会は、取締役社長を委員長とし、レジデンス運用本部の本部長、同本部に属する各グループのグループリーダー及びコンプライアンス・オフィサーをもって構成されます。また、委員長は必要に応じ上記以外の者を委員として追加指名することが可能であり、また、資産運用会社の役職員及び資産運用会社外の専門的知識を有する第三者を招聘し、適宜意見を聴取することができます。

投資委員会へ提出される議案は、レジデンス運用本部内のいずれかのグループ又は業務管理グループが作成の上、まずコンプライアンス・オフィサー（業務管理グループのグループリーダーがコンプライアンス・オフィサーに就任します。）へ提出され、法令・諸規則（適用ある法令、条例、本投資法人の規約、東京証券取引所の諸規則、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（平成13年３月16日制定。その後の改正を含みます。以下「投資信託協会規則」といいます。）、資産運用委託契約並びに資産運用会社の定款及び社内規程等を含みます。以下同じ。）上の適合性を確認します。その上で、投信法に定める利害関係人等との取引並びに利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と本投資法人との取引等については、更にコンプライアンス委員会にて、資産運用の受託者としての責務等に照らしてその是非を検討します。これらの手続を経た上、コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、担当のグループリーダーが当該議案を投資委員会へ提出します。

投資委員会においては、各委員がそれぞれの立場から意見を述べ、その上で統一的な意思決定・投資判断を行うことを目的として、決議は、原則として議決権を有する委員の全員一致をもって成立することとしています。なお、投資委員会における決議の中立性を確保するため、議案を提出したグループから委員として参加する者は、当該議案に関して議決権を有さず、審議にのみ参加します。また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の問題に関する確認を行うために投資委員会の審議に参加しますが、議案に関し議決権を有しません。

投資運用に関する議案の作成・提出から投資委員会における決議までの手続は、以下のとおりです。



・議案を作成したグループに属する委員は、当該議案を投資委員会に提出する前にコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けなければなりません。

・コンプライアンス・オフィサーが必要と認める場合には、コンプライアンス委員会を開催し、上記確認を行います。但し、投信法に定める利害関係人等並びに利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と本投資法人との取引等に係る場合には、必ずコンプライアンス委員会の審議及び承認を経なければなりません。

・コンプライアンス・オフィサーが、投資委員会の審議経過に法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題があると判断する場合には、コンプライアンス・オフィサーの判断により投資委員会における審議を中断するものとし、当該問題の協議のためコンプライアンス委員会を別途開催します。その結果、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案に関する審議を次回以降の投資委員会にて行います。

・投資委員会における意思決定後、審議経過及び投資判断におけるコンプライアンス上の問題の有無を、コンプライアンス委員会において審議します。

＜物件情報に関するローテーション・ルール＞

野村不動産プライベート投資法人は、総合型であり居住用施設を投資対象に含んでいるため、本投資法人との取得機会の競合が想定されます。しかしながら、本「② 投資法人の運用体制」に記載のとおり、実際に取得機会に競合が生じる場合は限定的であると考えられます。なお、取得検討対象物件が競合する場合でも、取得検討に関する以下に記載の「ローテーション・ルール」を採用することにより、恣意的な物件情報の配分を防止しています。

「ローテーション・ルール」とは、以下のように、物件情報を入手した時点で、客観的かつ明確である「竣工年次」を基準とした、優先検討機会のローテーションを実施するものです。

・取得検討対象物件の竣工年次が偶数の場合、本投資法人が優先して物件の取得検討を行います。
・取得検討対象物件の竣工年次が奇数の場合、野村不動産プライベート投資法人が優先して物件の取得検討を行います。

なお、物件情報のうち、当該物件が共有又は区分所有建物（受益権の準共有等を含みます。）等であって、いずれかの運用本部が運用を担当する投資法人がその一部を保有しており、他の所有者との間で当該物件の残部の全部又は一部の取得に関して優先交渉権を有している場合には、ローテーション・ルールの適用外とし、当該投資法人を担当する運用本部が優先的に取得検討を行うものとします。

「ローテーション・ルール」により、本投資法人が優先して取得検討を行うものとされる物件について、レジデンス運用本部が取得検討を辞退する場合、レジデンス運用本部は辞退する旨及びその理由をコンプライアンス・オフィサーに報告します。この場合、コンプライアンス・オフィサーは取得検討順位において次順位の運用本部に通知し、その次順位の運用本部は取得検討を継続するか辞退するかを決定します。当該検討の結果、次順位の運用本部が取得検討を継続することとした場合は、コンプライアンス・オフィサーは、レジデンス運用本部の投資委員会の招集を請求し、同投資委員会で取得を辞退した理由を承認するか否かの決議を行います。同投資委員会において承認が得られない場合には、次順位の運用本部において当該物件を取得する決議はできないものとし、コンプライアンス・オフィサーはその旨を当該次順位の運用本部の本部長宛に通知し、当該決議後直近に開催されるコンプライアンス委員会にて、物件情報の取扱い及び検討に係る経緯を報告します。

また、レジデンス運用本部は、本投資法人が優先して取得検討を行うものとされる物件の取得を辞退し、かつ、次順位の運用本部が取得を決定した場合、本投資法人の役員会に、投資委員会の審議及び決議の内容を含む当該物件の検討経緯及び取得辞退の理由を報告します。

なお、資産運用会社は、平成23年10月１日をもって、資産運用会社を存続会社として、野村不動産インベストメント・マネジメント及び野村不動産投資顧問と合併する予定です。この合併に伴い、合併後の資産運用会社が運用等を受託するファンド等との関係も含め、ローテーション・ルールについて所要の変更が行われる予定ですが、本投資法人の優先順位につき変更は予定されていません。

D．コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

（イ）コンプライアンス委員会

資産運用会社は、資産運用会社の遂行する投資法人（以下本「D．コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」において、「投資法人」といいます。）の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという基本的な認識のもと、適正な運用体制を構築するため、法令の遵守状況の確認、投信法に定める利害関係人等との取引及び利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等と投資法人との取引等について審議する機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。コンプライアンス委員会では、上記目的のため、法令遵守の確認内容と確認手続を定めたコンプライアンス規程の策定・改廃を行うほか、適正な運用を図るために遵守すべき行動指針（資産運用の受託者としての責務を含みます。）を定めるコンプライアンス・マニュアルを策定・改廃します。

コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサーを委員長とし、委員は取締役社長、常勤の取締役及び監査役並びに委員長が指名した社外の専門家から構成されます。本書の日付現在、社外の専門家は、コンプライアンスに精通した社外の専門家１名及び社外の弁護士１名です。なお、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

コンプライアンス規程は、投信法に定める利害関係人等との取引のほか、以下の（ｉ）及び（ii）に定める取引（これに該当する取引として、野村不動産グループのうち投信法に定める利害関係人等に該当しない法人との取引、野村不動産グループの顧客等と投資法人との競合取引等が想定されます。）についても、法令上の問題点の有無のほか、資産運用の受託者としての責務（上記のとおり、コンプライアンス・マニュアルに定められています。）を遵守しているか否かを、当該取引についての議案が投資委員会に提出される前にコンプライアンス委員会において審議・検討するものと定めています。その結果、法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案が投資委員会に提案されます。

（ｉ）利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等と投資法人との間の不動産等の売買

（ii）その他利害関係人等又は利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等と投資法人との間の、互いに利益が対立するおそれのある契約（プロパティ・マネジメント委託契約等）の締結

コンプライアンス・オフィサーが投資委員会における審議の前に、コンプライアンス委員会における審議が必要であると認めた取引又は議案についても、上記と同様、コンプライアンス委員会における審議・検討が先行し、コンプライアンス委員会において法令・諸規則・行動指針その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案が投資委員会に提案されます。

また、投資委員会における審議の途中であっても、コンプライアンス上の重要な問題があるとコンプライアンス・オフィサーが判断した場合には、その時点で投資委員会の審議を一旦中断し、コンプライアンス委員会において、法令・諸規則の遵守について審議を行います。その結果、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案に関する審議を次回以降の投資委員会にて行います。

さらに、コンプライアンス委員会には、投資委員会で行われた審議の経過及び結論が全て報告され、事後的にコンプライアンス上の問題の有無が審議・検討されます。

コンプライアンス委員会では３ヶ月に一度以上、投資法人の資産運用におけるコンプライアンス状況に係る審議を行い、その結果を資産運用会社の取締役会で決議します。

コンプライアンス委員会の決議は、決議の対象となる議案について議決権を有する委員の３分の２以上の賛成により採択されます。コンプライアンス委員会での審議事項が投信法に定める利害関係人等又は利害関係人等が資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と投資法人との取引等に該当する場合、コンプライアンス委員が利害関係人等の役員若しくは使用人である場合には、当該コンプライアンス委員は、その議案に関する決議について議決権を有しません。但し、当該コンプライアンス委員が、資産運用会社のコンプライアンス・オ

フィサー又は監査役である場合はこの限りではありません。

（ロ）コンプライアンス・オフィサー

資産運用会社は、法令遵守のため、特に、その他のグループに対する法令遵守に係る社内牽制機能の実効性確保のため、コンプライアンス委員会に加えて、常設のコンプライアンス担当部門として業務管理グループを設置しています。

また、業務管理グループのグループリーダーをコンプライアンス・オフィサーに指名し、様々な権限を認めています。資産運用会社におけるコンプライアンス責任者であるコンプライアンス・オフィサーは、投資法人の資産運用における業務執行が、法令・諸規則に基づいていることを常に監視します。そのため、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会へ提出される全ての議案に関し、法令・諸規則の遵守状況を事前に検討し、また、コンプライアンス委員会における審議が必要であると認めた取引又は議案についてはコンプライアンス委員会における審議・検討の上、コンプライアンス上の重要な問題が認められないと判断する場合においてのみ、当該議案は投資委員会に提出されます。また、投資委員会の審議開始後においても、コンプライアンス上のチェックを行います。

また、コンプライアンス・オフィサーは、投資法人の運用方針等を決定する組織（意思決定機関）である投資委員会に出席し、同委員会において提出される全ての議案について、その内容、審議の過程及び審議の結果におけるコンプライアンス状況を確認し、必要に応じ意見を述べることができるものとされています。なお、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会における議決権を有しません。

コンプライアンス・オフィサーは、投資法人の運用資産に関連する国内外の法令・諸規則による規則内容を把握・更新し、規制環境等が変更される場合には、必要に応じて社内の各グループへ連絡し、規制の周知徹底を図るとともに、個別案件及び外部提出文書等に関するコンプライアンス上の問題の有無の調査等を通じ、日常の業務執行においてもコンプライアンス状況の確認を行います。

コンプライアンス・オフィサーは、上記コンプライアンス状況の確認の結果、業務執行の過程においてコンプライアンス上の重要な問題を発見した場合には、直ちに取締役社長にその旨を報告し、かつコンプライアンス委員会の開催及び審議を含め、適切な措置を取ることを求めます。

E．リスク管理体制

後記「３ 投資リスク / (2) 投資リスクに関する管理体制」をご参照ください。

（５）【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の本投資法人の出資総額、本投資法人が発行する投資口の総口数及び発行済投資口総数は以下のとおりです。

出資総額	61,799,485,245円
投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	125,535口

なお、本書の日付以前における出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（千円）（注１）		発行済投資口総数（口）		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
平成18年８月３日	私募設立	240,000	240,000	400	400	（注２）
平成18年９月26日	私募増資	10,758,000	10,998,000	17,930	18,330	（注３）
平成19年２月13日	公募増資	28,816,830	39,814,830	47,400	65,730	（注４）
平成19年３月13日	第三者割当による増資	1,440,841	41,255,671	2,370	68,100	（注５）
平成20年２月13日	公募増資	11,918,279	53,173,950	27,300	95,400	（注６）
平成20年３月11日	第三者割当による増資	595,913	53,769,864	1,365	96,765	（注７）
平成21年12月７日	公募増資	7,647,257	61,417,122	27,400	124,165	（注８）
平成21年12月24日	第三者割当による増資	382,362	61,799,485	1,370	125,535	（注９）

（注１）千円未満を切り捨てて記載しています。
（注２）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３）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４）１口当たり発行価格630,000円（発行価額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５）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６）１口当たり発行価格451,780円（発行価額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７）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８）１口当たり発行価格289,545円（発行価額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９）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。

（６）【主要な投資主の状況】

第９期末時点における主要な投資主の状況及び投資主のタイプ別の構成は次のとおりです。

① 主要な投資主の状況

（平成23年５月末日現在）

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	総投資口数に対する所有投資口数の割合（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海１丁目８－11	27,643	22.02
野村不動産株式会社	東京都新宿区西新宿１丁目26－２	15,240	12.14
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町２丁目２－２	10,891	8.68
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海１丁目８番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーＺ棟	6,245	4.97
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町２丁目11番３号	5,922	4.72
ノムラバンクルクセンブルグエスエー(常任代理人 株式会社三井住友銀行)	東京都千代田区大手町１丁目２番３号	3,383	2.69
AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーエクイティピーアイエムジェイ(常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	東京都品川区東品川２丁目３番14号	2,394	1.91
全国共済農業協同組合連合会(常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社)	東京都港区浜松町２丁目11番３号	1,460	1.16
株式会社池田泉州銀行	大阪府大阪市北区茶屋町18－14	1,161	0.92
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲１丁目２－１	1,072	0.85
合　計		75,411	60.07

（注）総投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第３位を四捨五入しています。

② 投資主構成

（平成23年５月末日現在）

区分		投資口の状況						
		政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の国内法人	外国法人等（うち個人）	個人その他	計
投資主数（人）		－	74	18	151	102 (7)	8,444	8,789
	割合（%）（注）	－	0.8	0.2	1.7	1.2 (0.1)	96.1	100.0
保有投資口数（口）		－	69,966	2,127	19,001	13,256 (20)	21,185	125,535
	割合（%）（注）	－	55.7	1.7	15.1	10.6 (0.0)	16.9	100.0

（注）割合については、小数点第２位を四捨五入しています。このため、合計が100%にならない場合があります。

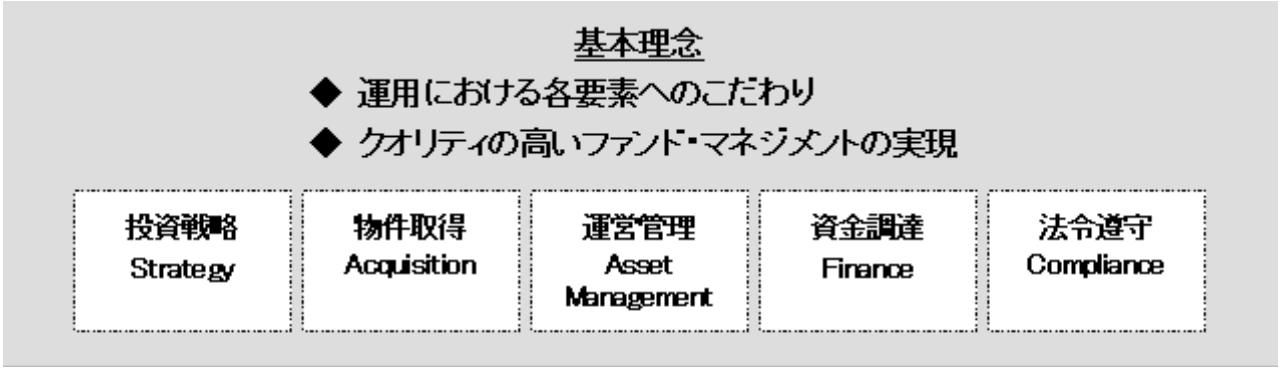
2 【投資方針】

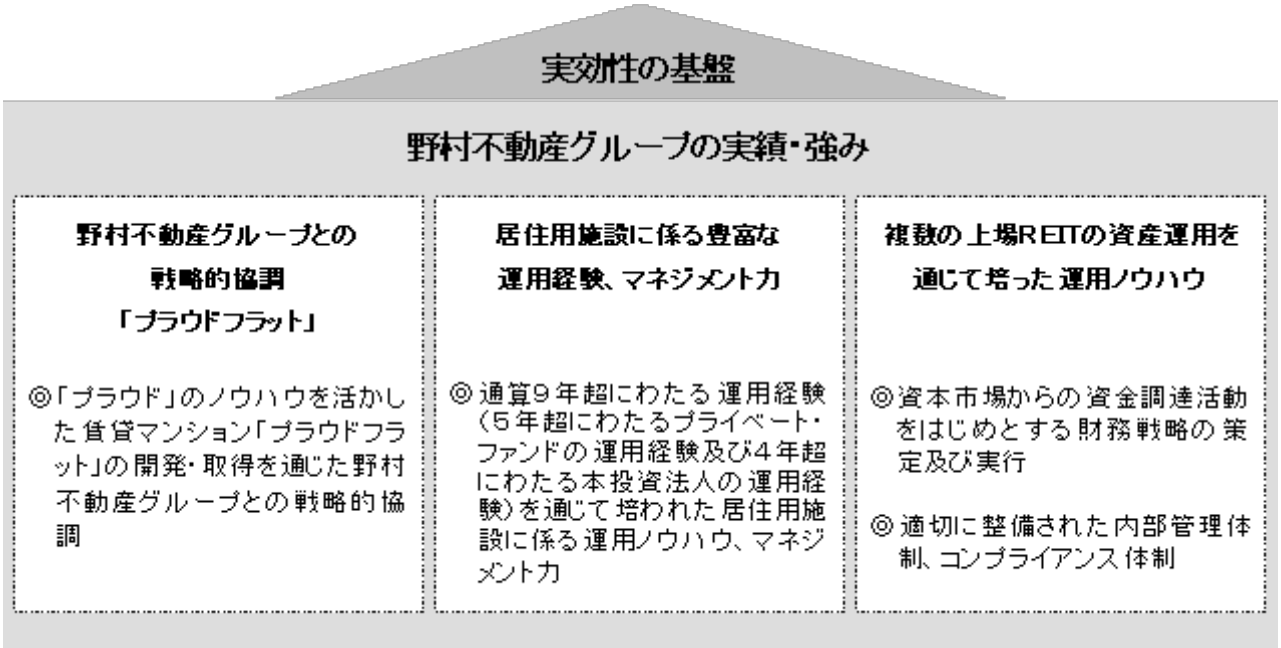
（1）【投資方針】

① 基本理念

本投資法人は、ファンド・マネジメントにおいて重要と考える「投資戦略」「物件取得」「運営管理」「資金調達」「法令遵守」のすべてにおいてこだわりを持ち、その結果としてクオリティの高いファンド・マネジメントを実現することを基本理念としています。

基本理念を実現するにあたり、本投資法人は、野村不動産グループの有する実績・強みをその実効性の基盤と捉え、これらを最大限に活用していく方針です。





② 基本方針

本投資法人は、投信法に基づき、その規約において、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その基本方針とする旨規定しています（規約第27条）。

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」）。

主軸となる投資運用戦略

上記の目的を達成するため、本投資法人は、「良質な居住用施設への投資」、「賃貸需要の厚みを重視した物件選定・投資判断」及び「賃貸住宅の特性(「広域・多数・小口」)に合致したマネジメント」という３点を投資運用における具体的な戦略の主軸として位置付け、これらを実行していきます。

良質な居住用施設への投資 ＝「Urban(立地)」×「Basic(基本性能)」×「Quality(品質)」

賃貸需要の厚みを重視した物件選定・投資判断 ＝「賃料水準」×「沿線」×「通勤・通学時間」

賃貸住宅の特性(「広・多・小」)に合致したマネジメント ＝「多様なPM会社との一体的運営管理」

詳細については、後記「④ 投資方針」及び「⑤ 運用方針」をご参照ください。

野村不動産グループの実績・強み

本投資法人は、上記基本理念及び基本方針並びにこれらを実現するための投資運用戦略を実行していくにあたり、野村不動産グループの有する実績・強みを最大限活用していく方針です。

本投資法人の資産運用のために活用することが期待できる野村不動産グループの実績・強み及びその事業基盤等として、具体的には以下の３点が挙げられます。

A. 野村不動産グループとの戦略的協調「ブラウドフラット」
B. 居住用施設に係る豊富な運用経験、マネジメント力
C. 複数の上場REITの資産運用を通じて培った運用ノウハウ

以上３点は、本投資法人及び資産運用会社の差別化戦略の柱としても位置付けており、これらを本投資法人の資産運用に最大限活用することで、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ます。詳細については、後記「③ 野村不動産グループの実績・強み」をご参照ください。

A．居住用施設特化型

資産運用会社は、規約及び資産運用ガイドライン等に従い、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。

（イ）投資対象

本投資法人が不動産関連資産へ投資する際には、不動産関連資産の本体をなす不動産（地上権及び不動産の賃借権を含みます。以下、本「A．居住用施設特化型」において同じ。）又はその裏付けとなる不動産の用途を、主として居住用施設（当該不動産が土地、地上権又は土地の賃借権である場合においては、主として居住用施設の用に供される建物の敷地とします。）とします（規約第28条第１項）（注）。

（注）複数の不動産関連資産を一括して取得する場合には、当該不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産全体の過半につき、その用途が居住用施設であるときは、当該不動産関連資産全てを取得することがあります。

本書において居住用施設とは以下の各施設等をいいます。

賃貸住宅 （社宅（法人へ一括賃貸されるもの）、学生マンション（入居者を学生に限定したもの）を含みます。）	一般的な住居としての利用を目的として、原則として１年以上の期間を賃貸する居住用施設をいいます。
短期滞在型マンション	家具付きで、月単位（１年未満）の短期滞在を目的とした居住用施設をいいます。
サービスアパートメント	家具付きで、リネン（寝具）交換、フロントサービス、コンシェルジュサービス等の提供を伴う居住用施設をいいます。
寮	パブリックスペースの設置、食事の提供施設の設置等、いわゆる「寮」としての形態で利用される居住用施設をいいます。
高齢者向け住宅	介護サービスの提供を伴う居住用施設をいいます。

（ロ）投資地域

本投資法人は、三大都市圏のほか、政令指定都市をはじめとする全国主要都市を投資対象地域とします。また、これらの投資対象地域の中でも東京圏を主たる投資対象地域として位置付けますが、投資対象地域の分散化にも留意することにより、収益の安定化を図ります（注）。

三大都市圏			地域
	首都圏	東京圏	東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県
			群馬県、栃木県、茨城県、山梨県
	中部圏		愛知県、静岡県、長野県
	近畿圏		大阪府、京都府、兵庫県、奈良県
政令指定都市をはじめとする全国主要都市			政令指定都市、県庁所在地等

（注）三大都市圏、政令指定都市をはじめとする全国主要都市及び東京圏とは、上記の各地域をいいます。各投資対象地域毎に目標とする投資比率については、後記「④ 投資方針 / B．ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。また、本投資法人が東京圏を主たる投資対象地域として位置付ける背景については、後記「B．中長期の安定運用」をご参照ください。

B．中長期の安定運用

本投資法人は、中長期にわたり安定的な収益が見込める不動産関連資産に投資を行うことを基本方針とします。安定的な収益を実現するため、資産運用会社は、運用不動産の特性及びマーケット状況に応じた運用を行います。

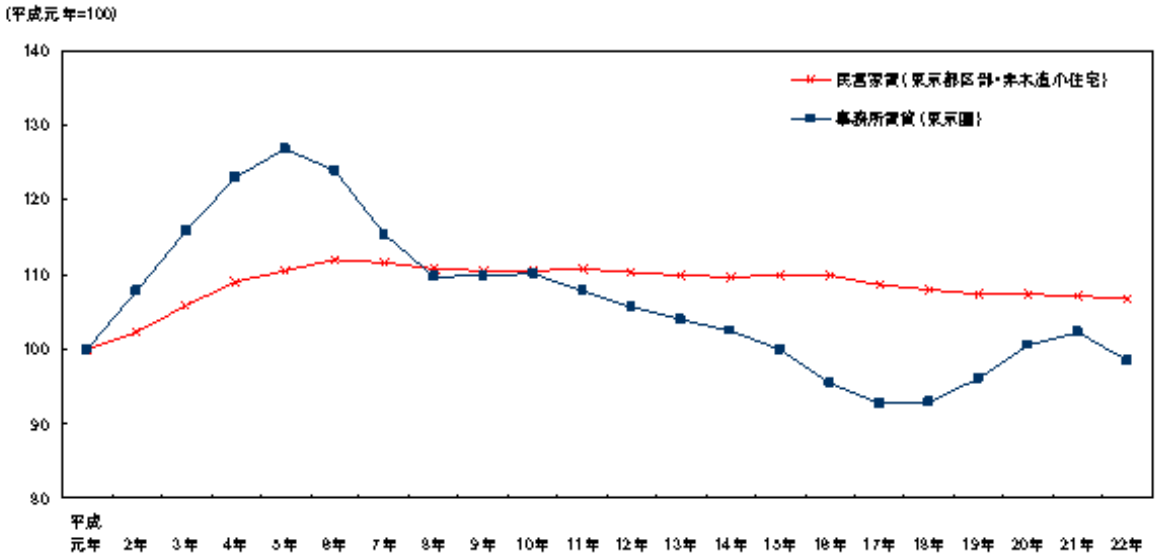
すなわち、資産運用会社は、個別の運用不動産及びこれに関連するマーケットの特性を十分に分析した上でポートフォリオ全体の地理的分散を図りつつ不動産関連資産を取得し、かつ、個別の運用不動産毎にその安定収益を確保することを目指します。

（イ）賃貸住宅投資の特性

賃貸住宅投資は、一般的に他の用途の不動産に比べ、賃料変動が小さく、テナントが分散し、１物件当たりの規模が小さいため、リスク分散を図りやすく相対的にリスクが低い投資であると考えられます。

下記のとおり、賃料水準と地価水準の過去推移を見ると、住宅の賃料水準の変動幅（ボラティリティ）は、オフィスの賃料水準の変動幅より小さく、また、住宅地の地価水準の変動幅は商業地の地価水準の変動幅より小さいといえます。したがって、賃貸住宅投資における賃料収入及び資産価値は、オフィスビルへの投資に比して安定的に推移すると考えられます。

＜住宅と事務所の賃料水準の推移＞



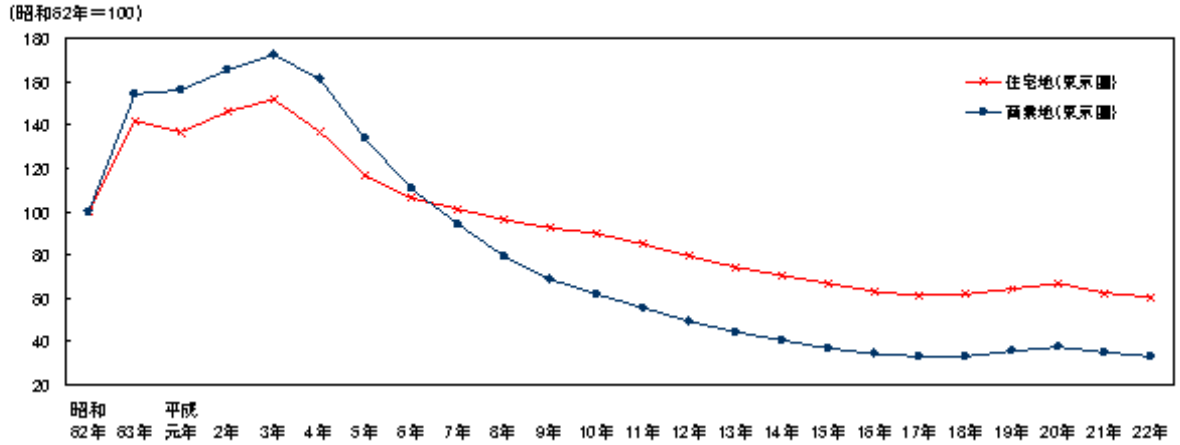
総務省「消費者物価指数年報（平成元年～平成22年）」、日本銀行「企業向けサービス価格指数（平成元年～平成22年）」を基に野村不動産投信株式会社が作成

（注１）「民営家賃（東京都区部・非木造小住宅）」は、東京都区部に存在し、木造以外で30㎡未満の住宅3.3㎡当たりの家賃を指数化したものです。

（注２）「事務所賃貸（東京圏）」は、東京都の千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、品川区、目黒区、大田区、渋谷区、豊島区、町田市、日野市、神奈川県の横浜市、鎌倉市、埼玉県のさいたま市、越谷市、千葉県の千葉市、茨城県の水戸市の調査対象ビルを特定した平均賃料、及び東京都の千代田区、港区、渋谷区の調査対象ビル（１棟または一部フロア）とテナント（事務所）を特定した継続賃料を指数化したものです。

（注３）上記グラフの数値は、平成元年の値を100として指数化したものです。

＜住宅地と商業地の地価水準の推移＞



出所：一般財団法人日本不動産研究所「市街地価格指数・全国木造建築費指数（昭和62年～平成22年）」

（注１）「東京圏」とは、首都圏整備法の既成市街地及び近郊整備地帯の全域の都市のうち、一般財団法人日本不動産研究所が調査対象とする都市・東京区部をいいます。

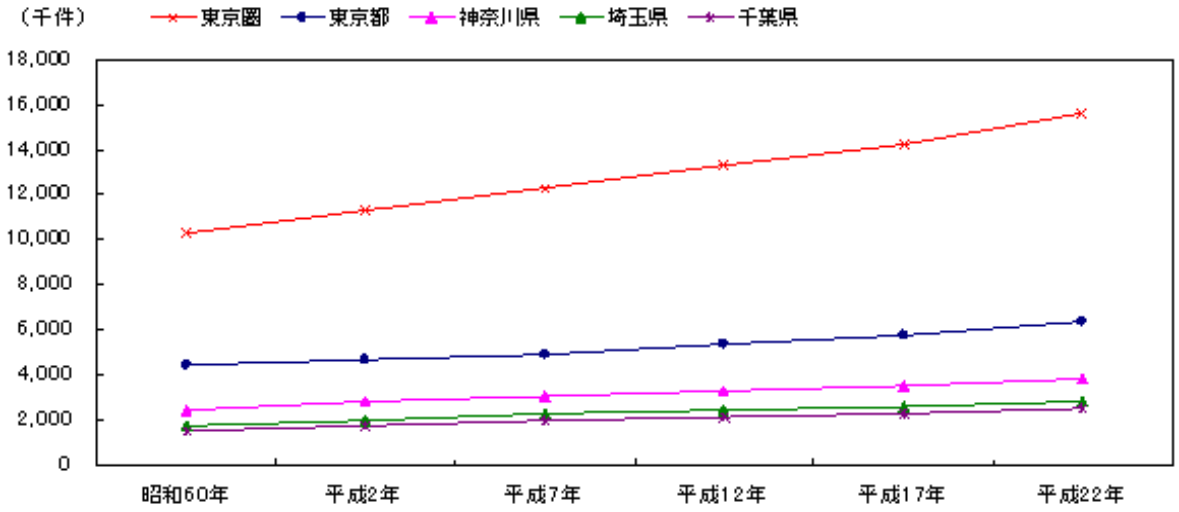
（注２）上記グラフは、昭和62年の値を100として指数化したものです。

（ロ）賃貸住宅市場の現状及び今後の見通し

総人口の減少というマクロ予測はあるものの、下記＜東京圏の一般世帯数の推移＞に見られるとおり、東京一極集中により東京圏の世帯数は増加傾向にあります。こうした傾向は今後も続くものと考えています。

また、女性の社会進出等を背景とした晩婚化や離婚率の増加等の傾向が見られ、その他少子化等の社会構造の変化等を背景として、単身・ＤＩＮＫＳ世帯は増加傾向にあります。この傾向は下記＜家族類型別世帯数の推移（東京都）＞において「単独世帯」、「夫婦のみの世帯」が他の世帯類型に比べて増加していることからも確認できます。

＜東京圏の一般世帯数の推移＞



出所：総務省統計局「国勢調査（昭和60年～平成22年）」

（注１）　東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の各一般世帯数を合計したものを「東京圏」として表示しています。

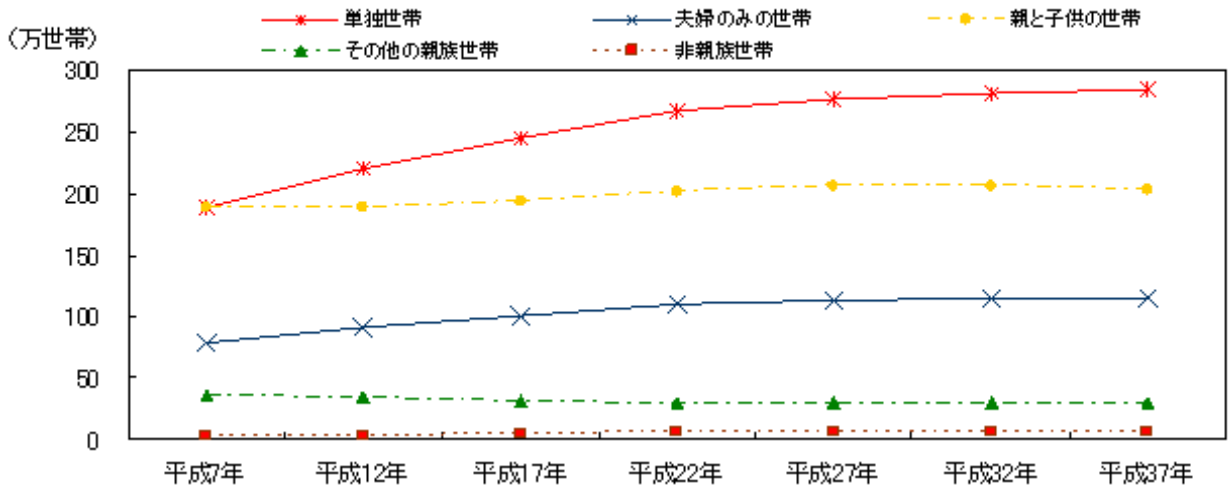
（注２）「一般世帯」とは、次のものをいいます。

① 住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者
　但し、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含めています。

② 上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者又は下宿屋などに下宿している単身者

③ 会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舎、独身寮などに居住している単身者

＜家族類型別世帯数の推移（東京都）＞



出所：東京都総務局統計部「東京都世帯数の予測 平成21年３月」

（注）本グラフにおいては「一般世帯」を、「単独世帯」、「夫婦のみの世帯」、「親と子供の世帯」、「その他の親族世帯」及び「非親族世帯」の５つに分類して表示しています。「一般世帯」は、前記＜東京圏の一般世帯数の推移＞の（注２）に記載のものをいいます。「単独世帯」とは、世帯人員が一人の世帯をいいます。「夫婦のみの世帯」とは、夫婦のみの世帯をいいます。「親と子供の世帯」とは、「夫婦と子供から成る世帯」及び「ひとり親と子供から成る世帯」をいいます。「その他の親族世帯」とは、「親族世帯」のうち「夫婦のみの世帯」と「親と子供の世帯」以外の親族世帯をいいます。この「親族世帯」とは、二人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にある世帯員のいる世帯をいいます（なお、その世帯に同居する非親族（住み込みの従業員、家事手伝いなど）がいる場合もこれに含まれます。）。「非親族世帯」とは、二人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にある者がいない世帯をいいます。

本投資法人は、以上のような賃貸住宅投資の特性や賃貸住宅市場の現状及び今後の見通しに基づき、テナント需要を十分に把握した上で立地選定や運営管理を行うことで、中長期の安定した運用を目指します。

③ 野村不動産グループの実績・強み

本投資法人は、主たる用途が居住用施設である不動産への投資により、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目指した運用を行いますが、これらの目的を達成するにあたり、野村不動産グループの有する実績・強みを最大限活用していく方針です。

本投資法人の資産運用のために活用することが期待できる野村不動産グループの実績・強み及びその事業基盤等として、具体的には以下の３点が挙げられます。

（ｉ）野村不動産グループと戦略的に協調し、野村不動産グループの有する「プラウド」ブランドや、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して位置付け、これを最大限活用します。

（ii）野村不動産グループでは、居住用施設について、プライベート・ファンド（以下に定義されます。）での５年超にわたる運用経験と本投資法人の４年超にわたる運用経験を通算して、９年超にわたる運用経験を有しています。資産運用会社には、上記の運用経験を通じて培われた居住用施設に係る運用ノウハウやマネジメント力が集約されており、それらを本投資法人の資産運用に活用します。

（iii）資産運用会社は、複数の上場ＲＥＩＴ（本投資法人及び野村不動産オフィスファンド投資法人）の資産を運用しており、それを通じて培った上場ＲＥＩＴの運用ノウハウを、主に内部管理体制及びコンプライアンス並びに資金調達活動等の側面において本投資法人の資産運用に役立てます。

以上３点は、本投資法人及び資産運用会社の差別化戦略の柱としても位置付けており、これらを本投資法人の資産運用に最大限活用することで、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ます。

A．野村不動産グループとの戦略的協調「プラウドフラット」

野村不動産グループは、長年にわたるマンションの開発・分譲、各種不動産仲介・管理・運営等の実績及び能力を有しています。同グループは、「プラウド」ブランドで、大規模マンション、超高層マンション、コンパクトマンション、大規模戸建、都市型戸建等の各種の住宅を開発・管理しており、これらを通じて本投資法人の投資対象資産である居住用施設の開発・管理に関するノウハウを蓄積しています。その住宅関連ノウハウは、同グループが主として本投資法人の投資方針・物件選定基準等に適合するものとして開発する賃貸住宅ブランド「プラウドフラット」の開発に活用されており、本投資法人は同グループからのかかる賃貸住宅を継続的に取得し、これを運用することを通じ、運用資産の着実な成長を図ります。

上記は、本投資法人において「野村不動産グループとの戦略的協調」として外部成長戦略の要として位置付けられています。これは、主として本投資法人の投資方針・物件選定基準等に適合するものとして「プラウドフラット」を開発する野村不動産グループと、これら賃貸住宅の継続的な取得及び「プラウドフラット」ブランドでの運用を通じて運用資産の着実な成長を図る本投資法人の“相互成長”を企図した戦略であるといえます。

（注）野村不動産グループの概要及び同グループにおける資産運用会社の位置付け等については、下記「野村不動産グループの概要」をご参照ください。

（イ）「プラウドフラット」を通じた相互成長

「プラウドフラット」は、野村不動産が主として本投資法人の投資方針・物件選定基準等に適合するものとして開発し、本投資法人がこれを取得する場合に、当該物件に用いられるブランド名称です。なお、野村不動産自身が当該物件を開発後も引き続き保有し賃貸運営を行う場合や、野村不動産プライベート投資法人や野村不動産インベストメント・マネジメントの運用する特別目的会社等が当該物件を取得する場合にも、「プラウドフラット」の名称を使用することがあります。

「プラウドフラット」の商品性は、大要以下のとおりとなっています。

- ■ 野村不動産グループの開発分譲事業における情報網・ノウハウの活用による都市型賃貸住宅に適した立地選定
- ■ 賃貸住宅に求められる空間設計と建物基本性能の実現
- ■ 野村不動産独自の「集合住宅設計基準（賃貸住宅編）」「品質管理検査要綱」等によるクオリティ・コントロールと適切な運営・管理

本投資法人は、野村不動産グループからの「プラウドフラット」の継続的な取得及び「プラウドフラット」ブランドでの運用を外部成長戦略の要と位置付け、同シリーズの野村不動産グループによる開発及び本投資法人による取得を通じた相互成長を推進していきます。

＜野村不動産グループの概要＞

野村不動産グループは、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（以下、「野村不動産ホールディングス」といいます。）の連結子会社等からなる企業集団です。

野村不動産グループの事業セグメントは「住宅事業」「ビル事業」「資産運用開発事業」「仲介・販売受託事業」「その他の事業」に区分されていますが、中でも野村不動産が昭和38年10月より進出したマンション分譲業は、近年においては「プラウド」ブランド戦略のもと、その供給実績を着実に伸ばしており、これらをはじめとする「住宅事業」は、同グループの中核事業として位置付けられています。

野村不動産グループの資産運用開発事業セグメントに位置づけられる「資産運用事業」は、平成８年に不動産特定共同事業法を活用した宅地開発プロジェクトに着手して以降、平成13年４月の野村不動産における社内カンパニー制の導入により「住宅」「法人」に並ぶ「資産運用」カンパニーとして明確に位置付けられ、平成13年12月の野村不動産インベストメント・マネジメント（注）の設立（ファンドへの運用助言業務）、平成15年１月の野村不動産投信株式会社（資産運用会社）の設立（投資法人資産運用業）、同年12月の野村不動産オフィスファンド投資法人の東京証券取引所への上場、平成19年２月の本投資法人の東京証券取引所への上場、そして平成22年３月の非上場のオープンエンド型投資法人である野村不動産プライベート投資法人の設立といった沿革を経て、その業務範囲が拡大されるとともに、着実に実績を積上げてきています。

資産運用会社が本投資法人のために行う居住用施設への投資に特化した投資法人資産運用業は、野村不動産グループにおける「資産運用事業」として積み重ねてきた豊富な経験と実績を裏付けとしており、同グループの中核事業として位置付けられる「住宅事業」において「プラウド」をはじめとするマンションの開発・管理等により長年培ったノウハウと実績を最大限活用することが可能であると考えています。

（注）野村不動産インベストメント・マネジメントは、野村不動産ホールディングスの100％子会社であり、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者（第二種金融商品取引業、投資助言・代理業及び投資運用業）です。

（ロ）野村不動産グループの開発・保有物件等に関する情報提供

野村不動産グループからの上記「プラウドフラット」の継続的な取得を含め、本投資法人の外部成長に資することを目的として野村不動産グループから開発・保有物件等に関する情報提供を受けることを規定した同グループと資産運用会社との戦略的協調の具体的内容と、これらを実現させるための枠組みは以下のとおりです。

（ｉ）野村不動産グループの保有・開発物件

資産運用会社は、野村不動産及び野村不動産アーバンネット株式会社（以下、「野村不動産アーバンネット」といいます。）との間で、それぞれ、情報提供協定書を締結しています。かかる情報提供協定書に基づき、野村不動産及び野村不動産アーバンネットは、自ら保有し又は今後開発して保有することとなる不動産等のうち、本投資法人の物件選定基準（注１）に大要適合すると思われる不動産等を売却しようとする場合、その情報を原則として第三者より先に資産運用会社に通知します。

資産運用会社がかかる情報を検討し、その結果取得を希望し、情報提供を受けた会社との間で売却条件等につき合意に達した場合には、本投資法人は、当該会社からこれを買い受ける場合があります。なお、野村不動産及び野村不動産アーバンネットから不動産等を取得する場合には、資産運用会社は、その社内規程に従い、コンプライアンス委員会の承認（注２）を必要とします。

（注１）詳細は、後記「④ 投資方針 / Ｃ．物件選定基準」をご参照ください。
（注２）かかる手続きについては、前記「１ 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / ② 投資法人の運用体制 / Ｄ．コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

（ⅱ）野村不動産グループの仲介物件

野村不動産及び野村不動産アーバンネットはいずれも、収益を期待できる不動産に関する仲介事業を展開しています。これらの会社は、本投資法人の物件選定基準に合致する不動産等の所有者その他の関係者から当該不動産等の仲介の委託を受けた場合には、所有者等の意向等によって提供できない場合を除き、情報提供協定書に基づき、その情報を資産運用会社に速やかに通知するよう努めることとなっています。これにより、本投資法人は、野村不動産グループの広範な仲介ネットワークを通じて収集される情報をタイムリーに入手することができます。

B．居住用施設に係る豊富な運用経験、マネジメント力

野村不動産グループは、本投資法人の投資対象である居住用施設について、プライベート・ファンド(注)での５年超にわたる運用経験と本投資法人での４年超にわたる運用経験との通算で、９年超にわたる運用経験と実績を有しています。

野村不動産グループは、上記の運用期間において、物件取得のための幅広いソーシング・ルートを構築するとともに、居住用施設の立地特性・テナント需要の把握や、物件の築年数・間取り等に応じた運用ノウハウを蓄積してきました。

資産運用会社には、上記の運用ノウハウやマネジメント力が集約されており、それらを本投資法人の資産運用に活用することにより、将来にわたり、立地特性・テナント需要の変化やポートフォリオの経年劣化、運用物件数の拡大に対しても適切に対応することができると考えています。

（注）特別目的会社及び当該特別目的会社が保有・運用してきた不動産ポートフォリオを総称して「プライベート・ファンド」といいます。

C．複数の上場ＲＥＩＴの資産運用を通じて培った運用ノウハウ

資産運用会社は、平成15年12月に野村不動産オフィスファンド投資法人の資産運用を開始しました。その後、本投資法人の資産運用を行うため、平成18年２月に投資法人の資産運用会社としては初めて複数の投資法人の運用に係る認可を取得し、同年９月より本投資法人の資産運用を開始し、２つの上場ＲＥＩＴの運用を行っています。

本投資法人は、資産運用会社による複数の上場ＲＥＩＴの資産運用経験を通じて培った運用ノウハウが、主に以下の側面において、本投資法人の資産運用に活かされるものと考えています。

- 適切に整備され、有効に機能する内部管理体制
- 公正性及び透明性の確保をはじめとするコンプライアンス体制
- 資本市場からの資金調達活動をはじめとする財務戦略の策定及び実行

なお、資産運用会社は、平成22年３月に非上場投資法人である野村不動産プライベート投資法人との間でも資産運用委託契約を締結しました。資産運用会社は、野村不動産プライベート投資法人を含む３つの投資法人から資産運用を受託することを通じて、資産運用会社における物件情報収集力の拡充及びマネジメント力の向上、並びに本投資法人と他の投資法人との協働投資等を通じた投資機会の拡大等が期待できるものと考えています。

また、資産運用会社は、本投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人からそれぞれ委託を受けた資産運用を行うにあたり、各投資法人の利益を損ねることがないよう適切な社内体制を確立しています(注)。

（注）詳細については、前記「１ 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / ② 投資法人の運用体制」をご参照ください。

④ 投資方針

A．投資戦略

本投資法人は、居住用施設への投資に際し、「投資商品」としての長期の資産価値・収益性維持を重視し、原則として、「立地（Urban）」「基本性能（Basic）」「品質（Quality）」の各要素に配慮し、良質な居住用施設への投資を行います。

良質な居住用施設への投資
＝「Urban(立地)」×「Basic(基本性能)」×「Quality(品質)」

本投資法人の考える「良質な居住用施設の各要素」は、大要以下のとおりです。

Urban （立地）	安定した賃貸需要の見込める立地
Basic （基本性能）	トータルバランス（快適性・機能性・経済性・更新性）に優れた仕様設備 良好な居住性を確保する「遮音性・断熱性・安全性」等の建物基本性能
Quality （品質）	長期的な耐久性に優れた構造体（コンクリート躯体・鉄筋配筋等） 適正な品質管理に基づく設計施工

上記は、投資対象としての居住用施設において保持すべき特性として本投資法人が重視する要素ですが、これらに加え、本投資法人は、賃貸住宅市場やテナント需要に係る現状認識と将来に関する見通し等を踏まえ「賃貸需要の厚いテナント層」をターゲットとした物件選定・投資判断を行います。その基本的かつ具体的な考え方は、大要以下のとおりです。

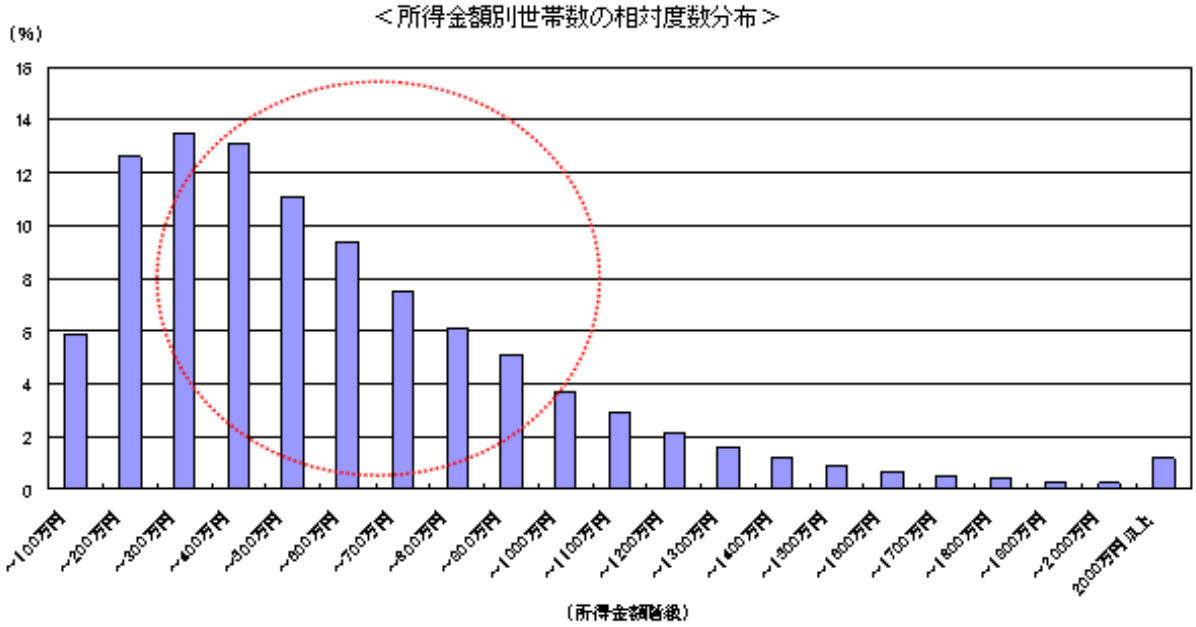
（イ）「賃貸需要の厚いテナント層」をターゲットとした物件選定

本投資法人は、立地特性及びマーケット状況に照らし、最も安定した賃貸需要が見込めると考えられるテナント層をターゲットとした投資対象物件の選定を行います。

本投資法人は、東京圏における賃貸マーケットやテナント需要に関する現状認識と将来に関する見通し等について、前記「② 基本方針」に記載のとおり「東京圏の人口・世帯増加傾向」「単身・ＤＩＮＫＳ世帯の増加傾向」という特徴を有していると考えており、より具体的には、20～30代の社会人や学生などが最も安定した賃貸志向を有していると考えています。東京圏を除く三大都市圏や政令指定都市などの都市部においても、同様の傾向があるものと考えています。

こうした基本的な認識に基づき、本投資法人がターゲットとするテナント層の具体的なイメージ（本投資法人の認識）は、概ね下表・図のとおりです。

	本投資法人がターゲットの中心とするテナント層		その他のテナント層
対象	一般企業の20～30代や学生等を中心とするミドルクラス	外資系企業等のアッパーミドルクラス	家賃補助制度のある企業の役職員、経営者、外資系マネジメントクラス等のアッパークラス等
特徴	一定の通勤・通学利便性と賃料を重視 年収（可処分所得）は安定。景気動向の影響を受けにくい	立地、間取り、仕様設備を重視 年収（可処分所得）は比較的安定。景気動向の影響も比較的受けにくい	都心高級立地、物件グレード、付加価値サービス等を重視 年収（可処分所得）は景気動向に左右されやすい
異動	入社・転勤、入学・卒業の多い３月に解約・契約が集中する等、季節要因の影響が大きい	季節要因の影響は、ミドルクラスと比較して少ない	需要層が限られており、空室期間が長期化する傾向にある
賃料	(概ね)10万円未満/月	(概ね)10万円～15万円/月	(概ね)15万円超/月



出典：厚生労働省「平成22年国民生活基礎調査の概況」

（注）上図の点線で囲まれた部分は、本投資法人のターゲットの中心となるテナント層のイメージを示すものです。
これ以外のテナント層をターゲットとする物件に関しても、マーケット特性や立地特性等の観点から、安定した需要が見込めると判断した場合には投資を検討します。

（ロ）テナント需要を説明づける各種要素を基準とした投資判断

本投資法人は、比較的安定した賃貸需要を有すると考えられる前表に記載のようなテナント層に応じて、主に「賃料水準」×「沿線」×「通勤・通学時間」を物件選定・投資判断の中心的な要素と位置付けた上で、ターゲットとする各テナント層や立地特性等を勘案しながら、他の諸要素を含め個別に検討した上で、投資判断を行います。

賃貸需要の厚みを重視した物件選定・投資判断
＝「賃料水準」×「沿線」×「通勤・通学時間」

本投資法人の考える物件選定・投資判断のための「判断基準とする中心的な要素」は、大要以下のとおりです。

賃料水準	ターゲット・テナントに適した賃料水準
沿線	知名度の高い沿線、大規模ターミナル駅へ直結する沿線
通勤・通学時間	ターゲット・テナントの活動拠点への通勤・通学時間

（ハ）ブランド毎に有するソーシング・ルートの活用

野村不動産グループでは、居住用施設に係る通算９年超にわたる運用を通じて、物件取得のための幅広いソーシング・ルートを構築してきました。本投資法人は、以下のブランド（各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、取得活動を行います（注１）。

ブランド	取得戦略（ソーシング・ルート）
プラウドフラット PROUD FLAT 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 PRIME URBAN 野村不動産以外の他社の企画・開発物件 （築年数 概ね1年以内）	「プロバイダーとのネットワークの活用」 「野村不動産グループの情報ネットワークの活用」 ５年超にわたるプライベート・ファンドの運用及び本投資法人の４年超の運用を通じて構築したプロバイダーとのネットワークを積極的に活用します。 加えて、野村不動産グループが有する広範な仲介ネットワークを活用することにより、売却物件情報等のタイムリーな収集を図ります。
アーバンステージ URBAN STAGE 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１）物件特性（例えば地域における知名度等を踏まえたリーシング戦略上の観点）や、名称設定手続（例えば入居テナントや行政官庁との名称変更にかかわる合意の取り付けにかかわる諸事情）等により、必ずしも本投資法人の運用不動産の全てについて上記３つのブランド名のいずれかが使用されるものではありません。また、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ます。

（注２）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。

B．ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、賃貸マーケットの状況やテナント需要、立地特性等を十分に考慮した上で、以下の地域区分ごとの投資比率を目標としてポートフォリオを構築していく方針です。

なお、ポートフォリオ構築上、必要又は有用と認められる運用資産を取得する場合には、一時的に以下の目標から乖離する場合があります。

地域区分	目標とする投資比率
東京圏 （東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）	70%以上
その他 （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）	30%以下

東京圏は人口・世帯・企業・教育機関等が高度に集積しており、本投資法人がターゲットとする「賃貸需要の厚いテナント層」が集中している地域であると考えられるため、その投資比率の目標を70%以上とします。

なお、賃貸住宅は、オフィスの立地と比較して、特定の業務集積地区に集中して立地するものではなく、鉄道沿線周辺等を中心として広域に分散して立地しています。そのため、本投資法人では、より細分化した地域区分設定は行いません。

東京圏以外の地域においては、投資判断に際し、主に転勤者ニーズ及び大学・専門学校生ニーズを的確に捉えた立地選別が特に重要であると本投資法人は考えています。こうした特性と、東京圏に比して相対的にマーケット規模が小さいこと等を勘案した上で、その投資比率の目標を30%以下とします。

C．物件選定基準

個別の運用不動産の選定に当たっては、下表の各項目を基準とします。

<table>
<tr><th>選定項目</th><th>基準</th></tr>
<tr><td>用途</td><td>主として居住用施設であること
（取得時点において、取得対象とする不動産の賃貸が可能な面積（駐車場等の面積は除きます。）のうち、居住用施設の用に供される部分の面積が50%超であることを基準とします。）
建物の敷地又は当該敷地に係る地上権若しくは賃借権（建物の敷地又は当該敷地に係る地上権又は賃借権の本体をなす不動産を以下「敷地等」といいます。）のみに投資する場合には、敷地等上の建物の用途が主として居住用施設であること
上記において、居住用施設とは、以下の各施設等をいいます。
<table>
<tr><td>賃貸住宅
（社宅（法人へ一括賃貸されるもの）、学生マンション（入居者を学生に限定したもの）を含みます。）</td><td>一般的な住居としての利用を目的として、原則として１年以上の期間を賃貸する居住用施設をいいます。</td></tr>
<tr><td>短期滞在型マンション</td><td>家具付きで、月単位（１年未満）の短期滞在を目的とした居住用施設をいいます。</td></tr>
<tr><td>サービスアパートメント</td><td>家具付きで、リネン（寝具）交換、フロントサービス、コンシェルジュサービス等の提供を伴う居住用施設をいいます。</td></tr>
<tr><td>寮</td><td>パブリックスペースの設置、食事の提供施設の設置等、いわゆる「寮」としての形態で利用される居住用施設をいいます。</td></tr>
<tr><td>高齢者向け住宅</td><td>介護サービスの提供を伴う居住用施設をいいます。</td></tr>
</table>
なお、賃貸住宅以外の居住用施設については、物件の特性によっては、施設運営を行う専門のオペレーターへの運営委託を検討します。</td></tr>
<tr><td>立地</td><td>三大都市圏のほか、政令指定都市をはじめとする全国主要都市に立地していること</td></tr>
<tr><td>投資規模</td><td>１物件あたりの投資金額が、当該物件への投資後におけるポートフォリオ全体の投資金額の30%以下であること</td></tr>
<tr><td>耐震性</td><td>原則として新耐震基準に適合していること、又はそれと同水準以上の耐震性能を有していること</td></tr>
<tr><td>権利関係</td><td>建物：所有権であることを原則とします。区分所有権については、その他の要素を勘案の上、物件毎に判断することとします。
土地：所有権であることを原則とします。所有権の共有及び借地権（建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権）については、その他の要素を勘案の上、物件毎に判断することとします。</td></tr>
</table>

選定項目	基準
環境・地質等	以下の基準を満たすことを原則とします。 ・建物状況調査報告書（エンジニアリング・レポート）において、有害物質の使用状況、管理状態に関する問題が指摘されていないこと ・土壌汚染のおそれがないこと（居住者、近隣への影響がないことが調査において確認できている場合を含みます。） 上記の基準を満たさない場合であっても、対応工事を行ってかかる基準を満たすことが可能であり、かつかかる工事の費用を加えた上でも十分な収益性が見込め、本投資法人のキャッシュフローへの影響が軽微である場合には、投資を行うことができるものとします。

また、本投資法人は、安定した賃貸需要が見込める優良物件を早期に確保することを目的として、未稼働（開発中）不動産についても投資を検討します。未稼働（開発中）不動産への投資判断に際しては、対象物件が物件選定基準に合致していること及び後記「D．フォワード・コミットメントを行う際の留意点」記載の事項を考慮し、加えて、売買契約等の条件において、完工・引渡し等のリスク回避が図られていること、売買契約の締結が建築確認取得後になされること及び建物竣工後に取得すること等を条件とします。

なお、居住用施設と共にこれに付帯して店舗その他の商業用施設やオフィスビルに投資しようとする場合にも、上記の居住用施設に関する基準に準じて判断するものとします。

D．フォワード・コミットメントを行う際の留意点

フォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結日から１ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。）を行う場合には、以下の点に留意することとします。

（イ）解約違約金の設定に関する留意点

契約不履行に関する解約違約金に関して、当該解約違約金の水準が、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響（東京証券取引所の定める上場廃止基準を含みます。）を十分検証のうえ、慎重な投資判断を行うものとします。

（ロ）期間の上限・決済資金の調達方法等

売買契約締結から物件引渡しまでの期間については、個別物件毎に、開発型案件等との取組みに比して妥当な期間を上限とし、当該期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスクがあることを十分認識のうえ、慎重な検討を行うこととします。決済資金の調達方法については、取得を決定する時点においては、コミットメントライン等の融資枠の利用等、取得額に応じた決済時の取得資金の調達方法及びその実現性を検証し、決済時においては、金融市場、取引先金融機関との関係、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）市場等の資金の調達環境の変化に応じて最適な資金調達方法を選択することとします。

E．物件調査（デューディリジェンス）基準

不動産関連資産の取得に際しては、以下の基準に従って調査を行います。

（イ）調査（デューディリジェンス）の実施

デューディリジェンスの調査項目は、以下のとおりです。

調査項目	内容
マーケット調査	・周辺マーケット分析による当該物件のテナント需要動向、賃料水準 ・（必要に応じて）周辺エリアの人口動態、地域経済動向
収支の状況に関する調査	物件の過去収支実績、固定資産税及び都市計画税等の税金関係の未払確認等
建物調査 （エンジニアリング調査）	建物仕様、建物瑕疵、緊急修繕個所、今後の資本的支出計画、ＰＭＬ（注）、構造強度確認等
環境調査	土壌汚染等
賃貸借の状況に関する調査	契約内容確認、未収金の有無等
管理の状況に関する調査	管理契約、仕様、修繕履歴等
鑑定評価	不動産鑑定士による鑑定評価又は価格調査

（注）ＰＭＬとは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10％の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものを意味します。

（ロ）調査レベルの均一化

個別の運用不動産の調査・投資適格性の判断に関しては、デューディリジェンスにおける調査レベルの均一化を図るとともに、取引に当たって留意すべき事項を十分に調査、認識した上で投資適格性を判断します。

（ハ）専門性、客観性及び透明性の確保

専門性、客観性及び透明性の確保の観点から、鑑定評価（価格調査）、建物調査（構造強度調査、地震ＰＭＬ調査を含む。）、環境調査については、第三者である外部の専門家に調査を委託します。

F．投資分析基準

不動産関連資産の取得に際しては、運用不動産に関して投資委員会で多角的な分析を行った上で、最終的な投資判断を行います。分析項目には、以下を含みます。

項目	内容
物件概要	・土地建物の概要 ・権利関係 ・賃貸借の状況（稼働率、テナント属性、特殊契約等）
取引概要	・売主の概要 ・売買条件及びスケジュール ・付帯契約（プロパティ・マネジメント契約、保険等）
リスク分析	・取得基準への適合性 ・権利関係に関する事項 ・建物に関する事項 ・賃貸借に関する事項 ・その他取引に際して留意すべき事項
マーケット分析及び投資運用戦略	・サブマーケット（注１）の現状の確認及び将来予測（エリア特性、周辺事例、ターゲット・テナント、新規物件の供給等） ・想定賃料及び想定稼働率、賃貸事業費用、資本的支出に基づく当該案件の予想収支の検証 ・物件特性を踏まえた上での投資戦略及びマネジメント戦略の策定
ポートフォリオへの影響	・築年数、地理的分散、稼働率、ＮＯＩ（注２）、資本的支出（ＣＡＰＥＸ）
資金調達	・必要資金額の確認（初期修繕を伴う物件の場合はその内容）及び資金調達方法の検討

（注１）サブマーケットとは、特定の不動産に固有の一定の特性に着目した需要層毎に細分化された賃貸市場のことをいいます。資産運用会社は、不動産関連資産の取得に当たり、物件の立地のみにとらわれることなく、物件特性の分析に基づいて当該物件が属する実質的なサブマーケットの見極め等の分析を行います。

（注２）ＮＯＩ（ネット・オペレーティング・インカム）とは、当該物件に係る賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用（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。

G．保険付保基準

不動産関連資産への投資にあたっては、火災等の災害や事故等による建物の損害及び第三者からの損害賠償請求等に対応するため、必要に応じ火災保険、賠償責任保険等の付保等の措置を講じるものとします。また、地震保険の付保については、地震の発生時に予想されるポートフォリオ全体への影響を考慮し、ポートフォリオＰＭＬ（注）が15%以上の場合には、個別物件のＰＭＬが15%以上の物件について火災保険及び利益保険の特約として地震保険を付保することとします。

（注）ポートフォリオＰＭＬは、複数の建築物群を対象とし、被害の相関性を考慮して、建築物群の中の１ないし複数の建築物に影響を与える「超過確率0.211%（再現期間475年）に対する建物の予想損失額」／「再調達価格」（%）で示したものです。但し、予想損失は、地震動による建物（構造部材・非構造部材、建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する保証、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

⑤ 運用方針

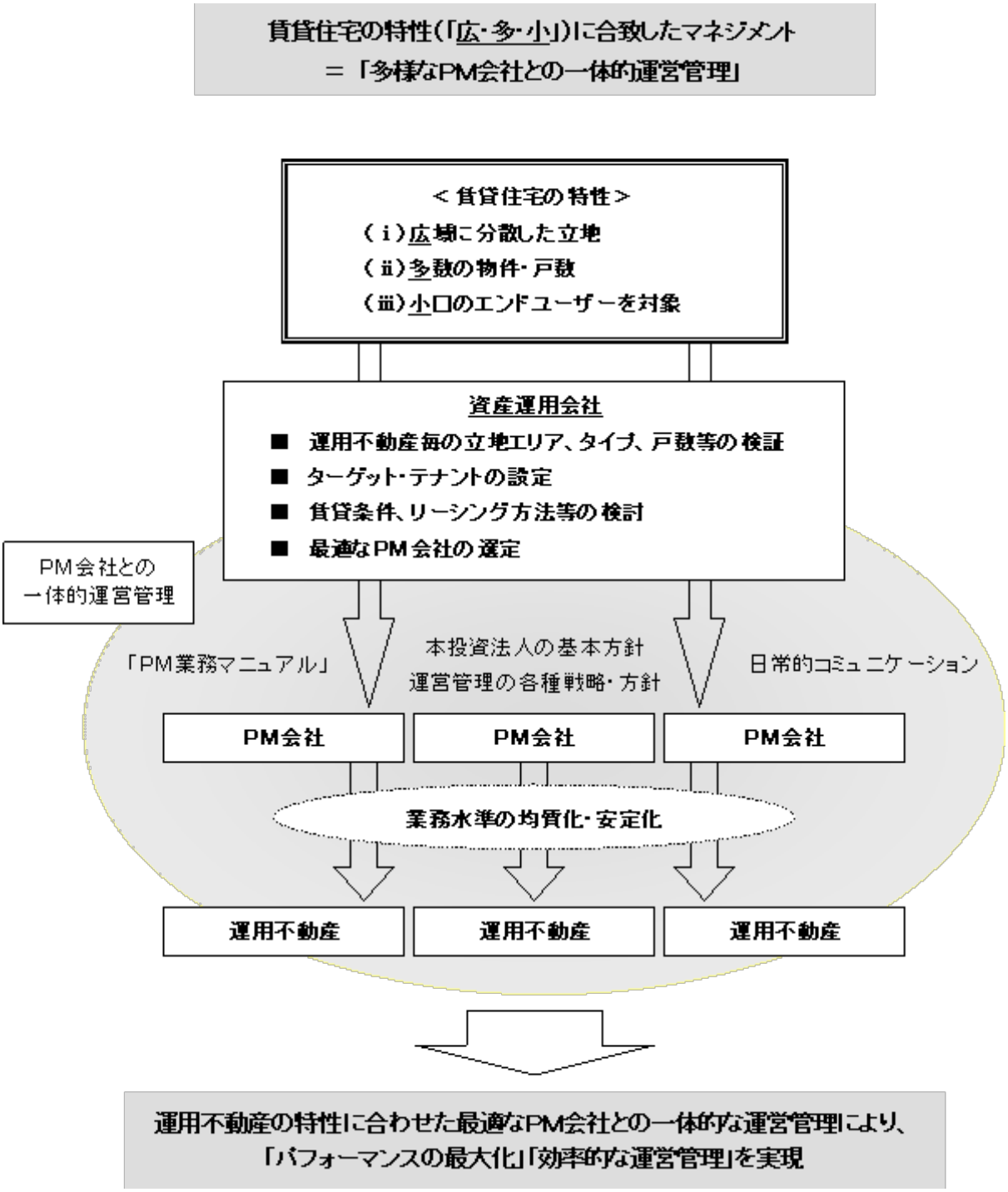
本投資法人は、中長期的な安定収益と運用資産の着実な成長を実現するため、以下の戦略・方針に基づき、運用不動産毎の特性に応じた計画的かつ機動的な運用に努めます。具体的には、物件特性を把握し、サブマーケット分析を行った上で、リーシング活動による賃料収入の安定的成長と、適切な大規模修繕・リニューアルによる運用不動産の競争力・収益性の維持・向上を図ります。

資産運用会社によって立案・決定された戦略・方針は、運用不動産毎に賃貸管理・会計管理・施設管理を実行するＰＭ会社によって実行されます。

本投資法人は、（ｉ）広域に分散した立地、（ii）多数の物件・戸数、（iii）小口のエンドユーザー、といった賃貸住宅の特性に鑑み、運用不動産毎の立地エリア、タイプ、戸数等の検証、ターゲット・テナントの設定及びこれらを前提とした賃貸条件やリーシング方法等の検討を行った上で、これら戦略・方針に従った適切な運営管理を行うにあたり最適と判断されるＰＭ会社を選定します。

本投資法人は、各ＰＭ会社に対する本投資法人の基本方針及び運営管理にかかわる具体的な各種戦略・方針の正確かつタイムリーな浸透、運用不動産毎の継続的な業務水準の安定化、及び各ＰＭ会社間における業務水準の均質化を図るべく、「ＰＭ業務マニュアル」の整備や日々のコミュニケーションを通じたＰＭ会社との「一体的な運営管理」を行います。このように、運用不動産毎の特性に合わせた最適なＰＭ会社との一体的な運営管理により、そのパフォーマンスの最大化と効率的な運営管理を実現することが可能であると本投資法人は考えています。

運用戦略の概要


賃貸住宅の特性（「広・多・小」）に合致したマネジメント
＝「多様なPM会社との一体的運営管理」
＜賃貸住宅の特性＞
（ｉ）広域に分散した立地
（ii）多数の物件・戸数
（iii）小口のエンドユーザーを対象
資産運用会社
■ 運用不動産毎の立地エリア、タイプ、戸数等の検証
■ ターゲット・テナントの設定
■ 賃貸条件、リーシング方法等の検討
■ 最適なPM会社の選定
PM会社との
一体的運営管理
「PM業務マニュアル」
本投資法人の基本方針
運営管理の各種戦略・方針
日常的コミュニケーション
PM会社
PM会社
PM会社
業務水準の均質化・安定化
運用不動産
運用不動産
運用不動産
運用不動産の特性に合わせた最適なPM会社との一体的な運営管理により、
「パフォーマンスの最大化」「効率的な運営管理」を実現

A．リーシング戦略

（イ）基本戦略

（ｉ）テナント異動シーズンにおける重点的活動

テナント需要の多い時期において、モデルルームの先行オープン及び重点的広告宣伝活動等により、新規需要の早期取り込み、テナント入替えの期間短縮化を目指します。

（ii）テナント需給動向の把握

賃貸住宅における安定したリーシングを継続するため、エリアの需給環境調査、取得戸数の適正規模、立地選定及び建物グレード設定等の分析を重点的に行います。

（ロ）リーシング計画

運用不動産毎に以下の項目を反映した年間リーシング計画を策定し、当該計画に基づきリーシング活動を行います。物件運営及びリーシング活動において得られたマーケット情報等については、運用ノウハウとして蓄積するとともに、リーシング計画策定に十分に活用することとします。

運用不動産毎の特性に応じた計画的かつ機動的なリーシング活動を展開することにより、空室期間の短縮、賃料水準の維持・向上を図ります。

・ サブマーケット動向予測
・ リーシング実績の分析
・ ターゲット・テナントの設定
・ 募集条件・目標設定
・ 募集活動方針の策定

B．大規模修繕・リニューアル戦略

運用不動産毎に適切な大規模修繕・リニューアル等の修繕投資を行い、運用不動産の競争力、収益性の維持・向上を図ります。

（イ）大規模修繕計画

建物の劣化防止・機能維持を目的として、年度修繕計画及び長期修繕計画（原則として５年）を策定します。当該修繕計画においては、物件毎に、築年数、修繕履歴、建物の劣化状況等を勘案した上で、以下の項目を中心とした大規模修繕を計画することで、工事の効率的な実施及びコスト削減を図ります。

・ 各種防水工事（屋上防水更新、シーリング交換等）
・ 躯体補修工事（クラック補修、外壁タイル交換等）
・ 各種塗装工事（内外装、鉄部等）
・ その他、設備更新等

（ロ）リニューアル計画

テナントのライフスタイルの変化への対応、ターゲットとするテナント層の変更による新規需要の獲得等、長期的な運用不動産の収益性向上等を目的とし、以下の項目を中心とした専有部及び共用部のリニューアル計画を策定します。

・ エントランス、アプローチ等の共用部外観デザインの変更
・ 共用部の照明計画、植栽計画の変更
・ 専有部の間取り、仕様・設備の変更

・ その他、入居者の利便性・快適性、防犯性の向上等

（ハ）大規模修繕・リニューアルの実施

上記計画工事の実施の際には、工事金額等の妥当性判断を行った上で、最適と思われる施工業者、デザイナー等の選定を行います。また、必要に応じて設計監理業務、工事監理業務等の外部委託を行います。

C．PM会社の選定・管理方針

上記の各戦略に基づき内部成長を実現し、安定収益を確保するためには、運用不動産毎に賃貸管理・会計管理・施設管理等を実行するPM会社が重要な役割を担います。立地するエリアが広範囲に及び、かつ、多様なテナント層を対象とする賃貸住宅の特性に鑑み、運用不動産毎の立地エリア、ターゲット・テナント属性等に応じて、最適と判断されるPM会社を選定します。

資産運用会社は、運用不動産毎に最適なPM会社を選定し、適切な管理を行うために、以下の諸点に留意します。

（イ）PM会社の選定方針

賃貸住宅のリーシングにおいては、立地が広域に分散しており、かつ不特定多数の個人を対象にしているため、基本的には物件別に、地元精通度・仲介ネットワーク・クレーム対応力・機動力等に優れたPM会社を選定することが、安定した物件運営を行う上で重要であると考えています。また、特に学生マンションや法人一括賃貸マンションのようにテナント層のターゲットを絞り込んだ物件においては、これら個別の運営ノウハウや顧客ストック量などの要素も、PM会社の選定上重要なポイントとなります(注)。

本投資法人は、こうした賃貸住宅としての特性を踏まえ、各立地・各物件の特性にあったPM会社を個別に選定する方針です。

なお、PM会社の選定に当たっては、候補となる会社の企業内容・実績（会社規模、組織体制、賃貸住宅管理実績、プロパティ・マネジメント業務（以下「PM業務」といいます。）の受託実績等）の確認に加え、PM業務遂行能力（リーシング能力、建物管理能力、レポーティング能力、会計事務能力等）、報酬水準等の項目を総合的に検討した上で、最適と思われる業者を選定します。

（注）賃貸住宅の特性を踏まえたPM会社選定のポイントに関する本投資法人の認識について、下記「賃貸住宅とオフィスビルのPM会社選定のポイントの違い」をご参照ください。

＜賃貸住宅とオフィスビルのＰＭ会社選定のポイントの違い＞

	賃貸住宅	オフィスビル
対象テナント	不特定多数の個人が中心	特定の法人が中心
物件立地	広域に分散	一定のオフィスエリアに集中
賃貸条件	賃貸区画毎に契約条件が画一的	賃料・期間・面積・工事区分等、契約条件がテナント毎に異なる
リーシング手法	＜新規リーシング＞ 仲介業者・情報誌・インターネット等を通じたマス媒体がリーシングの中心 ＜リレーション＞ 入居後は設備トラブルなど、突発的クレームへの対応が重要	＜新規リーシング＞ 法人相手の直接的な営業活動がリーシングの中心 ＜リレーション＞ 入居後は増床ニーズの対応など、継続的なテナントリレーションが重要
ＰＭ会社選定のポイント	地元精通度、仲介ネットワーク、クレーム対応力（機動性）を重視 特定ターゲットに対する専門性	テナント営業力を重視

（ロ）ＰＭ会社の管理方針

（ｉ）ＰＭ会社との一体的な運営管理

資産運用会社は、基本的なＰＭ業務や運営ルールに関して、以下の事項を中心とした「ＰＭ業務マニュアル」の整備を行い、ＰＭ会社とのコミュニケーションの効率化、継続的な業務水準の安定化及びＰＭ会社間における業務水準の均質化を図ります。

・各種レポーティング、資金移動等に関する業務フロー、スケジュール
・重要事項に関する承認ルール
・各種報告書（運営報告・会計報告等）に関する作成方法、作成上の留意点
・重要情報等に関する情報管理方法
・滞納テナントへの対応方針等

（ii）ＰＭ会社とのコミュニケーション

資産運用会社は、各ＰＭ会社の、上記「ＰＭ業務マニュアル」を基礎とした日常の物件運営に関する管理・監督に加え、リーシング活動の状況、修繕工事の実施状況等の重要事項について、各ＰＭ会社との間で適宜協議を行います。

（iii）ＰＭ会社のモニタリング

資産運用会社は、ＰＭ会社のＰＭ業務遂行能力及び委託物件の運営実績（稼働率、空室期間、成約賃料水準等）に関して、継続的なモニタリングを行い、必要な指導を行います。

Ｄ．年度運用計画等の策定及び管理

資産運用会社は、本投資法人の中長期的な収益の安定とポートフォリオの着実な成長を実現するため、計画的な資産の運用を行うことを目的として、運用資産全体について「年度運用計画」及び「修正年度運用計画」を策定します。

（イ）年度運用計画及び修正年度運用計画

本投資法人の保有するポートフォリオの運営管理について年度運用計画及び修正年度運用計画を策定し、同計画に基づいて適切な運営管理を実施します。

「年度運用計画」は、各営業期間毎に１年分（２営業期間）を対象に策定することとし、当該年度運用計画の最初の営業期間の実績等を踏まえた上で、残りの営業期間分の「修正年度運用計画（期中運用計画）」を策定することとします。

各計画は、当該計画の対象となる営業期間開始時点における、ポートフォリオ全体の収支予算及び物件別事業計画により構成されます。

物件別事業計画は、個別の運用不動産の適切な運営管理を実施するため、募集戦略、建物管理、修繕・リニューアル等の項目を中心として個別の運用不動産毎に策定され、資産運用会社は、同計画に基づいて、各ＰＭ会社と協働して運用不動産の運営管理を行います。

（ロ）年度運用計画及び修正年度運用計画の検証

年度運用計画（修正年度運用計画を含みます。）の策定後は、ＰＭ会社からの月次報告（ＰＭレポート）に基づき、物件毎及びポートフォリオ全体での検証を行うこととします。

検証の結果、計画と実績に乖離が見られる等、年度運用計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに臨時の修正年度運用計画を策定します。

Ｅ．売却方針

安定収益の確保という本投資法人の基本方針に基づき、原則として長期保有を前提とした投資を行いますが、必要に応じて個別運用資産の売却を検討します。

売却については、以下の項目等を考慮の上、総合的に判断することとします。

・当該運用不動産の資産価値の増減及びその予測
・サブマーケットの将来性及び安定性
・当該運用不動産の劣化又は陳腐化及びそれらに対応するためのコスト予測
・ポートフォリオ構成

また、フォワード・コミットメントを行う場合は、契約不履行に関する解約違約金に関して、当該解約違約金の水準が、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響（東京証券取引所の定める上場廃止基準を含みます。）を十分検証のうえ、慎重な判断を行うものとします。

⑥ 財務方針

本投資法人は、安定収益の実現と運用資産の着実な成長のために、以下に掲げる方針に従い、計画的かつ機動的な財務戦略を策定、実行します。

A．エクイティ・ファイナンス

投資口の追加発行は、新たに取得する不動産関連資産の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率（ＬＴＶ：ローン・トゥ・バリュー）、有利子負債の返済時期及び返済までの残存期間、経済市況等を総合的に勘案して決定します。

B．デット・ファイナンス

本投資法人の資金の借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行に際しては、規約第37条の規定を遵守しつつ、機動性と財務の安定性に配慮した資金調達を行います。

なお、規約第37条第３項に従い、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつ、その合計額が１兆円を超えないものとします。

ＬＴＶ水準（総資産に対する有利子負債の比率をいいます。以下同じ。）は60%を上限とします（但し、新規投資や資産評価の変動等により、一時的に上限を超えることがあります。）。

長期借入比率（有利子負債残高に占める長期借入金残高の割合をいいます。）、固定比率（有利子負債残高に占める固定金利（デリバティブ取引による金利固定化を含みます。）での借入金残高の割合をいいます。）、返済期限までの残存期間等を含め、総合的に財務の安定性を確保するものとします。

⑦ 情報開示方針

本投資法人は、法令・諸規則の要請する内容及び様式に従って、迅速かつ正確な開示を行います。また、情報の透明性及び分かり易さに配慮し、法定開示以外の情報の開示も積極的に実施する方針です。

（２）【投資対象】

本投資法人はその規約で、主として以下に掲げる特定資産に投資する方針です（規約第29条）。

① 投資対象資産

A．規約に規定する本投資法人の投資対象は、主として以下の特定資産とします。

（イ）不動産

（ロ）次に掲げる各資産

（ｉ）不動産の賃借権

（ii）地上権

（iii）不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）

（iv）信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ｖ）当事者の一方が相手方の行う(イ）不動産又は(ロ）（ｉ）乃至(iv）に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

（vi）信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ハ）不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含むものとし、以下、総称して「不動産対応証券」といいます。）

（ｉ）優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。以下「資産流動化法」といいます。）に定めるものをいいます。）

（ii）受益証券（投信法に定めるものをいいます。）

（iii）投資証券（投信法に定めるものをいいます。）

（iv）特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるもの（上記(ロ）（iii）、(iv）又は(vi）に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

B．本投資法人は、上記A．に掲げる特定資産の他、次に掲げる特定資産により運用します。なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。

（イ）次に掲げる特定資産

（ｉ）預金

（ii）国債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

（iii）地方債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

（iv）特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

（ｖ）譲渡性預金

（vi）株券（金融商品取引法に定めるものをいいます。但し、規約第27条に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に限ります。）

（vii）コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

（viii）資産流動化法に規定する特定社債券（資産流動化法に定めるものをいいます。）

（ix）金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいいます。）

（ｘ）信託財産を主として(ｉ）乃至(ix）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（xi）有価証券（投信法にて定義される「有価証券」をいいます。但し、上記A．及びB．に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除きます。以下同じ。）

（ロ）デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）

C．本投資法人は、規約第27条に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に限り、以下に定める各権利等を取得することができます。

（イ）商標法に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）

（ロ）著作権法に基づく著作権等

（ハ）動産等（民法で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に付加された物件等をいいます。）

（ニ）温泉法において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等

（ホ）信託財産として上記(イ）乃至(ニ）を信託する信託の受益権

（ヘ）その他不動産関連資産等への投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

D．本投資法人は、上記A．乃至C．に定める資産のほか、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号に係る商標権その他組織運営に伴い保有するものについては、本「(2）投資対象」の記載にかかわらずこれを取得することができます。

（３）【分配方針】

① 分配方針

本投資法人は、以下の分配方針に基づき、投資主に分配を行うものとします（規約第36条第１項）。

A．本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算日（各営業期間の末日をいいます。）毎に算出される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいいます。）の金額をいいます。

B．分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第１項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）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ものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

C．分配金に充当せず留保した利益又は決算日までに稼得した利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとします。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、前記「① 分配方針 / B．」で定める分配金額に当該営業期間の減価償却額に相当する額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が、法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます（規約第36条第２項）。

③ 分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算日から３ヶ月以内に、決算日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第36条第３項）。

④ 分配金の除斥期間等

分配金については、その支払開始の日から満３年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします（規約第36条第４項）。

⑤ 投資信託協会規則

上記①乃至④のほか、本投資法人は、金銭の分配に当たっては、投資信託協会規則に従うものとします。

（４）【投資制限】

① 規約により定める投資制限

規約により定める投資制限（規約第30条）は、次のとおりです。

A．有価証券（但し、前記「(2) 投資対象 / ① 投資対象資産 / A．」に掲げるものを除きます。）及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、安全性、換金性又は前記「(2) 投資対象 / ① 投資対象資産 / A．」に記載の特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとします。

B．デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

C．本投資法人は、我が国以外に所在する不動産（本投資法人が取得する有価証券及び信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）への投資は行わないものとします。

D．本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとします。

② 金融商品取引法及び投信法による投資制限

本投資法人は金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

A．資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりませんが、資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは次のとおりです。なお、利害関係人等との取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第３ 管理及び運営 / ２ 利害関係人との取引制限」をご参照ください。

（イ）自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第１号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

（ロ）運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第２号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

（ハ）第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第３号）。

（ニ）投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42の２第４号）。

（ホ）その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める行為（金融商品取引法第42条の２第７号、業府令第130条）をすることが禁止されています。かかる禁止行為のうち主なものは、以下のとおりです。

（ｉ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。

（ii）資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第２号）

（iii）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第３号）。

（iv）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第４号）。

（ｖ）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第５号）。

（vi）第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとにすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第６号）。

B．同一株式の取得制限

本投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。以下「投信法施行規則」といいます。）第221条）。

C．自己投資口の取得及び質受けの制限

本投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第１項）。

（イ）合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合

（ロ）投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合

（ハ）その他投信法施行規則で定める場合

D．子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、これを取得することができません（投信法第81条第１項、第２項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第４項）。

（イ）合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合

（ロ）その他投信法施行規則で定める場合

③ その他

A．有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

B．借入れ及び投資法人債

（イ）本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じ。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。なお、資金を借入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします（規約第37条第１項）。

（ロ）上記(イ）の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第37条第２項）。

（ハ）借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつ、その合計額が１兆円を超えないものとします（規約第37条第３項）。

C．集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、運用不動産の所在地域による分散投資に関する方針について、前記「(1）投資方針 / ② 基本方針 / A．居住用施設特化型 /（ロ）投資地域」をご参照ください。

D．他のファンドへの投資

他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資について規約上制限はありません。

3【投資リスク】

(1) 本投資口への投資に関するリスク要因

以下において、本投資口への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資口への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権（以下、「不動産信託受益権」といいます。）その他の不動産関連資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産としての種類の違いに応じて、この他にも発生する可能性のあるリスクがあります。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下し、又は本投資口の市場価格が下落する可能性があり、その結果、各投資家が投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書における本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資口に関する投資判断を行う必要があります。

① 一般的なリスク

A．投資口・投資証券の商品性に係るリスク
B．投資口の市場性に係るリスク
C．投資口の払戻しがないことに係るリスク
D．投資口の価格の変動に係るリスク
E．投資口の希薄化に係るリスク
F．金銭の分配に係るリスク
G．総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク
H．投資法人の資金調達に係るリスク
I．投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

A．業務委託に係るリスク
B．資産運用会社に係るリスク
C．投資法人の登録取消リスク
D．投資法人の倒産リスク
E．インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことや投資法人の再編等に関する取扱いが不明確であること等によるリスク
F．野村不動産グループへの依存に係るリスク

③ 不動産に係るリスク

A．不動産の流動性に係るリスク
B．専門家報告書等に係るリスク
C．不動産の瑕疵に係るリスク
D．土地の境界等に係るリスク
E．収入及び支出に係るリスク
F．ＰＭ会社に係るリスク
G．建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
H．建築基準法等の規制に係るリスク
Ｉ．共有物件に係るリスク
J．区分所有建物に係るリスク
K．借地権に係るリスク
L．開発物件に係るリスク
M．有害物質に係るリスク
N．不動産の所有者責任に係るリスク
O．不動産の偏在に係るリスク
P．テナント集中に係るリスク
Q．転貸に係るリスク
R．マスターリースに係るリスク
S．売主の倒産等の影響に係るリスク
T．フォワード・コミットメント等に係るリスク
U．賃料保証会社に係るリスク
V．固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク

④ 不動産信託受益権に係るリスク

A．信託受益者として負うリスク
B．不動産信託受益権の流動性に係るリスク
C．不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク
D．不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

⑤ 税制に係るリスク

A．導管性要件に係るリスク
B．税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
C．不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
D．一般的な税制の変更に係るリスク

① 一般的なリスク

A．投資口・投資証券の商品性に係るリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、投資法人の収益又は財産及び業務の状況に影響され、譲渡による換価時点において投資金額以上の金額の回収を図ることができるか否かは定かではありません。

投資口に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、また、投資口は金融機関の預金等と異なり、預金保険等の対象ではありません。

したがって、投資法人につき、投資主総会での決議等に基づく通常の清算手続が開始され又は倒産手続により清算される場合、投資主は、投資法人の全ての債権者への弁済の後でなければ、投資口の払戻しを受けることはできません。特に倒産手続に基づく清算の場合には、債権の弁済後の投資法人の資産が投資口全ての投資金額に不足し、投資主が投資金額を回収できない可能性があります。

B．投資口の市場性に係るリスク

本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資口の上場が廃止されます。本投資口の上場市場における売却が困難又は不可能となった場合には、本投資口の売却を希望する投資主は、相対による売却による他なく、本投資口を希望する時期や売却価格を含む条件で換価できないか、全く換価できない可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

C．投資口の払戻しがないことに係るリスク

投資口については、投資主からの請求による払戻しは行われません。したがって、投資主が当該投資口を換価するためには、第三者に売却することが必要となります。本投資口の売却が困難となった場合には、希望する時期や売却価格を含む条件で換価できないか、全く換価できない可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

D．投資口の価格の変動に係るリスク

投資口の譲渡価格や当初の投資金額については、いかなる保証も付されていません。本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境の変化に影響されることがあるほか、投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、不動産投資信託証券市場以外の金融商品市場の変動、市場環境や将来的な景気動向等によって左右され、場合によっては大幅に変動することがあることは、その他の上場有価証券の場合と同様です。また、不動産投資信託証券市場の動向、不動産市場の趨勢、不動産賃貸市場の需給バランス、不動産の賃貸需要を左右することのある経済の全般的状況、法制又は税制の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることもあります。

また、本投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。

E．投資口の希薄化に係るリスク

投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、既存の投資主が有する投資口の投資法人の発行済投資口総数に対する割合が希薄化し、また、投資口１口当たりの純資産額の減少等のため投資口の投資利回りが低下し、投資口の価値が下落する可能性があります。また、期中において投資口が追加発行される場合、その期の投資口保有期間にかかわらず、既存の投資口と同額の金銭の分配がなされるため、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、今後、追加発行がなされる場合、投資口１口当たりの純資産額が減少する場合や、市場における投資口の需給バランスに悪影響を与える場合があり、その結果、投資口の価格が悪影響を受けるおそれがあります。

F．金銭の分配に係るリスク

本投資法人は本書記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、本投資法人による金銭の分配の有無、金額及びその支払は、いかなる場合においても保証されるものではありません。資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等により、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

G．総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク

本投資法人の総資産に対する有利子負債の比率（ＬＴＶ）の上限は、資産運用会社の運用ガイドラインにより60%を目処としますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。投資法人のＬＴＶの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

H．投資法人の資金調達に係るリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。投資法人が資金調達を行う場合、借入れの条件は、その時々の金利実勢、投資法人の収益及び財務状況、一般的な経済環境のほか、貸付人の自己資本比率規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、投資法人が必要とする時期及び条件で機動的に借入れを行うことができる保証はありません。

なお、既存の借入れについて返済期限が到来した場合に、同一の借入先からほぼ同一の条件で新規の借入れを行う借り換えについても、かかる借り換えができなくなることや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

借入れを行う際には、貸付人のために様々な保全措置がとられることがあり、その一環として、他の債務のための担保提供の制限、投資法人の収益状況や財務状態が一定の条件を下回った場合における担保の提供及びキャッシュリザーブ積立額の付加その他の一定資産の留保、一定の財務指標を基準とした追加借入制限、資産取得の制限、投資主への分配に係る制限、その他投資法人の収益状況や財務状態及び業務に係る約束や制限が課されることがあります。このような約束や制限が投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、借入れに当たり、投資法人は、保有する資産又はその原資産の全部又は一部を資金の貸付人に対して担保に供することがあります。この場合、投資法人は、被担保債権を弁済しない限り、担保対象たる資産を処分し、又は不動産たる建物の建替等を行うに当たり、貸付人の承諾を取得する等の制限を受けることとなります。その結果、投資法人が必要とする時期や売却価格を含む条件で資産や不動産を処分できないおそれがあります。

投資法人が資金を調達しようとする場合には、借入れのほか、投資法人債若しくは短期投資法人債の発行又は投資口の追加発行の方法によることがあります。投資口の追加発行により資金調達を行う場合、投資口の発行時期及び価格はその時々の市場価格により左右され、場合により、投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。また、投資法人債又は短期投資法人債の発行を行う場合、一般に、様々な財務制限条項や誓約事項が規定されることがあります。かかる財務制限条項等に抵触する場合、投資法人は投資法人債又は短期投資

法人債についての期限の利益を失うことがあります。

Ｉ．投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

投資法人に関する法律上、税制上、その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

Ａ．業務委託に係るリスク

投資法人は、資産の運用以外の行為を営業として行うことができず、使用人を雇用することはできません。資産の運用については、投資法人は、「資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければならない」こと（投信法第198条第１項）となっています。また、投信法には、投資法人が、「資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければならない」こと（投信法第208条第１項）、並びにその資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務であって投信法第117条に定めるものを、投信法施行規則で定めるところにより他の者に委託しなければならないことが定められています。したがって、投資法人の業務全般が円滑に執行されるか否かは、資産運用会社、資産の保管に係る業務の委託を受けている資産保管会社及び投資法人の投信法第117条に定める事務の委託を受けている一般事務受託者の能力や信用性に依拠することになります。

金融商品取引法上、資産運用会社は投資運用業の登録が必要とされており（なお、資産運用会社は、金融商品取引法の施行に伴い、所定の書類を関東財務局に提出し、金融商品取引法上の金融商品取引業者としての登録を受けたものとみなされています。）、また、投信法上、資産保管会社は一定の要件を満たす法人に資格が限定されており、一般事務受託者については、投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当な者でないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。しかし、それぞれの業務受託者において、業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が今後も維持されるとは限らず、かかる人的・財産的基盤が損なわれた場合には、業務遂行が十分に行われず、投資主に損害を与える可能性があります。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の業務遂行は適正に行われることが必要であるため、金融商品取引法及び投信法上、これらの者はそれぞれ、投資法人に対して善管注意義務を負い、また、投資法人のため忠実義務を負いますが、そのいずれかが職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、資産運用会社は、より詳細な投資方針を定める資産運用ガイドライン又はこれに類する投資方針に係る社内規程を、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、投資法人の投資主の意思が反映されないまま、資産運用ガイドラインが変更される可能性があります。

その他、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者のそれぞれが、破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、日常の業務遂行に影響を受けることになります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して上記各業務を委託することが必要とされます。しかし、投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、上記各業務及び事務

を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。また、適切な資産運用会社を選定できない場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程によりその投資口が上場廃止になる可能性もあります。

B．資産運用会社に係るリスク

投信法上、投資法人は、資産の運用行為しか行えず、また資産運用会社にその資産の運用に係る業務を委託しなければならないため、投資法人の資産の運用成果は、資産の運用に係る業務を行う資産運用会社の業務遂行能力に依拠することになります。資産運用会社についての主なリスクは以下のとおりです。

（イ）資産運用会社の運用能力に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、資産運用の結果に対して何らの保証を行うものではありません。また、金融商品取引法上、資産運用会社は投資運用業の登録が必要であり、金融庁等の監督官庁による監督を受けており、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、金融商品取引法はその運用能力まで保証するものではありません。監督官庁により金融商品取引業者としての登録の取消しを含む処分等がなされた場合には、投資法人の資産運用業務にも影響が生じ、結果として投資主に損害を与える可能性があります。

投資法人は、一般的には運用能力の不足する資産運用会社を解任することができますが、他方、投資法人は、投信法上、資産の運用に係る業務を資産運用会社に委託しなければならないため、解任するまでに後任の資産運用会社の選定が必要になります。かかる選定に時間を要することがあり、その期間中は、能力不足と判断された資産運用会社による運用資産の運用が続くことになります。また、後任の資産運用会社が適切な運用能力を有することが保証されているわけでもありません。それらの場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

（ロ）資産運用会社の行為に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、更に資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金融商品取引法において資産運用会社の業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。

しかしながら、資産運用会社が、行為準則に反し、又は法定の措置を適正に取らない場合には、投資主に損害が発生するリスクがあります。

その他、投資法人の資産運用会社に関し、その株主、その役職員の出向元企業又はその関係会社等といった関係者が、投資法人の資産又は不動産について、その取得又は運用に関する取引に関与する可能性があります。また、金融商品取引法上、資産運用会社自身による投資活動は禁止されていません。そのような場合、上記のとおり、金融商品取引法により一定の行為が禁止され、その結果、投資法人、ひいては投資主の利益が害されないように法的な規制はなされていますが、個別具体的には、実質的にどのような基準でこれらの取引がなされた場合に金融商品取引法の規制が遵守されたかが一義的には明らかではなく、したがって、結果として資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

（ハ）ローテーション・ルールに係るリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本投資法人の資産運用会社である野村不動産投信株式会社は、本投資法人のほか、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人からも資産の運用を受託しています。

特に、資産運用会社が資産運用を受託する複数の投資法人のうち、野村不動産プライベート投資法人の投資対象は、本投資法人が投資対象とする居住用施設を含むため、投資対象が競合する関係にあります。

そこで、資産運用会社が物件の取得を検討するにあたり、本投資法人の利益を損ない、本投資法人以外の投資法人の利益を図るといった利益相反取引がなされることを防止することを目的として、資産運用会社においては、本投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人の各運用担当部署を分け情報管理を徹底すると共に、取得の検討対象である物件の竣工年次が偶数の場合、本投資法人が優先して物件の取得検討を行い、竣工年次が奇数の場合、野村不動産プライベート投資法人が優先して物件の取得検討を行うという、ローテーション・ルールを採用しています。

本投資法人及び資産運用会社としては、上場不動産投資法人である本投資法人と非上場である野村不動産プライベート投資法人の資金調達の性質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に物件取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定していますが、かかる想定とは異なり、実際に物件取得希望の競合が生じる場合には、上記のローテーション・ルールにより、竣工年次が奇数である物件については、野村不動産プライベート投資法人が優先して物件の取得検討を行うため、本投資法人の取得機会が減少し、又は奇数年における新築物件の取得機会が減少することなどにより、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、資産運用会社は、平成23年10月１日をもって、資産運用会社を存続会社として、野村不動産インベストメント・マネジメント及び野村不動産投資顧問と合併する予定です。合併後は、資産運用会社が運用等を受託する他のファンド等と投資対象が競合する関係となる可能性がありますが、合併後も、新たなローテーション・ルールにより、本投資法人が当該他のファンド等に優先して物件の取得を検討できることとされる予定です。

C．投資法人の登録取消リスク

投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けますが、一定の事由が発生した場合、かかる登録を取り消される可能性があります。登録が取り消されると、本投資口の上場が廃止されるとともに、投資法人は解散することとなります。投資法人が解散し、清算する場合には、投資主は、当初の投資金額の回収を期待できない可能性があります。

D．投資法人の倒産リスク

投資法人は、一般の法人と同様に、その資産を超える負債を有する状態となる可能性があります。投資法人は現行法上の倒産手続として破産法、民事再生法及び投信法上の特別清算手続に服します。投資法人につき、これらの倒産手続を回避するための特別の制度や保証はありません。

投資法人におけるこれらの法的倒産手続により、投資主が損害を受ける可能性があります。

E．インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことや投資法人の再編等に関する取扱いが不明確であること等によるリスク

金融商品取引法上、投資法人に係る関係者その他の内部者に対しては、有価証券に係る未公表の重要な事実が存在した場合に罰則をもって有価証券の有償での取引を規制するとの、いわゆるインサイダー取引規制（金融商品取引法第166条及び第167条）は適用されません。このため、投資法人、資産運用会社その他の内部者が投資法人や投資口に係る未公表の内部情報を知りつつ、かかる投資口の取引を行うような場合には、投資口の価格等が悪影響を受けるおそれがあります。

このため、本投資法人及び資産運用会社は、社内規程として、それぞれ内部者取引管理規程を設け、内部者がインサイダー取引類似の取引を行うことを制限しています。しかしながら、これら社内規程は金融商品取引法におけるインサイダー規制と異なり罰則の適用はなく、法令と同程度の実効性が保証されるものではありません。したがって、本投資法人、資産運用会社その他の内部者がインサイダー取引類似の取引を行うことがないとの保証はなく、かかる取引がなされた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

また、投資法人の再編等に関する法律、税務、会計上の解釈や取扱いは必ずしも明確ではなく、かかる状況が、本投資口の市場価格に悪影響を及ぼす可能性もあります。

F．野村不動産グループへの依存に係るリスク

野村不動産は、本投資法人の大口投資主であり、かつ、資産運用会社の唯一の株主である野村不動産ホールディングスの100％子会社です。さらに、資産運用会社の役員や従業員の出向元でもあります。

また、本投資法人は、本書記載の投資方針のとおり、野村不動産グループとの業務の協調関係に基づき、不動産売却情報等を野村不動産グループから得られることが本投資法人の特色のひとつとなっています。

本投資法人や資産運用会社の、野村不動産グループとのかかる密接な関連性に鑑みれば、本投資法人による安定した収益の確保と運用資産の成長の成否に対する野村不動産グループの影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人が野村不動産グループとの間で、本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合等には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。なお、資産運用会社と野村不動産及び野村不動産アーバンネットとの間の情報提供協定書の有効期間は締結から２年間とされ、以後は、別段の通知のない限り１年毎に更新されることとなっていますが、必ず更新されるとの保証はありません。さらに、本投資法人は、資産運用活動を通じて、野村不動産グループとの間で取引の機会を提供される可能性又はそれを提供する可能性があり、この場合、野村不動産グループが、自己又はその顧客の利益を図るために本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性があります。かかる利益相反リスクに対する対策については、後記「(2) 投資リスクに関する管理体制」をご参照ください。本投資法人及び資産運用会社は、これらの対策を含む投資主の利益を害することがないよう適切と考えられる体制を整備していますが、これらの

体制及び対策にもかかわらず、野村不動産グループが本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生することがあります。

③ 不動産に係るリスク

投資法人が投資対象とする不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産については、以下のリスクがあります。

A．不動産の流動性に係るリスク

不動産は、それを譲渡する場合、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査する（デューディリジェンス）こともあります。デューディリジェンスの結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性が低下したり、売買価格が下落する可能性があります。その他、不動産もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動します。

また、投資採算の観点から希望した価格や時期その他の条件での物件取得ができず、又は物件取得資金を調達できない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考えるポートフォリオを実現できない可能性があります。

さらに、投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望どおりの価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。これらの結果、投資法人の投資方針に従った運用ができず、投資法人が悪影響を受ける可能性があります。

B．専門家報告書等に係るリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における不動産鑑定士等による評価を示したものにとどまります。また、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。加えて、同じ不動産について鑑定等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額や調査価格が異なる可能性があります。したがって、かかる鑑定及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。特に、不動産の市場価格が大幅に変動する市場環境にあっては、不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格が、市場における実勢価格と大幅に乖離する可能性もあります。

本投資法人では、不動産を取得するに際して、建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質等の有無、隣地との境界等について、建設会社、不動産業者、リサーチ会社等の専門業者からのエンジニアリングレポート（建物状況評価報告書）、地震リスク評価報告書等を取得しています。建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書等には、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞取りを行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用及び再調達価格の算出並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果が記載されており、本投資法人では、これらの専門業者からの報告書等をもとに取得対象資産の欠陥及び瑕疵の有無、耐震性能評価の確認を行っています。また、本書の日付現在保有する資産については、取得対象資産に関する耐震性能等について、構造計算の専門家に別途調査を依頼し、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の調査結果を得ているか、又は、平成19年６月に施行された建築基準法の改正に基づき、指定構造計算適合性判定機関から、構造計算が国土交通大臣が定めた方法等により適性に行われたものであることの判定を受けています。

しかし、専門業者から提供されるこれらの諸資料の内容とその精度には限界があり、提供される資料の内容、依頼を受けた専門家の能力、売主やその前所有者やテナントの協力の程度、調査が可

能な書面等の範囲及び時間的な制約等から、取得対象資産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではなく、本投資法人による取得後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。

また、不動産の地震リスク分析の結果算出されるＰＭＬも個々の専門家の分析に基づく予想値に過ぎません。ＰＭＬは、予想損失額の再調達価格に対する比率で示されますが、将来地震が発生した場合、予想以上に多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

なお、第９期末保有資産についての建物状況評価報告書の作成者、地震リスク分析評価会社、調査機関等については、後記「５ 運用状況 / (2) 投資資産 / ② 投資不動産物件」に記載しているとおりです。

Ｃ．不動産の瑕疵に係るリスク

不動産は、物件毎に個性を持ち、代替性が低いという性質を有しています。したがって、既に取得した不動産（不動産信託受益権の原資産たる不動産を含みます。以下同じ。）又は今後取得する不動産に一定の瑕疵があった場合、投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等があり、このほか、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。また、不動産に関する権利が第三者の権利により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることもあり得ます。また、不動産の売買においては、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うことになります（買主は瑕疵があることを知った日から１年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。）。したがって、投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。

しかし、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が投資法人に売却した不動産のみであったためにその資力が十分でない場合には、買主である投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任による保護を受けることができず、損害を被ることになります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任を負担する期間を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。さらに、売主が表明・保証した事項が真実かつ正確であるとの保証はなく、表明・保証は法律上の制度ではないため、個別の事情により、売主が行う表明・保証の対象、これに基づく補償責任の期間又は補償金額が限定され、あるいは表明・保証が全く行われない場合もあり得ます。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権譲渡契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵について瑕疵担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても上記のように実効性がない場合及びそもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

なお、投資法人は、宅地建物取引業法上宅地建物取引業者とみなされ（同法第77条の２第２項）、投資法人が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合には、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を完全に排除することができません（同法第40条）。したがって、投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

加えて、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反

して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあり得ます。このような場合、上記と同じく、投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

D．土地の境界等に係るリスク

わが国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が投資法人に発生し、投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

E．収入及び支出に係るリスク

一般的に投資法人の収入は、投資法人が取得する不動産等の賃料収入に主として依存します。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されること等により減少する可能性があります。

また、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大する可能性があります。

また、賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料、敷金の一部を借主に返還しない旨のいわゆる敷引、契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、かかる規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果本投資法人に予定外の収入の減少や費用負担が発生する可能性があります。

不動産からの収入の減少及び不動産に関する支出の増大の、双方又は一方の事由が生じた場合、投資法人の収支が悪影響を受ける可能性があります。

F．ＰＭ会社に係るリスク

一般に、建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理状況等の良否は、建物を管理するＰＭ会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、投資法人においても、管理の良否及びその結果としての収益性の確保について、ＰＭ会社の業務遂行能力に大きく依拠することになります。投資法人が、ＰＭ会社を選定するに当たって、その候補業者の資質・経験・ノウハウを慎重に考慮し、十分な能力を持つ業者を資産運用会社に選定させる場合でも、選任に係る調査は完全であるとは限らず、選定されたＰＭ会社における人的・財産的基盤が優良である保証はありません。また、仮に選任時点では優良であってもそれが将来にわたって維持されるとの保証もありません。ＰＭ会社の業務遂行能力に大きな変化があった場合やＰＭ会社が交替する場合等、当該不動産の管理状況が悪化し、収益の悪化等により投資法人が損失を被るおそれがあります。

G．建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震や風水害等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで投資法人が損害を受ける可能性があります。また、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、評価額が下落するおそれもあります。

本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険（特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。）又は賠償責任保険等を一般的に付保します。このような複数の保険を組み合わせることによって、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険金をあてることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。但し、個々の不動

産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故（戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるとは限りません。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされません。）が発生する可能性、又は保険会社が当該保険会社の財務状態の如何にかかわらず保険金を完全に支払わず、若しくは支払が遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により、建物を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起った場合、本投資法人の保有する不動産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は、本書の日付現在保有する資産について、地震保険を付保しておらず、また、付保する予定もないため、地震によりこれらの資産に損害が生じた場合には保険によりこれをカバーすることはできません。また、将来、地震保険を付保したとしても対人的被害の賠償については、保険でカバーされないこともあります。

H．建築基準法等の規制に係るリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります。たとえば、建築基準法は、耐震基準について昭和56年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。

その他、不動産は、様々な規制の下にあり、国の法令のほか、各地方公共団体の条例や行政規則等による規制があることもあります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。そして、これらの規制も、随時改正・変更されています。

法規制の変化によりかつて法令に適合していながら後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建ぺい率・容積率・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

以上のほか、土地収用法や土地区画整理法のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

I．共有物件に係るリスク

不動産を単独で所有している場合に比べ、共有不動産は、法的に様々な側面で制約を伴います。

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定する（民法第252条）ものとされています。したがって、特に投資法人が持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるかかる権利行使によって、投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。

共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権であり、敷金返還債務は不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差し押さえ、又は他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその

持分の割合に応じて履行しない場合に、投資法人が敷金全額を返還せざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、投資法人は、差し押さえられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払や返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等にも、他の共有者が債務を履行しない場合につき、同様の問題があります。

また、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求（民法第256条）を受ける可能性があります。分割請求が権利の濫用等として排斥されない場合で、現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第２項）。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条）、合意の有効期間は５年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、共有者において、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。したがって、投資法人の意向にかかわりなく他の共有者が変更される可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課される場合があります。この場合は、投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

また、他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた不動産全体について、当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、投資法人の不動産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、分割後の投資法人の不動産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

以上のとおり、共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

Ｊ．区分所有建物に係るリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。区分所有建物の場合、建物及びその敷地（以下「区分所有物件」といいます。）の管理及び運営は、区分所有法の規定に従い、また、区分所有者間で定められる管理規約その他の規則（以下「管理規約等」といいます。）がある場合にはこれに服します。管理規約は、原則として、区分所有者数及びその議決権（管理規約に別段の定めのない限り、区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合）の各４分の３以上の多数決によらなければ変更できません（区分所有法第31条）。なお、建替決議等においては更に多数決の要件が加重されています。不動産が区分所有物件の一部である場合、投資法人単独では上記決議要件を満足することが難しいため、区分所有物件の管理及び運営について投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

さらに、他の区分所有者が自己の負担すべき区分所有建物の共有部分に係る公租公課、修繕費又は保険料等の支払又は積立を履行しない場合、投資法人が不動産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。これらの場合、投資法人は、他の区分所有者に係る立替払

金の償還を請求することができ、かかる請求権については区分所有法第７条により担保権（先取特権）が与えられていますが、当該他の区分所有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に処分することができます。したがって、投資法人の意向にかかわりなく他の区分所有者が変更される可能性があります。これに対し、管理規約等において、区分所有者が専有部分を処分する場合に他の区分所有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合には、投資法人の知らない間に他の区分所有者が変動するリスクは減少しますが、投資法人が専有部分を処分する際に制約を受けることになります。

また、各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に賃貸し、その他使用収益することができます。投資法人の不動産である専有部分の価値や収益は、このような他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利（所有権の共有持分等）を「敷地利用権」といいますが、区分所有法は、原則として、専有部分と敷地利用権を分離して処分することを禁止し（区分所有法第22条）、不動産登記法は「敷地権の登記」の制度を用意しています。しかし、敷地につき、敷地権の登記がなされていない場合には、専有部分と敷地利用権を分離して処分されたときに、その処分の無効を善意の第三者に主張することができません。また、区分所有建物の敷地が数筆の土地であり、各区分所有者が、これらの土地の一部について、単独で敷地利用権を有している場合（いわゆる分有形式）には、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが可能とされています。分離処分がなされると、区分所有物件を巡る権利関係が複雑になるため、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

K．借地権に係るリスク

投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物（以下「借地物件」といいます。）に投資することがありますが、借地物件は、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶されることがあり、また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、投資法人が希望する時期や売却価格を含む条件で借地物件を処分することができないおそれがあります。

また、投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

L．開発物件に係るリスク

投資法人が、竣工後に不動産や不動産信託受益権を取得するために予め開発段階で当該不動産等の売買契約等を締結する場合、既に稼働中の物件につき売買契約を締結して取得する場合に比

べて、ａ）開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性、ｂ）工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性、ｃ）開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性、ｄ）天災地変により開発が遅延、変更又は中止される可能性、ｅ）行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性、ｆ）開発過程において事故又は近隣等との間で紛争等が生じる可能性、ｇ）竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られない可能性、ｈ）その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止される可能性等の固有のリスクがあります。これらの結果、開発中の物件からの収益が投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を投資法人が被る可能性があり、そのため投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

M. 有害物質に係るリスク

土地については、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性は否定できず、不動産たる土地に係る有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法が制定され、平成15年２月より施行されています。同法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を構ずべきことを命じられることがあります。この場合、投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。なお、本書の日付現在、不動産には、土壌汚染対策法に基づく調査を義務付けられた土地は含まれていません。

また、建物について、一般的に建材等にアスベスト、ＰＣＢその他の有害物質を含む建材又は設備が使用され、又は過去に使用されていた可能性があります。かかる場合には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

また、環境関連法令につき、将来不動産に関して規制が強化され、不動産の所有者に大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務が課され又は過失がなくても責任を問われることとなる可能性があります。

N. 不動産の所有者責任に係るリスク

土地の工作物（建物を含みます。）の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています（民法第717条）。したがって、投資法人の不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、不動産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険を付保する方針ですが、保険契約に基づいて支払われる保険金の上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故が発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

O．不動産の偏在に係るリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に基づき資産の運用を行いますが、投資法人の不動産が一定の地域、特に首都圏に偏在するおそれがあります。また、本投資法人の投資対象は居住用施設等に限定されています。したがって、一定地域、特に首都圏の居住用施設等における収益環境等の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

さらに、本投資法人の不動産が近接して所在する場合には、居住用施設等のマーケットにおいて相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

P．テナント集中に係るリスク

不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合には、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。さらに、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。さらに、多くのテナントを誘致するのは、時間を要し、その誘致に要する期間と条件次第では、投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

Q．転貸に係るリスク

（イ）転借人に係るリスク

投資法人は、その保有する不動産等につき、転貸を目的として賃借人に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に不動産等の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、投資法人は、不動産等に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）敷金等の返還義務に係るリスク

賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には賃貸人が転貸人の地位を承継し、転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。

R．マスターリースに係るリスク

投資対象となる不動産等において、ＰＭ会社が当該不動産等の所有者である投資法人又は信託受託者との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でエンドテナントに対して転貸する場合があります。

投資法人又は信託受託者がマスターリース契約を締結する場合、マスターリース会社の財務状態の悪化により、マスターリース会社の債権者がマスターリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターリース会社から賃貸人である投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

S．売主の倒産等の影響に係るリスク

投資法人が不動産等を取得した後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産等の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。この場合、不動産等は、破産財団等に取戻される一方で、投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産等に係る売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

また、いわゆる真正売買の問題として、裁判所又は管財人等が、投資法人を買主とするある売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等がなおも売主（倒産手続であればその財団等）に属すると判断することがあります。この場合には、投資法人は、あたかも当該不動産等についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権（とみなされた権利）の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実行は会社更生手続に従って行われ、弁済金額が切下げられることとなるなど、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比較して、投資法人はより大きな損害を受けるおそれがあります。

また、上記否認の問題は、売主の前所有者（投資法人から見て前々所有者等）が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、投資法人が、不動産等を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である投資法人にも及ぶことになります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。

以上のとおり、投資法人又はその売主の売買契約が否認され、詐害行為取消権の行使を受け、又は真正売買性が否定された場合には、投資法人に損害が生じるおそれがあります。

本投資法人においては、売主等の財務状況等も十分に検討した上で投資を決定しますが、売主又はその前所有者に関する正確な財務情報が入手できる保証はなく、上記リスクが現実化するおそれは否定できません。

T．フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が、買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

U．賃料保証会社に係るリスク

本投資法人は、保有物件のうち一部において、一部のエンドテナントについて賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入しています。当該保証システムは、マスターリース会社、エンドテナント及びエンドテナントの賃料債務等に係る保証人たる賃料保証会社の三者間の保証契約に基づくものであり、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料の滞納が発生した場合、マスターリース会社が賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能ですが、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、マスターリース会社が同社から当該代位弁済の履行を受けることができなくなる可能性や、エンドテナントが賃料相当額を賃料保証会社に支払っている場合には、その回収が困難となる可能性があります。また、賃料保証会社の滞納賃料保証システムに加えて、賃料保証会社にエンドテナントからの賃料の収納代行を委託している場合もあります。このような場合において、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、賃料保証会社によって回収済みの賃料を回収することができなくなる可能性があります。このように、賃料保証会社からの回収が不可能又は困難となった結果、当該物件の収益ひいては本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

V．固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年８月９日））及び固定資産の減損に係る会計基準の適用指針（企業

会計基準委員会 企業会計基準適用指針第６号 平成15年10月31日）によれば、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった不動産等については、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理（減損処理）を行うこととされています。今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があり、この結果本投資法人の財務状態や収益が悪化する可能性があります。

④ 不動産信託受益権に係るリスク

投資法人が投資対象とする不動産信託受益権については、以下のリスクがあります。

なお、以下、平成19年９月30日施行の信託法（平成18年法律第108号）を「新信託法」といい、従前の信託法（大正11年法律第62号。信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号。以下「信託法整備法」といいます。）による改正を含みません。）を「旧信託法」といいます。信託契約等に別段の定めがない限り、平成19年９月30日より前に効力を生じた信託については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第２条）。

A．信託受益者として負うリスク

信託の収益は、信託交付金等の形で信託受益者に引渡され、信託が終了するときは、信託契約等の定めにもよりますが、信託財産全てが信託受益者に交付されるのが通例です。他方で、旧信託法の下では、信託財産に関する租税、不動産信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等（以下「信託費用等」といいます。）は、信託受益者に対して直接補償請求することができるとされているなど、最終的に信託受益者が負担することになっています（旧信託法第36条、第37条、第54条等）。また、新信託法の下でも、信託費用等は、不動産信託受託者が信託財産から償還・賠償を受けることができ、最終的に信託受益者が負担することになっています（新信託法第48条、第53条等）。さらに、受託者は、信託受益者と合意することにより、旧信託法に基づく信託と同様に、信託受益者に対して直接信託費用等の支払を求めることもできます（新信託法第48条第５項、第53条第２項等）。すなわち、旧信託法においても、新信託法においても、信託受益者は、名義上は信託財産の所有者ではありませんが、信託財産に係る経済的利益及び損失の最終的な帰属主体といえます。したがって、不動産信託受益権を保有する場合も、不動産そのものを所有する場合と同様に不動産に係るリスクを負うことになります。

B．不動産信託受益権の流動性に係るリスク

投資法人が不動産信託受益権を資産とする場合において、不動産信託受託者を通じて信託財産たる不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。

また、不動産信託受益権を譲渡しようとする場合には、通常、不動産信託受託者の事前の承諾を要求されます。さらに、不動産信託受益権は金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、指名債権と同様の譲渡方法によって譲渡することになります。対抗要件としては、不動産信託受託者への確定日付のある通知又は承諾が必要です。

C．不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク

不動産信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定や信託財産の独立性という観点から、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他不動産信託受託者の固有財産に属すると解釈される可能性は、極めて小さいものと考えられていました。新信託法においては、信託財産は不動産信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第１項、第４項及び第７項）。但し、不動産、地上権又は土地の賃借権の場合には、信託の登記が必要です。

D．不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

不動産信託受託者は、信託業務を行うにあたり、受益者に対して忠実義務及び善管注意義務を負います（信託業法第28条第１項、第２項）。また、受益者を害するおそれのある一定の行為を行ってはならないものとされています（同法第29条第１項、第２項）。しかし、不動産信託受託者が、かかる義務又は信託契約上の義務に反して信託財産である不動産を処分すること、又は信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと等がないとはいいきれず、これらの場合に

は、不動産信託受益権を保有する投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は、信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を信託受益者に認めていますが（旧信託法第31条及び新信託法第27条）、常にかかる権利の行使等により損害を回避・回復できるとは限りません。

⑤ 税制に係るリスク

本投資法人には、以下のような税制に関するリスクが存在します。本投資法人は、本投資法人の会計処理に関する助言を専門家に継続的に依頼して、税制についての情報や現行の税制についての税務当局の見解を収集して、できる限り事前に対応する体制を取っています。

A．導管性要件に係るリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、会計処理と税務処理の取扱いの差異に起因する法人税額等の発生、分配金支払原資の制限・不足、機関投資家以外の者からの借入の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「４ 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い / ② 投資法人の税務 / A．利益配当等の損金算入」をご参照ください。

B．税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

C．不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第28条第７項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

D．一般的な税制の変更に係るリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は、税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

(2) 投資リスクに関する管理体制

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。本投資法人及び資産運用会社は可能な限り、本投資口への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

① 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき設立され、執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、３ヶ月に１回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は、資産運用会社の利害関係人等との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、資産運用会社から各種報告を受ける権利及び資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引管理規則を定めて、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

② 資産運用会社の体制

資産運用会社は、運用及び管理に係るリスクについて、原則としてレベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じてモニターし、管理しています。

A．資産運用会社は、資産運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、個別の運用不動産の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件調査基準、投資分析基準及び保険付保基準、ポートフォリオ運営管理方針（ＰＭ会社の選定基準、年度運用計画等による計画的な運用を含みます。）等を定めています。かかる資産運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。

B．資産運用会社は、本書記載の本投資法人の運用体制のとおり、レジデンス運用本部投資委員会規程を定めて本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っているほか、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めます。

C．資産運用会社は、本書記載の運用体制（コンプライアンス体制）のとおり、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを定めて、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会による投信法の定める利害関係人等との取引及び利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等と本投資法人との取引等についての利益相反の有無の確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めます。

D．資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

４【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

該当事項はありません。

（３）【管理報酬等】

以下は、本書の日付現在の内容を記載しています。

① 執行役員及び監督役員

執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員及び監督役員の各々について１人当たり各々月額金80万円及び金70万円を上限とし、当該職務と類似の職務を行う株式会社その他の法人の取締役・監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、当該月の末日までに執行役員及び監督役員が指定する口座へ振込みで支払います（規約第18条）。

（注）本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、執行役員又は監督役員の責任を法令の限度において免除することができるものとしています。

② 会計監査人（新日本有限責任監査法人）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に金2,000万円以内で役員会で決定する金額とし、当該決算期分を決算期末日経過後３ヶ月以内に支払うものとします（規約第26条）。

③ 資産運用会社（野村不動産投信株式会社）

資産運用会社に支払う運用報酬は、運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲから構成され、それぞれの具体的な計算方法及び支払時期は下表に記載のとおりです（規約第38条）。

報酬の種類		計算方法	支払時期
運用報酬Ⅰ	計算期間Ⅰ （直前の決算日の翌日から３ヶ月目の末日までの期間）	直前期末総資産額（注１）×0.25%×当該計算期間の実日数÷365	計算期間Ⅰ満了日まで
	計算期間Ⅱ （計算期間Ⅰの末日の翌日から決算日までの期間）	（直前期末総資産額＋計算期間Ⅰの期中に取得した運用資産の取得価額－計算期間Ⅰの期中に処分した運用資産の直前期末貸借対照表価額）×0.25%×当該計算期間の実日数÷365	計算期間Ⅱ満了日まで
運用報酬Ⅱ		当該営業期間の経常キャッシュフロー （注２）×6.0%	当該営業期間の計算書類等の役員会承認後１ヶ月以内
運用報酬Ⅲ	イ）投資口１口当たりキャッシュフロー（注３）が直近６営業期間（注４）連続で前営業期間と同額か増加し、かつ当該営業期間における投資口１口当たりキャッシュフローが前営業期間比で増加した場合	（当該営業期間に係る決算日の投資口１口当たりキャッシュフロー－前営業期間に係る決算日の投資口１口当たりキャッシュフロー）×当該営業期間に係る決算日の発行済投資口の総口数×30.0%	当該営業期間の計算書類等の役員会承認後１ヶ月以内
	ロ）上記イ）の条件が満たされなかった場合において、当該営業期間における投資口１口当たりキャッシュフローが直近の６営業期間の単純平均を上回り、かつ当該営業期間における投資口１口当たりキャッシュフローが前営業期間比で増加した場合	（当該営業期間に係る決算日の投資口１口当たりキャッシュフロー－直近６営業期間の単純平均の投資口１口当たりキャッシュフロー）×当該営業期間に係る決算日の発行済投資口の総口数×30.0%	
	※支払いに係る特例	当該営業期間の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表に記載された総資産額が3,000億円に満たない場合には、当該営業期間にかかる運用報酬Ⅲは上記の定めにかかわらず0円とする。	
取得報酬 （本投資法人が規約第29条第１項に定める特定資産を取得した場合）		売買代金（注５）×1.0%（上限）（注６）	特定資産を取得した日の属する月の翌月末日まで

（注１）「直前期末総資産額」は、本投資法人の直前の営業期間の決算日付け貸借対照表に記載された総資産額をいいます。

（注２）「経常キャッシュフロー」とは、損益計算書における運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ控除前の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却額を加えて特定資産の売却損益及び評価損益（特別損益の部に計上されるものを除きます。）を差し引いた金額のことをいいます。

（注３）「投資口１口当たりキャッシュフロー」は、経常キャッシュフローを各営業期間に係る決算日時点の発行済投資口総数で除することにより算出します。

（注４）「直近６営業期間」には当該営業期間を含みます。なお、設立後から第５期の営業期間までは「設立後の全ての営業期間」とします。

（注５）建物に係る消費税及び地方消費税相当額分を除きます。

（注６）投信法に定める利害関係人等、又は利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等から取得した場合においては、その売買代金（建物に係る消費税及び地方消費税相当額分を除く。）に0.5%を上限とする料率を乗じた金額とします。

④ 投資主名簿等管理人（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）

本投資法人は、委託事務の対価として投資主名簿等管理人に対し、下表に基づき計算した額を上限として、投資主数、その他の事務処理量に応じて両当事者が合意する額に消費税相当額を加算した額の手数料を支払うものとします。但し、下表に定めのない事務に対する手数料は、両当事者協議の上、決定するものとします。

投資主名簿等管理人は手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込み（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

＜手数料明細表＞

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 （基本料）	１．月末現在の投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額の６分の１（月額） 5,000名まで 390円 10,000名まで 330円 30,000名まで 280円 50,000名まで 230円 100,000名まで 180円 100,001名以上 150円 但し、月額の最低額を220,000円とする ２．月中に失格となった投資主１名につき55円	投資主名簿の保管、管理に関する事務 決算期日における投資主確定ならびに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 以下の帳簿その他の法定帳簿の作成、管理及び備置 １.分配利益明細簿 ２.投資証券台帳 ３.投資証券不発行管理簿 ４.投資証券払戻金額帳 ５.未払分配利益明細簿 ６.未払払戻金明細簿
分配金計算料	１．投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで 120円 10,000名まで 105円 30,000名まで 90円 50,000名まで 75円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 但し、１回の最低額を350,000円とする ２．振込指定分 １投資主につき 130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	１．分配金領収証１枚につき500円 ２．月末現在未払投資主１名につき５円	取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
諸届受理料	諸届受理１件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務

項目	手数料	対象事務
諸通知封入発送料	１．封入発送料 (1)封書 ①定型サイズの場合 封入物２種まで１通につき25円 １種増すごとに５円加算 但し、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入１通につき15円加算 ②定形外サイズ又は手封入の場合 封入物２種まで１通につき45円 １種類増すごとに15円加算 (2)はがき　１通につき15円 但し、１回の発送につき最低額を50,000円とする ２．書留適用分　１通につき30円加算 ３．発送差止・送付先指定　１通につき200円 ４．振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合１件につき25円加算 ５．ラベル貼付料　１通につき５円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物１通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書 （委任状）作成集計料	１．議決権行使書（委任状）作成料 作成１枚につき18円 ２．議決権行使書（委任状）集計料 集計１枚につき50円 但し、１回の集計につき最低額を100,000円とする ３．投資主提案による競合議案がある場合　１通につき50円加算 ４．不統一行使分　１通につき50円加算	議決権行使書（委任状）の作成、提出議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書１枚、又は調査１件１名義につき1,600円 発行残高証明書１枚、又は調査１件１名義につき800円	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	１．総投資主通知に関するデータ受理料 総投資主通知受理料 投資主１名１件につき100円 ２．個別投資主通知に関するデータ受理料 個別投資主通知受理１件につき250円 ３．情報提供請求データ受理料 情報提供請求１件につき250円	総投資主通知に係るデータの受理及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの株式会社証券保管振替機構（以下「振替機関」といいます。）への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

（注）本表に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務又は解約に関する事務等）については両当事者協議の上、その都度手数料を定めることとしています。

⑤ 特別口座管理事務受託者（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）

本投資法人は、口座管理事務手数料として、下表により計算した金額を特別口座管理事務受託者に支払うものとします。但し、下表に定めのない事務に係る手数料は、その都度両当事者協議の上決定するものとします。

経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記の定めにより難い事情が生じた場合は、随時両当事者が協議の上、口座管理事務手数料を変更し得るものとします。なお、上記の定めにより難い事情には、本投資法人及び特別口座管理事務受託者の間で締結された投資口事務代行委託契約の失効を含むものとします。

口座管理事務手数料について、特別口座管理事務受託者は毎月末に締め切り、翌月中に本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。

＜口座管理事務手数料明細表＞

項目	料率	対象事務
特別口座管理料	１．特別口座管理投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額（月額） 3,000名まで 150円 10,000名まで 125円 30,000名まで 100円 30,001名以上　75円 但し、月額の最低額を20,000円とする ２．各口座管理事務につき下記(1)～(5)の手数料 但し、特別口座管理事務受託者が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記(1)～(5)の手数料を適用しない (1) 総投資主報告料 報告１件につき150円 (2) 個別投資主通知申出受理料 受理１件につき250円 (3) 情報提供請求受理料 受理１件につき250円 (4) 諸届受理料 受理１件につき250円 (5) 分配金振込指定取次料 取次１件につき130円	振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務 総投資主通知に係る報告に関する事務 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務 個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務 特別口座の開設及び廃止に関する事務 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更及び加入者情報の振替機関への届出に関する事務 社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、以下「社債株式等振替法」といいます。）で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務 投資口の併合・分割等に関する事務 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
調査・証明料	１．発行異動証明書１枚、又は調査1件1名義につき1,600円 ２．発行残高証明書１枚、又は調査1件1名義につき800円	振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の移動（振替、相続等）に関する調査資料の作成事務
振替請求受付料	振替請求１件につき1,000円	特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務

（注）本表に定めのない臨時事務（解約に関する事務等）についてはその都度料率を定めることとしています。

⑥ 資産保管会社（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）

本投資法人が資産保管会社に対して支払う資産保管業務に係る報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）は、２月、５月、８月、11月の末日を最終日とする３ヶ月毎の各計算期間（以下本項において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の営業期間の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、下表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税相当額を加算した金額とします。

なお、計算期間が３ヶ月に満たない場合は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額（円未満切り捨て）に消費税相当額を加算した額とします。

経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

本投資法人は各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

＜資産保管業務に係る報酬の計算方法＞

資産保管業務に係る報酬の金額は、以下の計算式により計算した額を上限として、その資産構成に応じて当事者間の合意に従って算出した金額とします。

資産総額		算定方法（３ヶ月分）（円未満切り捨て）				
	100億円以下	1,750,000円				
100億円超	500億円以下	1,750,000円	＋	（資産総額－ 100億円）	×	0.01250%
500億円超	1,000億円以下	6,750,000円	＋	（資産総額－ 500億円）	×	0.01000%
1,000億円超	2,000億円以下	11,750,000円	＋	（資産総額－1,000億円）	×	0.00875%
2,000億円超	3,000億円以下	20,500,000円	＋	（資産総額－2,000億円）	×	0.00750%
3,000億円超	5,000億円以下	28,000,000円	＋	（資産総額－3,000億円）	×	0.00625%
5,000億円超		40,500,000円	＋	（資産総額－5,000億円）	×	0.00500%

⑦ 機関運営に係る一般事務受託者（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）

本投資法人が機関運営に係る一般事務受託者に対して支払う機関運営事務に係る報酬（以下「機関運営事務報酬」といいます。）は、２月、５月、８月、11月の末日を最終日とする３ヶ月毎の各計算期間（以下本項において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の営業期間の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、下表により計算した額を上限として、その資産構成に応じ、かつ、役員会及び投資主総会の開催実績等も踏まえて当事者間の合意に従って算出した金額に消費税相当額を加算した金額とします。なお、３ヶ月に満たない場合の機関運営事務報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額に消費税相当額を加算した金額とします。

経済情勢の変動等により機関運営事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び機関運営に係る一般事務受託者は、互いに協議の上、機関運営事務報酬の金額を変更することができます。

本投資法人は各計算期間の機関運営事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに機関運営に係る一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

＜機関運営事務に係る報酬の計算方法＞

機関運営事務に係る報酬の金額は、以下の計算式により計算した額を上限として、その資産構成に応じて、かつ、役員会及び投資主総会の開催実績等も踏まえて当事者間の合意に従って算出した金額とします。

資産総額	算定方法（３ヶ月分）（円未満切り捨て）				
100億円以下	2,750,000円				
100億円超　500億円以下	2,750,000円	＋	（資産総額－ 100億円）	×	0.02000%
500億円超　1,000億円以下	10,750,000円	＋	（資産総額－ 500億円）	×	0.01500%
1,000億円超　2,000億円以下	18,250,000円	＋	（資産総額－1,000億円）	×	0.01375%
2,000億円超　3,000億円以下	32,000,000円	＋	（資産総額－2,000億円）	×	0.01000%
3,000億円超　5,000億円以下	42,000,000円	＋	（資産総額－3,000億円）	×	0.00875%
5,000億円超	59,500,000円	＋	（資産総額－5,000億円）	×	0.00750%

⑧ 経理等に係る一般事務受託者（税理士法人平成会計社）

本投資法人が経理等に係る一般事務受託者に対して支払う経理等に係る一般事務報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）の月額は、前月末日において本投資法人が所有する不動産の物件数（不動産を主たる信託財産とする信託の受益権を含みます。）に50,000円を乗じた額と、固定報酬額3,000,000円に12分の１を乗じた額の合計額（円未満切り捨て）を上限として、その物件構成に応じて当事者間の合意に従って算出した金額に消費税相当額を加算した金額とします。なお、１ヶ月に満たない場合の一般事務報酬は、当月の実日数をもとに日割計算した金額に消費税相当額を加算した金額とします。

経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び経理等に係る一般事務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

本投資法人は各計算期間の一般事務報酬を、経理等に係る一般事務受託者の請求に基づき、当月分を当月末日までに、経理等に係る一般事務受託者の指定する銀行口座へ送金するものとします。支払いに要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

⑨ 本投資法人債に係る一般事務受託者（株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行）

本投資法人が本投資法人債の発行事務等に関する一般事務受託者に対して支払う手数料は、金1,075万円（並びに消費税及び地方消費税）とし、また、振替機関が定める本投資法人債の新規記録に関する手数料は、金22万円（並びに消費税及び地方消費税）として、本投資法人債の払込日に、本投資法人債の払込金から当該手数料を控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。

なお、本投資法人債の新規記録に関する手数料については、財務代理人である株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行を経由して、振替機関に支払われます。

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、資産運用会社及び資産保管会社が本投資法人から委託を受けた業務を処理するに際し要する以下の諸費用を負担するほか、当該費用が立て替えられた場合の立替金の遅延利息又は発生した損害金を負担します。

① 運用資産の取得処分に関する費用

登録免許税、不動産取得税、契約締結等に伴う印紙税その他運用資産の取得及び処分に係る公租公課、運用資産の取得及び処分に係る仲介手数料、運用資産の取得時及び取得検討時のデューディリジェンス等の調査に係る費用（外部の専門業者に対する報酬及び手数料等を含みます。）、不動産信託受託者へ支払う信託報酬及び費用、鑑定評価費用、専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等を含みます。）等

② 運用資産の運営に関する費用

テナント誘致に係る費用（媒介手数料、広告宣伝費等）、管理委託費用（ＰＭ会社へ支払う報酬及び外注委託費を含みます。）、運用資産に付保された保険料、運用不動産に係る維持修繕費用（改修等を含みます。）、水道光熱費、借地借家料、運用資産の維持に係る公租公課、不動産信託受託者へ支払う信託報酬及び費用等

③ 借入れ等（投資法人債を含みます。）に関する費用

借入金利息及び借入れに係る諸費用（借入枠設定費用、ローン実行手数料等）、投資法人債の発行に係る諸費用（引受手数料等）、本投資法人の広告宣伝、ＩＲ活動に係る費用、専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等を含みます。）等

④ 資産運用報告等の作成等に関する費用

有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用、財務諸表、資産運用報告、計算書類、附属明細書、資産管理計画書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）、運用資産に係る定期的な調査の費用、専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等を含みます。）等

⑤ 投資口等又は投資法人債の発行に係る費用

有価証券届出書及び目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）、券面が発行される場合の当該券面の作成、印刷及び交付に係る費用（印紙税を含みます。）、投資口の上場及びその上場維持に関する費用（上場審査費用、上場費用等）、払込金取扱手数料、アドバイザー（法律顧問、税務・会計顧問、司法書士及び証券会社等を含みます。）に支払う費用、募集に係る広告宣伝費等

⑥ 本投資法人の運営に関係する費用

分配金支払に係る費用（取扱手数料、領収証作成交付費用等）、投資主総会招集に係る費用（公告費用、招集通知作成交付費用、会場設置運営費用等）、執行役員及び監督役員に係る保険料等

⑦ その他上記に類する本投資法人が負担すべき費用

上記のほか、これらに類する費用を本投資法人が負担することがあります。

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは、下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

A．個人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。但し、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は、大口個人投資主（発行済投資口総数の５%以上（平成23年10月１日以後は３%以上）を保有）を除き、上場株式等の配当等に係る以下の特例の対象となります。

（ｉ）平成25年12月31日までは10%（所得税７%、住民税３%）、平成26年１月１日以後は20%（所得税15%、住民税５%）の源泉徴収税率が適用されます。

（ii）金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要制度の選択ができます。

（iii）確定申告を行う場合には、総合課税に代えて、申告分離課税が選択できます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、平成25年12月31日までは10%（所得税７%、住民税３%）、平成26年１月１日以後は20%（所得税15%、住民税５%）です。

（iv）上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れることができます（配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります）。

（ｖ）平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（平成26年から平成28年までの３年間、新規投資額で毎年100万円を上限）に係る配当等で、その非課税口座の開設年の１月１日から10年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（ロ）利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しに該当するものとして、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ｉ）みなし配当

この金額は、本投資法人からお知らせします。みなし配当には、上記(イ）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（ii）みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注１）を算定し、投資口の譲渡損益（注２）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記(ハ）における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注３）を行います。

（注１） 譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合※
※ 純資産減少割合は、本投資法人からお知らせします。
（注２） 譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額
（注３） 調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

(ハ）投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、原則20%（所得税15%、住民税５%）の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。但し、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

（ｉ）申告分離課税の上記20%の税率は、平成25年12月31日までの譲渡等については10%（所得税７%、住民税３%）となります。

(ii）上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。

(iii）上場株式等に係る譲渡損失の金額のうち、その年に控除しきれない金額については、一定の要件の下、翌年以後３年間にわたり、確定申告により株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から繰越控除を行うことが認められます。

(iv）特定口座（源泉徴収選択口座）内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税手続が終了し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、平成25年12月31日までの譲渡等については10%（所得税７%、住民税３%）、平成26年１月１日以後の譲渡等については20%（所得税15%、住民税５%）となります。

（ｖ）上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の金額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

(vi）平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、非課税口座の開設年の１月１日から10年内にその非課税口座において管理されている上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

B．法人投資主の税務

(イ）利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。受取配当等の益金不算入の適用はありません。但し、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、平成25年12月31日までは７%、平成26年１月１日以後は15%の源泉徴収税率が適用されます。なお、この源泉所得税は、法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

（ロ）利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しに該当するものとして、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ｉ）みなし配当

この金額は、本投資法人からお知らせします。みなし配当には、上記(イ）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

(ⅱ)みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則として約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

② 投資法人の税務

A．利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するための要件（導管性要件）のうち主なものは以下のとおりです。

（イ）配当等の額が配当可能利益の額の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
（ロ）他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと
（ハ）機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。）以外の者から借入れを行っていないこと
（ニ）事業年度の終了時において投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
（ホ）投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
（ヘ）事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

B．不動産流通税の軽減措置

（イ）登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、登録免許税が課税標準額に対して原則２%の税率により課されますが、土地に対しては平成23年３月31日までは１%、平成23年４月１日から平成24年３月31日までは1.3%、平成24年４月１日から平成25年３月31日までは1.5%とされています。但し、規約に資産運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（下記(ロ）において「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人

が取得する倉庫等以外の不動産に対しては、特例により登録免許税の税率が平成23年３月31日までは0.8%、平成23年４月１日から平成24年３月31日までは1.1%、平成24年４月１日から平成25年３月31日までは1.3%に軽減されます。

（ロ）不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則４％の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成24年３月31日までは３％とされています。但し、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する一定の不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が平成23年６月30日までは３分の１に、平成23年７月１日から平成25年３月31日までは５分の２に軽減されます(住宅用の土地及び建物に関しては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。)。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

資産の種類	地域	第８期 平成22年11月30日現在		第９期 平成23年５月31日現在	
		保有総額 （百万円） （注２）	資産総額に対する比率（%） （注３）	保有総額 （百万円） （注２）	資産総額に対する比率（%） （注３）
不動産（注１）	東京圏	67,744	48.2	67,881	48.3
	その他	15,153	10.8	15,553	11.1
信託不動産（注１）	東京圏	49,137	34.9	48,004	34.2
	その他	2,665	1.9	2,125	1.5
小計		134,701	95.8	133,564	95.0
預金その他資産		5,913	4.2	6,969	5.0
資産総額		140,614	100.0	140,534	100.0

	第８期 平成22年11月30日現在		第９期 平成23年５月31日現在	
	金額 （百万円） （注４）	資産総額に対する比率（%） （注３）	金額 （百万円） （注４）	資産総額に対する比率（%） （注３）
負債総額	77,300	55.0	77,269	55.0
純資産総額	63,314	45.0	63,265	45.0

（注１）主たる用途は、居住用施設です。
（注２）保有総額は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっています。
（注３）小数点第２位を四捨五入していますので、合計が100.0%にならない場合があります。
（注４）負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

（2）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

本投資法人が平成23年５月末日（第９期末）現在保有する不動産等（143物件）（かかる不動産又は不動産を主たる信託財産とする信託の受益権若しくはその原資産たる不動産を、以下「第９期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成23年５月末日現在のものです。

Ａ.ポートフォリオ及び賃貸状況の概要並びに稼働率等の推移

（イ）ポートフォリオ及び賃貸状況の概要

第９期末保有資産に係るポートフォリオ及び賃貸状況の概要は以下のとおりです。

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

（注１）「取得価格」とは、不動産等の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書等（以下「売買契約等」といいます。）に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。

（注２）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「その他」とは、三大都市圏（東京圏を除く。）及び政令指定都市をはじめとする全国主要都市をいいます。なお、取得価格の合計に占める割合は、小数点第２位を四捨五入しています。

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

（注４）第９期末保有資産それぞれの「賃貸可能面積」の合計として求めています。なお、「賃貸可能面積」とは、個々の資産のうち賃貸が可能な住宅等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）です。なお、「賃貸可能面積」は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。

（注５）第９期末保有資産それぞれの「賃貸面積」の合計として求めています。なお、「賃貸面積」とは、個々の資産の賃貸可能面積のうち実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）です。

（注６）全賃貸可能面積に占める全賃貸面積の割合として求めています（小数点第２位を四捨五入しています。）。

（注７）第９期末保有資産それぞれの「賃貸可能戸数」の合計として求めています。なお、「賃貸可能戸数」とは、個々の資産において、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）です。

（注８）第９期末保有資産それぞれの「賃貸戸数」の合計として求めています。なお、「賃貸戸数」とは、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数です。但し、貸室の一部又は全部をマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸戸数に算入しています。

（注９）第９期末保有資産それぞれの「テナントの総数」の合計として求めています。なお、「テナントの総数」とは、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約（マスターリース契約）が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を１テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、１テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について１テナントと数えています。なお、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。

（注10）第９期末保有資産それぞれの平成23年５月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、平成23年５月分の「契約賃料合計」とは、個々の資産の賃貸が行われている部分（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）に係るエンドテナントとの間の平成23年５月末日現在有効な賃貸借契約上規定されている１ヶ月分の賃料及び共益費（賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を意味します。また、契約により平成23年５月分を含む一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。

（注11）第９期末保有資産それぞれの「敷金等合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、「敷金等合計」とは、平成23年５月末日現在において、個々の資産の賃貸が行われている部分に係るエンドテナントとの間の賃貸借契約に

規定された敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額。また、賃貸借契約上、住宅等に係る敷金・保証金と駐車場に係る敷金・保証金が一体となっている場合には、当該駐車場に係る敷金・保証金を含みます。また、貸室の一部又は全部をマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金等に基づいています。）の合計額です。

（ロ）稼働率等の推移

本投資法人が保有する運用不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。なお、各計算期間の平均稼働率は当該計算期間における以下の各時点における賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合として求めています（小数点第２位を四捨五入しています。）。

上場来の稼働率の状況

	平成19年 ５月末 （第１期末）	平成19年 11月末 （第２期末）	平成20年 ５月末 （第３期末）	平成20年 11月末 （第４期末）	平成21年 ５月末 （第５期末）
物件数	89	97	131	134	139
テナント数の合計	89	97	131	134	139
全賃貸可能面積（㎡）	103,788.82	115,407.17	178,468.45	186,861.55	196,313.68
全運用不動産稼働率（期末時点）（%）	95.4	95.8	93.9	94.4	93.1
※（参考）期中平均稼働率（%）	93.5	96.2	92.4	94.8	92.5

	平成21年 11月末 （第６期末）	平成22年 ５月末 （第７期末）	平成22年 11月末 （第８期末）	平成23年 ５月末 （第９期末）
物件数	139	143	144	143
テナント数の合計	139	143	144	143
全賃貸可能面積（㎡）	196,393.66	210,962.33	214,145.54	214,215.90
全運用不動産稼働率（期末時点）（%）	92.8	95.2	96.3	96.1
※（参考）期中平均稼働率（%）	92.6	93.5	95.9	96.0

直近４計算期間中の稼働率の状況

第６期（平成21年６月～平成21年11月）６ヶ月

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

第７期（平成21年12月～平成22年５月）６ヶ月

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

第８期（平成22年６月～平成22年11月）６ヶ月

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

第９期（平成22年12月～平成23年５月）６ヶ月

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

B．価格及び投資比率

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

地域（注１）	物件番号	物件名称	取得価格（千円）（注２）	貸借対照表計上額（千円）（注３）	期末算定価格（千円）（注４）	投資比率（%）（注５）	鑑定評価機関
東京圏	1	プラウドフラット白金高輪	3,510,000	3,507,640	3,000,000	2.5	大和不動産鑑定株式会社
	2	プラウドフラット代々木上原	1,100,000	1,080,259	874,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	3	プラウドフラット初台	865,000	864,565	660,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	4	プラウドフラット渋谷桜丘	800,000	806,186	659,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	5	プラウドフラット学芸大学	812,000	808,355	744,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	6	プラウドフラット目黒行人坂	882,000	878,544	817,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	7	プラウドフラット隅田リバーサイド	2,260,000	2,252,372	2,140,000	1.8	大和不動産鑑定株式会社
	8	プラウドフラット神楽坂	1,540,000	1,531,681	1,390,000	1.1	大和不動産鑑定株式会社
	9	プラウドフラット早稲田	1,110,000	1,106,863	1,010,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	10	プラウドフラット新宿河田町	1,010,000	1,013,148	812,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	11	プラウドフラット三軒茶屋	1,350,000	1,342,505	1,080,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	12	プラウドフラット蒲田	1,140,000	1,131,293	1,040,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	13	プラウドフラット蒲田Ⅱ	2,980,000	3,044,330	2,980,000	2.5	株式会社谷澤総合鑑定所
	14	プラウドフラット新大塚	695,000	695,015	538,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	15	プラウドフラット清澄白河	900,000	900,670	856,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	16	プラウドフラット門前仲町Ⅱ	650,000	653,044	585,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	17	プラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,130,000	1,136,196	949,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	18	プラウドフラット浅草駒形	1,960,000	1,999,361	1,750,000	1.4	株式会社谷澤総合鑑定所
	19	プラウドフラット横浜	2,340,000	2,329,163	2,030,000	1.7	大和不動産鑑定株式会社
	20	プラウドフラット上大岡	2,770,000	2,734,559	2,640,000	2.2	大和不動産鑑定株式会社
	21	プライムアーバン赤坂	956,000	934,934	859,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	22	プライムアーバン田町	941,000	920,178	900,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	23	プライムアーバン代々木	408,000	399,344	373,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	24	プライムアーバン番町	1,170,000	1,143,839	1,060,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	25	プライムアーバン千代田富士見	707,000	691,664	653,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	26	プライムアーバン飯田橋	2,030,000	2,009,478	1,950,000	1.6	株式会社中央不動産鑑定所
	27	プライムアーバン恵比寿	1,200,000	1,180,158	1,200,000	1.0	株式会社中央不動産鑑定所
	28	プライムアーバン中目黒	1,320,000	1,294,618	1,290,000	1.1	株式会社中央不動産鑑定所
	29	プライムアーバン学芸大学	886,000	874,673	747,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	30	プライムアーバン洗足	536,000	528,301	485,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	31	プライムアーバン目黒リバーサイド	464,000	480,065	405,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	32	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,580,000	3,704,666	2,810,000	2.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	33	プライムアーバン白山	893,000	888,467	836,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	34	プライムアーバン四谷外苑東	1,700,000	1,662,169	1,390,000	1.1	大和不動産鑑定株式会社
	35	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,290,000	1,273,980	1,050,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社

地域（注１）	物件番号	物件名称	取得価格（千円）（注２）	貸借対照表計上額（千円）（注３）	期末算定価格（千円）（注４）	投資比率（%）（注５）	鑑定評価機関
東京圏	36	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1,000,000	974,974	852,000	0.7	株式会社谷澤総合鑑定所
	37	プライムアーバン新宿内藤町	512,000	505,179	417,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	38	プライムアーバン西早稲田	503,000	518,098	450,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	39	プライムアーバン三軒茶屋	835,000	818,370	688,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	40	プライムアーバン南烏山	840,000	872,700	730,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	41	プライムアーバン烏山ガレリア	645,000	669,648	546,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	42	プライムアーバン烏山コート	413,000	429,518	352,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	43	プライムアーバン千歳船橋	885,000	913,363	797,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	44	プライムアーバン品川西	624,000	615,961	566,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	45	プライムアーバン大崎	1,700,000	1,650,477	1,600,000	1.3	大和不動産鑑定株式会社
	46	プライムアーバン大森	824,000	803,237	787,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	47	プライムアーバン北千束	576,000	566,608	498,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	48	プライムアーバン田園調布南	900,000	934,856	795,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	49	プライムアーバン中野上高田	640,000	642,903	549,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	50	プライムアーバン西荻窪	435,000	425,476	371,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	51	プライムアーバン大塚	794,000	774,705	673,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	52	プライムアーバン門前仲町	2,200,000	2,140,360	2,170,000	1.8	株式会社中央不動産鑑定所
	53	プライムアーバン亀戸	705,000	685,875	683,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	54	プライムアーバン住吉	552,000	538,853	546,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	55	プライムアーバン錦糸公園	1,180,000	1,140,571	1,130,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	56	プライムアーバン錦糸町	668,000	648,874	636,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	57	プライムアーバン平井	700,000	678,555	657,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	58	プライムアーバン葛西	637,000	620,487	608,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	59	プライムアーバン葛西Ⅱ	958,000	938,348	946,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	60	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,210,000	1,261,708	1,100,000	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
	61	プライムアーバン浦安	840,000	806,149	805,000	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
	62	プライムアーバン行徳Ⅰ	635,000	604,817	611,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	63	プライムアーバン行徳Ⅱ	741,000	699,264	707,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
	64	プライムアーバン行徳駅前	476,000	461,512	483,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	65	プライムアーバン西船橋	772,000	737,925	752,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
	66	プライムアーバン川口	2,170,000	2,240,384	1,880,000	1.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	67	アーバンステージ麻布十番	991,000	976,330	956,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	68	アーバンステージ芝浦LOFT	1,510,000	1,549,743	1,790,000	1.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	69	アーバンステージ幡ヶ谷	452,000	443,522	429,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	70	アーバンステージ都立大学	524,000	535,534	457,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	71	アーバンステージ勝どき	2,290,000	2,299,459	2,320,000	1.9	株式会社中央不動産鑑定所
	72	アーバンステージ新川	2,250,000	2,295,214	2,040,000	1.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	73	アーバンステージ日本橋横山町	3,530,000	3,609,124	3,920,000	3.2	日本ヴァリュアーズ株式会社

地域（注１）	物件番号	物件名称	取得価格（千円）（注２）	貸借対照表計上額（千円）（注３）	期末算定価格（千円）（注４）	投資比率（%）（注５）	鑑定評価機関
東京圏	74	アーバンステージ本郷壱岐坂	647,000	668,095	566,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	75	アーバンステージ中落合	655,000	653,925	592,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	76	アーバンステージ落合	324,000	323,524	324,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	77	アーバンステージ新宿落合	635,000	661,500	577,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	78	アーバンステージ芦花公園	362,000	362,428	308,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	79	アーバンステージ上馬	900,000	889,520	845,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	80	アーバンステージ三軒茶屋	755,000	745,284	661,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	81	アーバンステージ千歳烏山	730,000	724,158	642,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	82	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	539,000	536,600	477,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	83	アーバンステージ駒沢	396,000	391,218	357,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	84	アーバンステージ烏山	344,000	341,898	312,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	85	アーバンステージ上北沢	738,000	782,970	597,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	86	アーバンステージ用賀	1,150,000	1,234,223	1,280,000	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
	87	アーバンステージ大井町	530,000	524,465	459,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	88	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,100,000	1,111,315	1,140,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	89	アーバンステージ雪谷	970,000	951,458	932,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	90	アーバンステージ池上	1,460,000	1,409,787	1,240,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	91	アーバンステージ中野	472,000	469,420	439,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	92	アーバンステージ高井戸	1,080,000	1,070,016	968,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	93	アーバンステージ駒込	412,000	411,838	396,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	94	アーバンステージ向島	487,000	485,972	454,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	95	アーバンステージ葛西イースト	940,000	1,010,085	1,010,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	96	アーバンステージ江古田	385,000	385,135	375,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	97	アーバンステージ滝野川	287,000	292,926	264,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	98	アーバンステージ板橋区役所前	940,000	1,006,732	1,060,000	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
	99	アーバンステージ浅草	350,000	362,448	334,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	100	アーバンステージ町屋	210,000	212,400	200,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	101	アーバンステージ小金井	229,000	226,999	204,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	102	アーバンステージ武蔵小金井	2,390,000	2,520,819	1,920,000	1.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	103	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1,590,000	1,693,113	1,390,000	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
	104	アーバンステージ日野	319,000	305,983	320,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	105	アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,150,000	2,158,135	2,010,000	1.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	106	アーバンステージ川崎	1,150,000	1,168,827	980,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	107	アーバンステージ鶴見寺谷	457,000	454,271	451,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	108	アーバンステージ浦安	277,000	267,276	231,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	109	アーバンステージ南行徳Ⅰ	357,000	351,579	324,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	110	アーバンステージ南行徳Ⅱ	285,000	284,920	250,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	111	アーバンステージ南行徳Ⅲ	263,000	263,267	253,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所

地域（注１）	物件番号	物件名称	取得価格（千円）（注２）	貸借対照表計上額（千円）（注３）	期末算定価格（千円）（注４）	投資比率（%）（注５）	鑑定評価機関
東京圏	112	アーバンステージ南行徳Ⅳ	256,000	250,415	242,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	113	アーバンステージ行徳駅前	561,000	560,141	505,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	114	アーバンステージ南行徳Ⅴ	293,000	300,684	276,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	115	アーバンステージ行徳	948,000	952,051	837,000	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
	116	アーバンステージ南浦和	274,000	276,842	240,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
東京圏合計（116物件）			115,599,000	115,885,685	106,101,000	87.7	－
その他	117	プラウドフラット五橋	682,000	678,749	619,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	118	プラウドフラット河原町	724,000	726,992	556,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	119	プライムアーバン山鼻	377,000	382,081	317,000	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
	120	プライムアーバン北14条	336,000	335,977	322,000	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
	121	プライムアーバン大通公園Ⅰ	530,000	528,400	430,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	122	プライムアーバン大通公園Ⅱ	322,000	324,626	282,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	123	プライムアーバン北11条	600,000	634,082	565,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	124	プライムアーバン宮の沢	576,200	594,354	519,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	125	プライムアーバン大通東	424,000	441,835	418,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	126	プライムアーバン知事公館	337,900	362,071	287,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	127	プライムアーバン円山	283,200	296,409	249,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	128	プライムアーバン北24条	503,700	507,959	459,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	129	プライムアーバン札幌医大前	731,600	758,532	655,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	130	プライムアーバン長町一丁目	1,110,000	1,143,947	950,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	131	プライムアーバン八乙女中央	428,000	442,226	382,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	132	プライムアーバン葵	724,000	697,152	644,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	133	プライムアーバン金山	632,000	650,542	584,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	134	プライムアーバン鶴舞	1,189,096	1,220,784	1,030,000	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
	135	プライムアーバン江坂Ⅰ	672,000	656,526	592,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	136	プライムアーバン江坂Ⅱ	790,000	771,872	720,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	137	プライムアーバン江坂Ⅲ	1,535,000	1,603,121	1,220,000	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
	138	アーバンステージ堤通雨宮	969,000	1,015,028	700,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
	139	ベネフィス博多グランスウィート	830,000	852,112	712,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	140	ベネフィス薬院南	351,000	360,621	299,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	141	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	396,000	412,233	349,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	142	ベネフィス博多東グランスウィート	693,000	716,398	555,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	143	ベネフィス千早グランスウィート	545,000	564,648	526,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
その他合計（27物件）			17,291,696	17,679,291	14,941,000	12.3	－
合計（143物件）			132,890,696	133,564,976	121,042,000	100.0	－

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

（注２）「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約等に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。

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

（注４）「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）に基づき、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額（第９期決算日（平成23年５月末日）を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。不動産の期末算定価格については、後記「Ｃ．期末算定価格の概要」（注１）をご参照ください。

（注５）「投資比率」は、期末算定価格に基づき、各資産の期末算定価格がポートフォリオ全体（全143物件）の期末算定価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第２位を四捨五入しているため、合計が100％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	プラウドフラット白金高輪	3,000,000	3,050,000	159,302	158,386	5.2	2,980,000	5.0	5.4
2	プラウドフラット代々木上原	874,000	887,000	48,118	47,924	5.4	869,000	5.2	5.6
3	プラウドフラット初台	660,000	670,000	36,374	36,180	5.4	655,000	5.2	5.6
4	プラウドフラット渋谷桜丘	659,000	669,000	35,921	35,472	5.3	655,000	5.1	5.5
5	プラウドフラット学芸大学	744,000	755,000	40,645	40,027	5.3	739,000	5.1	5.5
6	プラウドフラット目黒行人坂	817,000	827,000	44,150	43,811	5.3	812,000	5.1	5.5
7	プラウドフラット隅田リバーサイド	2,140,000	2,170,000	117,093	115,208	5.3	2,130,000	5.1	5.5
8	プラウドフラット神楽坂	1,390,000	1,400,000	75,172	74,262	5.3	1,380,000	5.1	5.5
9	プラウドフラット早稲田	1,010,000	1,020,000	55,022	54,296	5.3	1,010,000	5.1	5.5
10	プラウドフラット新宿河田町	812,000	823,000	44,310	43,630	5.3	807,000	5.1	5.5
11	プラウドフラット三軒茶屋	1,080,000	1,100,000	59,565	59,342	5.4	1,070,000	5.2	5.6
12	プラウドフラット蒲田	1,040,000	1,050,000	58,896	57,761	5.5	1,030,000	5.3	5.7
13	プラウドフラット蒲田Ⅱ	2,980,000	2,990,000	168,249	164,719	5.5	2,980,000	5.5	5.8
14	プラウドフラット新大塚	538,000	544,000	30,557	29,921	5.5	535,000	5.3	5.7
15	プラウドフラット清澄白河	856,000	859,000	48,365	47,268	5.5	855,000	5.3	5.7
16	プラウドフラット門前仲町Ⅱ	585,000	591,000	33,119	32,511	5.5	582,000	5.3	5.7
17	プラウドフラット門前仲町Ⅰ	949,000	962,000	53,810	52,918	5.5	943,000	5.3	5.7
18	プラウドフラット浅草駒形	1,750,000	1,760,000	99,443	96,870	5.5	1,750,000	5.5	5.8
19	プラウドフラット横浜	2,030,000	2,050,000	115,402	112,953	5.5	2,020,000	5.3	5.7
20	プラウドフラット上大岡	2,640,000	2,670,000	155,008	152,235	5.7	2,620,000	5.5	5.9
21	プライムアーバン赤坂	859,000	891,000	44,447	43,674	4.9	859,000	4.6	5.3
22	プライムアーバン田町	900,000	927,000	48,903	48,198	5.2	900,000	4.9	5.6
23	プライムアーバン代々木	373,000	386,000	20,033	19,678	5.1	373,000	4.8	5.5
24	プライムアーバン番町	1,060,000	1,100,000	57,107	56,294	5.1	1,060,000	4.8	5.5
25	プライムアーバン千代田富士見	653,000	682,000	35,237	34,766	5.1	653,000	4.8	5.5
26	プライムアーバン飯田橋	1,950,000	2,010,000	103,802	102,518	5.1	1,950,000	4.8	5.5
27	プライムアーバン恵比寿	1,200,000	1,240,000	64,644	64,705	5.2	1,200,000	4.9	5.6
28	プライムアーバン中目黒	1,290,000	1,330,000	67,404	66,726	5.0	1,290,000	4.7	5.4
29	プライムアーバン学芸大学	747,000	758,000	40,706	40,170	5.3	742,000	5.1	5.5
30	プライムアーバン洗足	485,000	491,000	26,857	26,527	5.4	482,000	5.2	5.6
31	プライムアーバン目黒リバーサイド	405,000	411,000	22,165	21,792	5.3	403,000	5.1	5.5
32	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,810,000	2,980,000	144,565	143,188	4.8	2,810,000	4.8	5.1
33	プライムアーバン白山	836,000	890,000	43,037	42,709	4.8	836,000	4.8	5.1

物件番号	物件名称	期末算定価格（千円）（注１）	直接還元法				ＤＣＦ法		
			収益価格（千円）	ＮＯＩ（千円）（注２）	ＮＣＦ（千円）（注３）	直接還元利回り(%)	収益価格（千円）	割引率(%)	最終還元利回り(%)
34	プライムアーバン四谷外苑東	1,390,000	1,410,000	76,901	75,896	5.4	1,380,000	5.2	5.6
35	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,050,000	1,060,000	58,102	57,301	5.4	1,040,000	5.2	5.6
36	プライムアーバン西新宿Ⅱ	852,000	857,000	44,964	44,567	5.2	850,000	5.2	5.5
37	プライムアーバン新宿内藤町	417,000	421,000	22,674	22,310	5.3	415,000	5.1	5.5
38	プライムアーバン西早稲田	450,000	449,000	24,706	24,252	5.4	451,000	5.3	5.6
39	プライムアーバン三軒茶屋	688,000	696,000	38,700	38,293	5.5	684,000	5.3	5.7
40	プライムアーバン南烏山	730,000	771,000	40,658	40,077	5.2	730,000	5.2	5.5
41	プライムアーバン烏山ガレリア	546,000	555,000	31,091	30,536	5.5	542,000	5.3	5.7
42	プライムアーバン烏山コート	352,000	358,000	20,079	19,664	5.5	350,000	5.3	5.7
43	プライムアーバン千歳船橋	797,000	846,000	42,075	41,440	4.9	797,000	4.9	5.2
44	プライムアーバン品川西	566,000	572,000	35,000	33,756	5.9	564,000	5.7	6.1
45	プライムアーバン大崎	1,600,000	1,610,000	88,451	87,170	5.4	1,590,000	5.2	5.6
46	プライムアーバン大森	787,000	797,000	44,397	43,835	5.5	782,000	5.3	5.7
47	プライムアーバン北千束	498,000	503,000	30,645	29,684	5.9	496,000	5.7	6.1
48	プライムアーバン田園調布南	795,000	842,000	44,396	43,768	5.2	795,000	5.2	5.5
49	プライムアーバン中野上高田	549,000	581,000	31,337	30,778	5.3	549,000	5.3	5.6
50	プライムアーバン西荻窪	371,000	375,000	21,333	20,978	5.6	369,000	5.4	5.8
51	プライムアーバン大塚	673,000	680,000	37,760	37,389	5.5	670,000	5.3	5.7
52	プライムアーバン門前仲町	2,170,000	2,220,000	121,778	120,076	5.4	2,170,000	5.1	5.8
53	プライムアーバン亀戸	683,000	693,000	42,191	41,593	6.0	683,000	5.7	6.4
54	プライムアーバン住吉	546,000	547,000	33,306	32,844	6.0	546,000	5.7	6.4
55	プライムアーバン錦糸公園	1,130,000	1,160,000	68,298	67,087	5.8	1,130,000	5.5	6.2
56	プライムアーバン錦糸町	636,000	647,000	40,075	39,482	6.1	636,000	5.8	6.5
57	プライムアーバン平井	657,000	666,000	40,586	39,969	6.0	657,000	5.7	6.4
58	プライムアーバン葛西	608,000	603,000	36,696	36,171	6.0	608,000	5.7	6.4
59	プライムアーバン葛西Ⅱ	946,000	965,000	56,774	55,988	5.8	946,000	5.5	6.2
60	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,100,000	1,170,000	61,924	61,952	5.3	1,100,000	5.3	5.6
61	プライムアーバン浦安	805,000	817,000	45,147	44,941	5.5	793,000	5.4	6.0
62	プライムアーバン行徳Ⅰ	611,000	623,000	36,752	36,157	5.8	599,000	5.6	6.2
63	プライムアーバン行徳Ⅱ	707,000	716,000	41,346	40,831	5.7	698,000	5.6	6.1
64	プライムアーバン行徳駅前	483,000	489,000	27,559	27,367	5.6	477,000	5.5	5.9
65	プライムアーバン西船橋	752,000	759,000	44,376	44,022	5.8	744,000	5.6	6.0
66	プライムアーバン川口	1,880,000	2,000,000	116,070	116,089	5.8	1,880,000	5.8	6.1
67	アーバンステージ麻布十番	956,000	997,000	50,597	49,873	5.0	956,000	4.7	5.4
68	アーバンステージ芝浦LOFT	1,790,000	1,900,000	96,237	95,025	5.0	1,790,000	5.0	5.3
69	アーバンステージ幡ヶ谷	429,000	451,000	26,488	25,267	5.6	429,000	5.3	6.0
70	アーバンステージ都立大学	457,000	463,000	27,707	26,840	5.8	455,000	5.6	6.0

物件番号	物件名称	期末算定価格（千円）（注１）	直接還元法				ＤＣＦ法		
			収益価格（千円）	ＮＯＩ（千円）（注２）	ＮＣＦ（千円）（注３）	直接還元利回り(%)	収益価格（千円）	割引率(%)	最終還元利回り(%)
71	アーバンステージ勝どき	2,320,000	2,360,000	150,232	139,520	5.9	2,320,000	5.6	6.3
72	アーバンステージ新川	2,040,000	2,160,000	112,113	108,101	5.0	2,040,000	5.0	5.3
73	アーバンステージ日本橋横山町	3,920,000	4,150,000	213,517	211,854	5.1	3,920,000	5.1	5.4
74	アーバンステージ本郷壱岐坂	566,000	596,000	29,657	29,219	4.9	566,000	4.9	5.2
75	アーバンステージ中落合	592,000	599,000	35,688	34,723	5.8	589,000	5.6	6.0
76	アーバンステージ落合	324,000	327,000	20,712	18,941	5.8	322,000	5.6	6.0
77	アーバンステージ新宿落合	577,000	610,000	33,335	31,739	5.2	577,000	5.2	5.5
78	アーバンステージ芦花公園	308,000	310,000	19,608	18,311	5.9	307,000	5.7	6.1
79	アーバンステージ上馬	845,000	851,000	53,244	50,181	5.9	842,000	5.7	6.1
80	アーバンステージ三軒茶屋	661,000	667,000	41,241	39,359	5.9	659,000	5.7	6.1
81	アーバンステージ千歳烏山	642,000	645,000	39,432	38,044	5.9	640,000	5.7	6.1
82	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	477,000	487,000	29,339	28,251	5.8	473,000	5.6	6.0
83	アーバンステージ駒沢	357,000	360,000	21,842	20,877	5.8	355,000	5.6	6.0
84	アーバンステージ烏山	312,000	314,000	18,968	18,520	5.9	311,000	5.7	6.1
85	アーバンステージ上北沢	597,000	631,000	35,789	32,795	5.2	597,000	5.2	5.5
86	アーバンステージ用賀	1,280,000	1,300,000	67,478	66,083	5.1	1,260,000	4.9	5.3
87	アーバンステージ大井町	459,000	462,000	28,373	26,770	5.8	457,000	5.6	6.0
88	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,140,000	1,150,000	69,197	66,927	5.8	1,140,000	5.6	6.0
89	アーバンステージ雪谷	932,000	941,000	59,279	55,505	5.9	928,000	5.7	6.1
90	アーバンステージ池上	1,240,000	1,250,000	76,985	73,639	5.9	1,230,000	5.7	6.1
91	アーバンステージ中野	439,000	442,000	28,738	26,517	6.0	437,000	5.8	6.2
92	アーバンステージ高井戸	968,000	973,000	61,325	58,399	6.0	966,000	5.8	6.2
93	アーバンステージ駒込	396,000	406,000	26,796	25,185	6.2	396,000	5.9	6.6
94	アーバンステージ向島	454,000	468,000	31,734	29,476	6.3	454,000	6.0	6.7
95	アーバンステージ葛西イースト	1,010,000	995,000	58,874	57,692	5.8	1,010,000	5.7	6.0
96	アーバンステージ江古田	375,000	381,000	25,352	23,648	6.2	375,000	5.9	6.6
97	アーバンステージ滝野川	264,000	275,000	18,346	17,891	6.5	264,000	6.2	6.9
98	アーバンステージ板橋区役所前	1,060,000	1,130,000	61,771	60,772	5.4	1,060,000	5.4	5.7
99	アーバンステージ浅草	334,000	335,000	22,281	20,769	6.2	334,000	5.9	6.6
100	アーバンステージ町屋	200,000	206,000	14,779	13,566	6.6	200,000	6.3	7.0
101	アーバンステージ小金井	204,000	205,000	13,516	12,723	6.2	204,000	6.0	6.4
102	アーバンステージ武蔵小金井	1,920,000	2,020,000	116,888	110,954	5.5	1,920,000	5.5	5.8
103	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1,390,000	1,480,000	83,127	79,855	5.4	1,390,000	5.4	5.7
104	アーバンステージ日野	320,000	325,000	23,425	21,752	6.7	314,000	6.5	7.3
105	アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,010,000	2,120,000	118,066	112,164	5.3	2,010,000	5.3	5.6
106	アーバンステージ川崎	980,000	1,030,000	58,834	54,762	5.3	980,000	5.3	5.6
107	アーバンステージ鶴見寺谷	451,000	458,000	30,474	28,417	6.2	444,000	6.0	6.7

物件番号	物件名称	期末算定価格（千円）（注１）	直接還元法				ＤＣＦ法		
			収益価格（千円）	ＮＯＩ（千円）（注２）	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(%)
108	アーバンステージ浦安	231,000	237,000	16,026	14,954	6.3	225,000	6.1	6.9
109	アーバンステージ南行徳Ⅰ	324,000	328,000	23,099	21,342	6.5	319,000	6.2	7.0
110	アーバンステージ南行徳Ⅱ	250,000	255,000	18,958	17,118	6.7	245,000	6.5	7.3
111	アーバンステージ南行徳Ⅲ	253,000	258,000	18,535	17,035	6.6	247,000	6.5	7.3
112	アーバンステージ南行徳Ⅳ	242,000	248,000	17,447	16,089	6.5	236,000	6.4	7.2
113	アーバンステージ行徳駅前	505,000	505,000	31,878	29,314	5.8	504,000	5.6	6.0
114	アーバンステージ南行徳Ⅴ	276,000	281,000	21,508	17,971	6.4	271,000	6.2	6.9
115	アーバンステージ行徳	837,000	840,000	53,128	48,712	5.8	833,000	5.6	6.0
116	アーバンステージ南浦和	240,000	245,000	17,156	15,912	6.5	235,000	6.3	7.0
117	プラウドフラット五橋	619,000	623,000	39,723	38,675	6.2	617,000	6.0	6.4
118	プラウドフラット河原町	556,000	556,000	39,704	38,361	6.9	556,000	6.7	7.1
119	プライムアーバン山鼻	317,000	318,000	20,284	19,717	6.2	317,000	6.1	6.5
120	プライムアーバン北14条	322,000	320,000	20,221	19,858	6.2	323,000	6.0	6.5
121	プライムアーバン大通公園Ⅰ	430,000	432,000	28,290	27,661	6.4	428,000	6.3	6.7
122	プライムアーバン大通公園Ⅱ	282,000	283,000	18,577	18,094	6.4	280,000	6.3	6.7
123	プライムアーバン北11条	565,000	590,000	36,848	36,018	6.1	565,000	6.1	6.4
124	プライムアーバン宮の沢	519,000	544,000	34,924	33,732	6.2	519,000	6.2	6.5
125	プライムアーバン大通東	418,000	439,000	27,861	27,199	6.2	418,000	6.2	6.5
126	プライムアーバン知事公館	287,000	300,000	18,921	18,293	6.1	287,000	6.1	6.4
127	プライムアーバン円山	249,000	262,000	16,526	15,978	6.1	249,000	6.1	6.4
128	プライムアーバン北24条	459,000	481,000	30,629	29,819	6.2	459,000	6.2	6.5
129	プライムアーバン札幌医大前	655,000	688,000	43,126	41,947	6.1	655,000	6.1	6.4
130	プライムアーバン長町一丁目	950,000	1,000,000	65,330	64,416	6.2	950,000	6.2	6.5
131	プライムアーバン八乙女中央	382,000	399,000	27,133	26,328	6.3	382,000	6.3	6.6
132	プライムアーバン葵	644,000	661,000	40,567	39,666	6.0	644,000	5.7	6.5
133	プライムアーバン金山	584,000	611,000	36,614	35,465	5.8	584,000	5.8	6.1
134	プライムアーバン鶴舞	1,030,000	1,080,000	64,261	61,795	5.7	1,030,000	5.7	6.0
135	プライムアーバン江坂Ⅰ	592,000	595,000	36,497	35,708	6.0	590,000	5.8	6.2
136	プライムアーバン江坂Ⅱ	720,000	725,000	44,397	43,499	6.0	718,000	5.8	6.2
137	プライムアーバン江坂Ⅲ	1,220,000	1,300,000	71,491	71,419	5.5	1,220,000	5.5	5.8
138	アーバンステージ堤通雨宮	700,000	711,000	58,225	49,788	7.0	689,000	6.9	7.3
139	ベネフィス博多グランスウィート	712,000	722,000	45,984	44,769	6.2	708,000	6.0	6.4
140	ベネフィス薬院南	299,000	303,000	19,052	18,465	6.1	297,000	5.9	6.3
141	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	349,000	352,000	23,347	22,557	6.4	348,000	6.2	6.6
142	ベネフィス博多東グランスウィート	555,000	562,000	36,603	35,393	6.3	552,000	6.1	6.5
143	ベネフィス千早グランスウィート	526,000	530,000	34,332	33,364	6.3	524,000	6.1	6.5

（注１）「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則に基づき、前記「Ｂ．価格及び投資比率」に記載の各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額（第９期決算日（平成23年５月末日）を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。
不動産の鑑定評価額又は調査価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものにとどまります。同じ不動産について再度鑑定評

価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
なお、鑑定評価の算定にあたっては、原価法並びに収益還元法（直接還元法及びＤＣＦ法）を適用しています。対象となる不動産について、市場において投資採算性が重視されて価格形成されており、適格機関投資家等の投資対象と認められる場合には、収益還元法を採用して鑑定評価額が決定されています。原価法による積算価格は、収益価格を検証するための指標として活用されています。
直接還元法とは、収益還元法（不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一定期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。
ＤＣＦ法（ディスカウント・キャッシュフロー法）とは収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。

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

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

次へ

D．建物の概要

第９期末保有資産の概要（賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナントの総数、不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率）は以下のとおりです。

用途	地域（注１）	物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注２）	賃貸面積（㎡）（注３）	稼働率（%）（注４）	賃貸可能戸数（戸）（注５）	賃貸戸数（戸）（注６）	テナントの総数（注７）	不動産賃貸事業収益（千円）（注８）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注９）
居住用施設	東京圏	1	プラウドフラット白金高輪	2,950.11	2,883.80	97.8	106	103	1	93,907	2.1
		2	プラウドフラット代々木上原	1,151.34	1,033.39	89.8	44	39	1	29,894	0.7
		3	プラウドフラット初台	958.98	958.98	100.0	31	31	1	24,004	0.5
		4	プラウドフラット渋谷桜丘	638.70	617.41	96.7	30	29	1	22,686	0.5
		5	プラウドフラット学芸大学	934.39	891.28	95.4	41	39	1	24,681	0.5
		6	プラウドフラット目黒行人坂	855.23	834.06	97.5	40	39	1	27,738	0.6
		7	プラウドフラット隅田リバーサイド	3,055.21	2,980.19	97.5	110	108	1	71,303	1.6
		8	プラウドフラット神楽坂	1,793.43	1,793.43	100.0	70	70	1	53,637	1.2
		9	プラウドフラット早稲田	1,450.91	1,384.00	95.4	60	57	1	37,048	0.8
		10	プラウドフラット新宿河田町	1,102.20	1,039.83	94.3	41	38	1	27,463	0.6
		11	プラウドフラット三軒茶屋	1,277.82	1,130.98	88.5	48	43	1	37,249	0.8
		12	プラウドフラット蒲田	1,541.64	1,498.92	97.2	67	65	1	31,727	0.7
		13	プラウドフラット蒲田Ⅱ	4,051.72	3,951.63	97.5	169	165	1	105,178	2.3
		14	プラウドフラット新大塚	752.09	688.58	91.6	35	32	1	19,482	0.4
		15	プラウドフラット清澄白河	1,209.56	1,209.56	100.0	55	55	1	30,741	0.7
		16	プラウドフラット門前仲町Ⅱ	830.55	809.06	97.4	35	34	1	21,361	0.5
		17	プラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,191.08	1,191.08	100.0	55	55	1	35,510	0.8
		18	プラウドフラット浅草駒形	2,685.39	2,453.97	91.4	79	73	1	61,077	1.4
		19	プラウドフラット横浜	3,118.12	2,896.43	92.9	113	105	1	69,864	1.6
		20	プラウドフラット上大岡	4,872.17	4,872.17	100.0	200	200	1	97,333	2.2
		21	プライムアーバン赤坂	1,062.05	1,062.05	100.0	25	25	1	27,413	0.6
		22	プライムアーバン田町	1,107.36	1,040.76	94.0	48	45	1	30,594	0.7
		23	プライムアーバン代々木	439.56	414.02	94.2	19	18	1	11,748	0.3
		24	プライムアーバン番町	1,277.04	1,228.66	96.2	52	50	1	31,529	0.7
		25	プライムアーバン千代田富士見	793.87	717.17	90.3	32	29	1	20,472	0.5
		26	プライムアーバン飯田橋	2,087.70	2,065.69	98.9	90	89	1	60,682	1.3
		27	プライムアーバン恵比寿	1,444.40	1,396.04	96.7	29	28	1	36,603	0.8
		28	プライムアーバン中目黒	1,302.42	1,222.68	93.9	49	46	1	40,227	0.9
		29	プライムアーバン学芸大学	1,008.39	975.39	96.7	32	31	1	24,447	0.5
		30	プライムアーバン洗足	655.27	622.02	94.9	22	21	1	16,449	0.4
		31	プライムアーバン目黒リバーサイド	453.77	435.49	96.0	24	23	1	14,716	0.3
		32	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,955.74	2,902.29	98.2	99	97	1	85,032	1.9

用途	地域（注１）	物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注２）	賃貸面積（㎡）（注３）	稼働率（%）（注４）	賃貸可能戸数（戸）（注５）	賃貸戸数（戸）（注６）	テナントの総数（注７）	不動産賃貸事業収益（千円）（注８）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注９）
居住用施設	東京圏	33	プライムアーバン白山	1,069.82	1,069.82	100.0	42	42	1	25,511	0.6
		34	プライムアーバン四谷外苑東	1,759.11	1,651.80	93.9	51	48	1	44,944	1.0
		35	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,459.86	1,318.93	90.3	60	54	1	35,810	0.8
		36	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1,162.55	1,138.03	97.9	46	45	1	30,171	0.7
		37	プライムアーバン新宿内藤町	578.18	578.18	100.0	14	14	1	14,299	0.3
		38	プライムアーバン西早稲田	507.11	507.11	100.0	28	28	1	17,810	0.4
		39	プライムアーバン三軒茶屋	874.15	874.15	100.0	33	33	1	23,976	0.5
		40	プライムアーバン南烏山	1,049.73	974.34	92.8	41	38	1	25,099	0.6
		41	プライムアーバン烏山ガレリア	835.05	784.70	94.0	33	31	1	20,270	0.5
		42	プライムアーバン烏山コート	576.20	576.20	100.0	23	23	1	13,891	0.3
		43	プライムアーバン千歳船橋	1,027.44	925.98	90.1	38	34	1	25,187	0.6
		44	プライムアーバン品川西	961.25	941.54	97.9	46	45	1	22,908	0.5
		45	プライムアーバン大崎	2,106.16	1,999.95	95.0	99	94	1	56,613	1.3
		46	プライムアーバン大森	1,190.70	1,124.55	94.4	54	51	1	29,948	0.7
		47	プライムアーバン北千束	834.90	798.60	95.7	46	44	1	19,322	0.4
		48	プライムアーバン田園調布南	1,100.17	1,071.32	97.4	44	43	1	26,456	0.6
		49	プライムアーバン中野上高田	818.75	818.75	100.0	33	33	1	19,731	0.4
		50	プライムアーバン西荻窪	543.09	521.77	96.1	24	23	1	13,951	0.3
		51	プライムアーバン大塚	944.99	924.97	97.9	46	45	1	25,105	0.6
		52	プライムアーバン門前仲町	3,207.92	3,154.60	98.3	118	116	1	78,908	1.8
		53	プライムアーバン亀戸	1,117.34	1,117.34	100.0	52	52	1	24,744	0.6
		54	プライムアーバン住吉	813.52	793.35	97.5	40	39	1	22,622	0.5
		55	プライムアーバン錦糸公園	1,886.50	1,763.60	93.5	77	72	1	42,466	0.9
		56	プライムアーバン錦糸町	991.62	991.62	100.0	49	49	1	23,467	0.5
		57	プライムアーバン平井	1,095.91	1,074.61	98.1	53	52	1	25,021	0.6
		58	プライムアーバン葛西	905.81	905.81	100.0	45	45	1	19,934	0.4
		59	プライムアーバン葛西Ⅱ	1,437.84	1,416.70	98.5	68	67	1	33,384	0.7
		60	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,708.19	1,708.19	100.0	64	64	1	37,449	0.8
		61	プライムアーバン浦安	1,264.84	1,243.84	98.3	60	59	1	28,930	0.6
		62	プライムアーバン行徳Ⅰ	1,151.36	1,129.24	98.1	52	51	1	23,048	0.5
		63	プライムアーバン行徳Ⅱ	1,244.00	1,244.00	100.0	58	58	1	27,341	0.6
		64	プライムアーバン行徳駅前	778.19	736.19	94.6	37	35	1	16,671	0.4
		65	プライムアーバン西船橋	1,237.80	1,175.91	95.0	60	57	1	26,751	0.6
		66	プライムアーバン川口	2,477.11	2,354.53	95.1	98	92	1	67,243	1.5
		67	アーバンステージ麻布十番	1,222.13	1,196.76	97.9	40	39	1	32,027	0.7

用途	地域（注１）	物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注２）	賃貸面積（㎡）（注３）	稼働率（%）（注４）	賃貸可能戸数（戸）（注５）	賃貸戸数（戸）（注６）	テナントの総数（注７）	不動産賃貸事業収益（千円）（注８）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注９）
居住用施設	東京圏	68	アーバンステージ芝浦LOFT	1,905.39	1,866.66	98.0	68	67	1	61,690	1.4
		69	アーバンステージ幡ヶ谷	650.60	650.60	100.0	38	38	1	16,623	0.4
		70	アーバンステージ都立大学	996.81	870.80	87.4	16	14	1	16,382	0.4
		71	アーバンステージ勝どき	4,524.00	4,271.72	94.4	145	138	1	92,837	2.1
		72	アーバンステージ新川	3,600.61	3,353.26	93.1	46	43	1	74,961	1.7
		73	アーバンステージ日本橋横山町	5,926.17	5,358.02	90.4	124	112	1	128,167	2.8
		74	アーバンステージ本郷壱岐坂	662.58	588.96	88.9	27	24	1	17,468	0.4
		75	アーバンステージ中落合	1,237.98	1,179.33	95.3	18	17	1	21,297	0.5
		76	アーバンステージ落合	517.53	501.53	96.9	32	31	1	14,282	0.3
		77	アーバンステージ新宿落合	1,053.39	1,007.45	95.6	28	27	1	20,329	0.5
		78	アーバンステージ芦花公園	567.20	567.20	100.0	34	34	1	13,340	0.3
		79	アーバンステージ上馬	1,739.86	1,739.86	100.0	37	37	1	32,675	0.7
		80	アーバンステージ三軒茶屋	1,018.72	954.30	93.7	47	44	1	25,984	0.6
		81	アーバンステージ千歳烏山	1,774.01	1,774.01	100.0	27	27	1	27,878	0.6
		82	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	810.98	681.88	84.1	17	15	1	14,617	0.3
		83	アーバンステージ駒沢	572.41	554.43	96.9	26	25	1	13,113	0.3
		84	アーバンステージ烏山	507.52	507.52	100.0	28	28	1	13,279	0.3
		85	アーバンステージ上北沢	1,384.45	1,384.45	100.0	29	29	1	21,393	0.5
		86	アーバンステージ用賀	1,773.05	1,452.23	81.9	54	46	1	37,551	0.8
		87	アーバンステージ大井町	722.70	674.52	93.3	45	42	1	19,338	0.4
		88	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,782.26	1,717.56	96.4	93	89	1	49,009	1.1
		89	アーバンステージ雪谷	1,536.59	1,421.16	92.5	94	87	1	38,442	0.9
		90	アーバンステージ池上	2,456.48	1,862.34	75.8	95	68	1	49,098	1.1
		91	アーバンステージ中野	801.30	674.45	84.2	51	43	1	18,487	0.4
		92	アーバンステージ高井戸	1,746.20	1,649.84	94.5	107	101	1	41,247	0.9
		93	アーバンステージ駒込	990.18	990.18	100.0	19	19	1	16,707	0.4
		94	アーバンステージ向島	1,108.91	1,028.77	92.8	55	51	1	20,744	0.5
		95	アーバンステージ葛西イースト	2,324.99	2,324.99	100.0	78	78	1	28,556	0.6
		96	アーバンステージ江古田	872.49	821.89	94.2	35	33	1	14,868	0.3
		97	アーバンステージ滝野川	554.39	517.05	93.3	29	27	1	11,018	0.2
		98	アーバンステージ板橋区役所前	1,742.64	1,679.13	96.4	68	66	1	40,488	0.9
		99	アーバンステージ浅草	876.70	830.33	94.7	22	21	1	14,556	0.3
		100	アーバンステージ町屋	455.19	438.67	96.4	26	25	1	9,432	0.2
		101	アーバンステージ小金井	682.43	636.94	93.3	27	25	1	10,204	0.2
		102	アーバンステージ武蔵小金井	5,999.80	5,939.30	99.0	98	97	1	74,331	1.7

用途	地域（注１）	物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注２）	賃貸面積（㎡）（注３）	稼働率（%）（注４）	賃貸可能戸数（戸）（注５）	賃貸戸数（戸）（注６）	テナントの総数（注７）	不動産賃貸事業収益（千円）（注８）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注９）
居住用施設	東京圏	103	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	2,961.06	2,866.86	96.8	80	78	1	52,795	1.2
		104	アーバンステージ日野	994.68	976.26	98.1	54	53	1	16,556	0.4
		105	アーバンステージ武蔵小杉comodo	3,690.37	3,630.29	98.4	56	55	1	69,954	1.6
		106	アーバンステージ川崎	1,706.46	1,649.08	96.6	80	77	1	38,622	0.9
		107	アーバンステージ鶴見寺谷	952.06	929.24	97.6	50	49	1	21,551	0.5
		108	アーバンステージ浦安	437.94	405.50	92.6	27	25	1	8,172	0.2
		109	アーバンステージ南行徳Ⅰ	682.05	665.55	97.6	41	40	1	11,932	0.3
		110	アーバンステージ南行徳Ⅱ	611.61	578.55	94.6	37	35	1	12,022	0.3
		111	アーバンステージ南行徳Ⅲ	543.84	543.84	100.0	33	33	1	11,902	0.3
		112	アーバンステージ南行徳Ⅳ	535.08	518.58	96.9	32	31	1	12,141	0.3
		113	アーバンステージ行徳駅前	927.33	887.02	95.7	46	44	1	20,235	0.4
		114	アーバンステージ南行徳Ⅴ	662.68	662.68	100.0	38	38	1	12,842	0.3
		115	アーバンステージ行徳	1,766.47	1,766.47	100.0	77	77	1	39,915	0.9
		116	アーバンステージ南浦和	694.05	560.55	80.8	32	26	1	12,800	0.3
東京圏合計（116物件）				165,989.69	158,919.79	95.7	6,188	5,926	116	3,804,691	84.6
居住用施設	その他	117	プラウドフラット五橋	1,861.56	1,861.56	100.0	60	60	1	27,896	0.6
		118	プラウドフラット河原町	1,967.54	1,967.54	100.0	64	64	1	29,082	0.6
		119	プライムアーバン山鼻	1,518.58	1,434.90	94.5	33	31	1	13,227	0.3
		120	プライムアーバン北14条	1,155.60	1,054.50	91.3	36	33	1	12,689	0.3
		121	プライムアーバン大通公園Ⅰ	1,850.20	1,850.20	100.0	53	53	1	17,168	0.4
		122	プライムアーバン大通公園Ⅱ	1,148.72	1,148.72	100.0	36	36	1	11,133	0.2
		123	プライムアーバン北11条	1,851.39	1,786.56	96.5	60	58	1	24,449	0.5
		124	プライムアーバン宮の沢	2,114.53	2,079.66	98.4	54	53	1	21,888	0.5
		125	プライムアーバン大通東	1,494.36	1,494.36	100.0	36	36	1	18,708	0.4
		126	プライムアーバン知事公館	1,007.30	935.49	92.9	42	39	1	13,532	0.3
		127	プライムアーバン円山	911.07	877.44	96.3	27	26	1	11,389	0.3
		128	プライムアーバン北24条	1,773.90	1,725.67	97.3	36	35	1	19,910	0.4
		129	プライムアーバン札幌医大前	2,439.90	2,337.07	95.8	58	56	1	27,754	0.6
		130	プライムアーバン長町一丁目	3,411.24	3,411.24	100.0	60	60	1	41,589	0.9
		131	プライムアーバン八乙女中央	1,380.21	1,380.21	100.0	43	43	1	18,083	0.4
		132	プライムアーバン葵	1,571.04	1,449.76	92.3	46	43	1	25,319	0.6
		133	プライムアーバン金山	1,391.02	1,343.04	96.6	58	56	1	23,428	0.5
		134	プライムアーバン鶴舞	2,502.11	2,406.23	96.2	104	100	1	42,515	0.9
		135	プライムアーバン江坂Ⅰ	1,189.12	1,164.82	98.0	48	47	1	24,170	0.5
		136	プライムアーバン江坂Ⅱ	1,392.00	1,392.00	100.0	57	57	1	27,984	0.6

用途	地域（注１）	物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注２）	賃貸面積（㎡）（注３）	稼働率（%）（注４）	賃貸可能戸数（戸）（注５）	賃貸戸数（戸）（注６）	テナントの総数（注７）	不動産賃貸事業収益（千円）（注８）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注９）
居住用施設	その他	137	プライムアーバン江坂Ⅲ	2,151.67	2,101.34	97.7	79	77	1	45,744	1.0
		138	アーバンステージ堤通雨宮	4,251.91	4,251.91	100.0	65	65	1	43,086	1.0
		139	ベネフィス博多グランスウィート	2,176.23	2,176.23	100.0	67	67	1	30,239	0.7
		140	ベネフィス薬院南	897.84	848.01	94.5	34	32	1	13,042	0.3
		141	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	1,222.34	1,148.92	94.0	39	37	1	16,804	0.4
		142	ベネフィス博多東グランスウィート	1,854.13	1,704.25	91.9	65	59	1	25,548	0.6
		143	ベネフィス千早グランスウィート	1,740.70	1,706.59	98.0	48	47	1	23,587	0.5
その他合計（27物件）				48,226.21	47,038.22	97.5	1,408	1,370	27	649,977	14.5
合計（143物件）				214,215.90	205,958.01	96.1	7,596	7,296	143	4,454,668	99.1

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

物件名称	不動産賃貸事業収益（千円）（注８）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注９）
プライムアーバン恵比寿南	15,915	0.4
アーバンステージ与野本町	26,781	0.6
総不動産賃貸事業収益	4,497,365	100.0

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

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

（注３）「賃貸面積」とは、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。

（注４）「稼働率」とは、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として求めています（小数点第２位を四捨五入しています。）。

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

（注６）「賃貸戸数」とは、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。但し、貸室の一部又は全部をマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸戸数に算入しています。

（注７）「テナントの総数」とは、個々の資産において、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約（マスターリース契約）が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を１テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、１テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について１テナントと数えています。なお、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。

（注８）「不動産賃貸事業収益」とは、第９期の不動産賃貸事業収益（当該決算期中に取得した資産については取得日からの不動産賃貸事業収益）を記載しています。

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

E．信託受益権の概要

第９期末保有資産の個別資産毎の信託の概要(信託受託者名及び信託期間)は以下のとおりです。なお、本投資法人が不動産自体を取得している各資産については各項目に「－」と記載しています。

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

物件番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
1	プラウドフラット白金高輪	－	－	－
2	プ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	プラウドフラット初台	－	－	－
4	プラウドフラット渋谷桜丘	－	－	－
5	プラウドフラット学芸大学	－	－	－
6	プラウドフラット目黒行人坂	－	－	－
7	プラウドフラット隅田リバーサイド	－	－	－
8	プラウドフラット神楽坂	－	－	－
9	プラウドフラット早稲田	－	－	－
10	プラウドフラット新宿河田町	－	－	－
11	プラウドフラット三軒茶屋	－	－	－
12	プラウドフラット蒲田	－	－	－
13	プラウドフラット蒲田Ⅱ	－	－	－
14	プラウドフラット新大塚	－	－	－
15	プラウドフラット清澄白河	－	－	－
16	プラウドフラット門前仲町Ⅱ	－	－	－
17	プラウドフラット門前仲町Ⅰ	－	－	－
18	プラウドフラット浅草駒形	－	－	－
19	プラウドフラット横浜	－	－	－
20	プラウドフラット上大岡	－	－	－
21	プライムアーバン赤坂	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年１月23日	平成25年１月31日
22	プライムアーバン田町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年２月25日	平成27年２月28日
23	プライムアーバン代々木	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年１月20日	平成26年１月31日
24	プライムアーバン番町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年３月18日	平成25年３月31日
25	プライムアーバン千代田富士見	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年３月26日	平成25年３月31日
26	プライムアーバン飯田橋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年10月20日	平成27年10月19日
27	プライムアーバン恵比寿	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成13年８月29日	平成23年８月31日
28	プライムアーバン中目黒	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年１月25日	平成27年１月31日
29	プライムアーバン学芸大学	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年12月26日	平成28年12月25日
30	プライムアーバン洗足	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年12月26日	平成28年12月25日

物件番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
31	プライムアーバン目黒リバーサイド	－	－	－
32	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	－	－	－
33	プライムアーバン白山	－	－	－
34	プライムアーバン四谷外苑東	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月16日	平成26年３月31日
35	プライムアーバン西新宿Ⅰ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年９月１日	平成28年８月31日
36	プライムアーバン西新宿Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成19年２月28日	平成29年２月27日
37	プライムアーバン新宿内藤町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成19年２月28日	平成29年２月27日
38	プライムアーバン西早稲田	－	－	－
39	プライムアーバン三軒茶屋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年６月７日	平成27年６月６日
40	プライムアーバン南烏山	－	－	－
41	プライムアーバン烏山ガレリア	－	－	－
42	プライムアーバン烏山コート	－	－	－
43	プライムアーバン千歳船橋	－	－	－
44	プライムアーバン品川西	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成13年12月14日	平成23年12月31日
45	プライムアーバン大崎	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年２月26日	平成26年２月28日
46	プライムアーバン大森	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年１月27日	平成27年１月31日
47	プライムアーバン北千束	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年７月25日	平成24年７月24日
48	プライムアーバン田園調布南	－	－	－
49	プライムアーバン中野上高田	－	－	－
50	プライムアーバン西荻窪	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年３月６日	平成25年３月31日
51	プライムアーバン大塚	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年10月12日	平成28年10月11日
52	プライムアーバン門前仲町	中央三井信託銀行株式会社	平成16年３月26日	平成26年３月25日
53	プライムアーバン亀戸	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月24日	平成26年３月31日
54	プライムアーバン住吉	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年４月25日	平成25年４月30日
55	プライムアーバン錦糸公園	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年１月31日	平成27年１月31日
56	プライムアーバン錦糸町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月24日	平成26年３月31日
57	プライムアーバン平井	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年４月25日	平成25年４月30日
58	プライムアーバン葛西	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月24日	平成26年３月31日
59	プライムアーバン葛西Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年３月30日	平成28年３月29日
60	プライムアーバン新百合ヶ丘	－	－	－
61	プライムアーバン浦安	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月24日	平成26年３月31日
62	プライムアーバン行徳Ⅰ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年３月19日	平成24年３月31日
63	プライムアーバン行徳Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年11月７日	平成24年11月30日
64	プライムアーバン行徳駅前	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年６月29日	平成28年６月28日
65	プライムアーバン西船橋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年３月30日	平成28年３月29日
66	プライムアーバン川口	－	－	－

物件番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
67	アーバンステージ麻布十番	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成13年９月26日	平成23年９月30日
68	アーバンステージ芝浦LOFT	－	－	－
69	アーバンステージ幡ヶ谷	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年11月28日	平成24年11月30日
70	アーバンステージ都立大学	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年２月28日	平成24年２月29日
71	アーバンステージ勝どき	中央三井信託銀行株式会社	平成17年６月30日	平成27年６月29日
72	アーバンステージ新川	中央三井信託銀行株式会社	平成19年９月３日	平成29年８月31日
73	アーバンステージ日本橋横山町	－	－	－
74	アーバンステージ本郷壱岐坂	－	－	－
75	アーバンステージ中落合	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年３月26日	平成25年３月31日
76	アーバンステージ落合	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年３月25日	平成25年３月31日
77	アーバンステージ新宿落合	－	－	－
78	アーバンステージ芦花公園	－	－	－
79	アーバンステージ上馬	中央三井信託銀行株式会社	平成15年８月29日	平成26年８月31日
80	アーバンステージ三軒茶屋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年５月30日	平成25年３月31日
81	アーバンステージ千歳烏山	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月30日	平成26年３月31日
82	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月18日	平成26年３月31日
83	アーバンステージ駒沢	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年９月26日	平成25年９月30日
84	アーバンステージ烏山	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年９月18日	平成25年９月30日
85	アーバンステージ上北沢	－	－	－
86	アーバンステージ用賀	－	－	－
87	アーバンステージ大井町	－	－	－
88	アーバンステージ大井町Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成15年３月27日	平成25年３月31日
89	アーバンステージ雪谷	みずほ信託銀行株式会社	平成13年10月26日	平成23年10月31日
90	アーバンステージ池上	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年７月１日	平成27年６月30日
91	アーバンステージ中野	－	－	－
92	アーバンステージ高井戸	－	－	－
93	アーバンステージ駒込	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年２月28日	平成28年２月27日
94	アーバンステージ向島	－	－	－
95	アーバンステージ葛西イースト	－	－	－
96	アーバンステージ江古田	－	－	－
97	アーバンステージ滝野川	－	－	－
98	アーバンステージ板橋区役所前	－	－	－
99	アーバンステージ浅草	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年６月28日	平成24年６月30日
100	アーバンステージ町屋	－	－	－
101	アーバンステージ小金井	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年６月28日	平成24年６月30日
102	アーバンステージ武蔵小金井	－	－	－

物件番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
103	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	－	－	－
104	アーバンステージ日野	－	－	－
105	アーバンステージ武蔵小杉comodo	－	－	－
106	アーバンステージ川崎	－	－	－
107	アーバンステージ鶴見寺谷	－	－	－
108	アーバンステージ浦安	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年６月28日	平成24年６月30日
109	アーバンステージ南行徳Ⅰ	－	－	－
110	アーバンステージ南行徳Ⅱ	－	－	－
111	アーバンステージ南行徳Ⅲ	－	－	－
112	アーバンステージ南行徳Ⅳ	－	－	－
113	アーバンステージ行徳駅前	－	－	－
114	アーバンステージ南行徳Ⅴ	－	－	－
115	アーバンステージ行徳	－	－	－
116	アーバンステージ南浦和	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年６月28日	平成24年６月30日
117	プラウドフラット五橋	－	－	－
118	プラウドフラット河原町	－	－	－
119	プライムアーバン山鼻	－	－	－
120	プライムアーバン北14条	－	－	－
121	プライムアーバン大通公園Ⅰ	－	－	－
122	プライムアーバン大通公園Ⅱ	－	－	－
123	プライムアーバン北11条	－	－	－
124	プライムアーバン宮の沢	－	－	－
125	プライムアーバン大通東	－	－	－
126	プライムアーバン知事公館	－	－	－
127	プライムアーバン円山	－	－	－
128	プライムアーバン北24条	－	－	－
129	プライムアーバン札幌医大前	－	－	－
130	プライムアーバン長町一丁目	－	－	－
131	プライムアーバン八乙女中央	－	－	－
132	プライムアーバン葵	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年３月４日	平成28年９月14日
133	プライムアーバン金山	－	－	－
134	プライムアーバン鶴舞	－	－	－
135	プライムアーバン江坂Ⅰ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成19年３月１日	平成29年２月28日
136	プライムアーバン江坂Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成19年３月９日	平成29年３月８日
137	プライムアーバン江坂Ⅲ	－	－	－
138	アーバンステージ堤通雨宮	－	－	－

物件番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
139	ベネフィス博多グランスウィート	－	－	－
140	ベネフィス薬院南	－	－	－
141	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	－	－	－
142	ベネフィス博多東グランスウィート	－	－	－
143	ベネフィス千早グランスウィート	－	－	－

（注）第９期末保有資産の内訳は以下のとおりです。
・不動産自体を保有している物件　84物件（前期比＋１物件）
・信託の対象となっている物件　　59物件（前期比－２物件）

次へ

Ｆ．運用不動産の概要

（ｉ）個別の運用不動産の概要

第９期末保有資産の個別資産毎の概要は以下に記載の表にまとめたとおりです。
かかる表中における記載については、特段の記載のない限り平成23年５月末日（第９期末）現在までに判明した事項につき下記の説明に従って概要を記載したものであり、これらの表については下記の用語をご参照ください。なお、各資産の概要を示した表中の各数値は、特段の記載のない限り平成23年５月末日（第９期末）現在のものです。また、以下の表中の各記載において、第９期末保有資産である不動産又は不動産信託受益権の信託財産である不動産を、「本物件」と記載することがあります。

(a) 所在地・用途等の記載について

- 「所在地」（住居表示を除きます。）、「敷地面積」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。
- 「最寄駅」における徒歩による所要時間については、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）に基づき、道路距離80メートルにつき１分間を要するものとして算出した数値を記載しています。
- 「建ぺい率」及び「容積率」については、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号）等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。
- 「用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。
- 「賃貸可能戸数」については、平成23年５月末日現在における賃貸が可能な戸数（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。
- 「ＰＭ委託先」については、平成23年５月末日現在において第９期末保有資産の不動産管理業務を委託しているＰＭ会社を記載しています。
- 「マスターリース会社」については、平成23年５月末日において第９期末保有資産についてマスターリース契約を締結しているマスターリース会社を記載しています。
- 「マスターリース種別」については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が支払ういわゆるパス・スルー型のマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー型」と、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約が締結されているものについて「賃料保証型」と記載しています。

(b) 特記事項について

「特記事項」の記載については、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

物件名称	プラウドフラット白金高輪		物件番号	1
特定資産の種類	不動産			
取得価格	3,510,000千円		取得日	平成20年９月５日
所在地	地番	東京都港区三田五丁目47番１他５筆		
	住居表示	東京都港区三田五丁目12番７号		
主な利用駅	東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線「白金高輪」駅			
最寄駅	東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線「白金高輪」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	623.70㎡
	建ぺい率	100%（注）	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成20年７月28日	延床面積	3,620.46㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	106戸(30㎡未満：92戸、30㎡以上50㎡未満：４戸、50㎡以上70㎡未満：９戸、店舗・事務所：１戸)		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プラウドフラット代々木上原		物件番号	2
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,100,000千円		取得日	平成19年２月22日
所在地	地番	東京都渋谷区上原三丁目1234番７、1235番10		
	住居表示	東京都渋谷区上原三丁目25番７号		
主な利用駅	東京メトロ千代田線、小田急小田原線「代々木上原」駅、小田急小田原線「東北沢」駅			
最寄駅	小田急小田原線「東北沢」駅 徒歩６分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	447.29㎡
	建ぺい率	80%・60%（注１）	容積率	300%・150%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成17年11月７日	延床面積	1,229.03㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	44戸（30㎡未満：39戸、30㎡以上50㎡未満：４戸、50㎡以上70㎡未満：１戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）建ぺい率について、本物件の土地のうち南側接面道路境界線から30m以内の部分は近隣商業地域80%、30mを超える部分は第一種低層住居専用地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。 （注２）容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300%と第一種低層住居専用地域150%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プラウドフラット初台		物件番号	3
特定資産の種類	不動産			
取得価格	865,000千円		取得日	平成19年５月１日

所在地	地番	東京都渋谷区初台二丁目19番32		
	住居表示	東京都渋谷区初台二丁目19番15号		
主な利用駅	京王新線「初台」駅			
最寄駅	京王新線「初台」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	667.78㎡
	建ぺい率	60%	容積率	150%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年２月６日	延床面積	995.95㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根３階建		
	賃貸可能戸数	31戸（30㎡未満：19戸、30㎡以上50㎡未満：12戸）		
ＰＭ委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プラウドフラット渋谷桜丘		物件番号	４
特定資産の種類	不動産			
取得価格	800,000千円		取得日	平成20年４月11日
所在地	地番	東京都渋谷区桜丘町91番２		
	住居表示	東京都渋谷区桜丘町21番８号		
主な利用駅	ＪＲ山手線・埼京線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線、東急東横線・田園都市線、京王井の頭線「渋谷」駅			
最寄駅	ＪＲ山手線・埼京線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線、東急東横線・田園都市線「渋谷」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	306.54㎡（注１）
	建ぺい率	100%（注２）	容積率	240%（注３）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年１月31日	延床面積	729.99㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建		
	賃貸可能戸数	30戸（30㎡未満：30戸）		
ＰＭ委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分約14.45㎡を含みます。 （注２）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。 （注３）本物件の容積率の限度は、本来500%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.00m×60%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プラウドフラット学芸大学		物件番号	５
特定資産の種類	不動産			
取得価格	812,000千円		取得日	平成18年10月31日
所在地	地番	東京都目黒区目黒本町二丁目20番３		
	住居表示	東京都目黒区目黒本町二丁目21番20号		
主な利用駅	東急東横線「学芸大学」駅			
最寄駅	東急東横線「学芸大学」駅 徒歩13分			

土地	所有形態	所有権	敷地面積	489.25㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年９月26日	延床面積	1,029.34㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	41戸（30㎡未満：39戸、30㎡以上50㎡未満：２戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プラウドフラット目黒行人坂		物件番号	６
特定資産の種類	不動産			
取得価格	882,000千円		取得日	平成19年５月１日
所在地	地番	東京都目黒区下目黒一丁目111番１他２筆		
	住居表示	東京都目黒区下目黒一丁目４番18号		
主な利用駅	ＪＲ山手線、東急目黒線、東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線「目黒」駅			
最寄駅	ＪＲ山手線、東急目黒線、東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線「目黒」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	410.78㎡（注１）
	建ぺい率	70%（注２）	容積率	240%（注３）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年12月14日	延床面積	969.46㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建		
	賃貸可能戸数	40戸（30㎡未満：40戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分約36㎡を含みます。 （注２）本物件の所在地が第一種住居地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。 （注３）本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（6.00m×40%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プラウドフラット隅田リバーサイド		物件番号	７
特定資産の種類	不動産			
取得価格	2,260,000千円		取得日	平成19年６月１日
所在地	地番	東京都中央区新川一丁目108番２他７筆		
	住居表示	東京都中央区新川一丁目31番７号		
主な利用駅	東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅 徒歩９分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	529.03㎡
	建ぺい率	100%（注１）	容 積 率	660%（注２）

建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年２月27日	延床面積	3,812.44㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	110戸（30㎡未満：89戸、30㎡以上50㎡未満：14戸、50㎡以上70㎡未満：７戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。 （注２）本物件の容積率の限度は、指定容積率700%のところ、前面道路の幅員（８ｍ）による容積率の制限を受けています。また、特定道路までの距離による前面道路幅員の加算（建築基準法第52条第８項）により660%になります。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プラウドフラット神楽坂		物件番号	8
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,540,000千円		取得日	平成19年５月１日
所在地	地番	東京都新宿区東五軒町５番１		
	住居表示	東京都新宿区東五軒町１番11号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「神楽坂」駅、都営地下鉄大江戸線「牛込神楽坂」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「神楽坂」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	621.62㎡
	建ぺい率	60%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年11月17日	延床面積	1,886.34㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建		
	賃貸可能戸数	70戸（30㎡未満：58戸、30㎡以上50㎡未満：11戸、50㎡以上70㎡未満：１戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 本物件に係る土地は、本物件に係る建物の建築確認取得後の平成18年３月31日施行の東京都市計画高度地区変更により、絶対高さ制限（20m）を受け、既存不適格となっています。				

物件名称	プラウドフラット早稲田		物件番号	9
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,110,000千円		取得日	平成19年６月１日
所在地	地番	東京都新宿区早稲田鶴巻町521番９他５筆		
	住居表示	東京都新宿区早稲田鶴巻町521番地９他５筆（注１）		
主な利用駅	東京メトロ東西線「早稲田」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「早稲田」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	385.34㎡
	建ぺい率	100%・70%（注２）	容積率	400%

建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年１月18日	延床面積	1,542.58㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	60戸（30㎡未満：57戸、30㎡以上50㎡未満：３戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。
（注２）建ぺい率について、本物件の土地のうち北側接面道路境界線から20m以内の部分は近隣商業地域80%、北側接面道路境界線から20mを超える部分は第二種住居地域60%となっています。なお、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率はそれぞれ100%、70%となり、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	プラウドフラット新宿河田町		物件番号	10
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,010,000千円		取得日	平成20年４月11日
所在地	地番	東京都新宿区河田町７番13他２筆		
	住居表示	東京都新宿区河田町３番29号		
主な利用駅	都営地下鉄大江戸線「若松河田」駅、都営地下鉄新宿線「曙橋」駅			
最寄駅	都営地下鉄大江戸線「若松河田」駅 徒歩６分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	421.78㎡（注１）
	建ぺい率	100%（注２）	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成19年11月30日	延床面積	1,217.90㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建		
	賃貸可能戸数	41戸（30㎡未満：34戸、30㎡以上50㎡未満：６戸、店舗・事務所：１戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分及び建築基準法第42条第１項第３号に規定される道路約113㎡を含みます。
（注２）本物件の所在地が近隣商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地かつ防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	プラウドフラット三軒茶屋		物件番号	11
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,350,000千円		取得日	平成19年５月１日
所在地	地番	東京都世田谷区太子堂一丁目15番５、16番１		
	住居表示	東京都世田谷区太子堂一丁目４番25号		
主な利用駅	東急田園都市線・世田谷線「三軒茶屋」駅			
最寄駅	東急田園都市線「三軒茶屋」駅 徒歩７分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	272.39㎡
	建ぺい率	100%（注）	容積率	500%

建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年１月26日	延床面積	1,398.55㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	48戸（30㎡未満：42戸、50㎡以上70㎡未満：６戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プラウドフラット蒲田		物件番号	12
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,140,000千円		取得日	平成19年５月１日
所在地	地番	東京都大田区蒲田四丁目21番14		
	住居表示	東京都大田区蒲田四丁目21番４号		
主な利用駅	ＪＲ京浜東北線、東急池上線・多摩川線「蒲田」駅、京急本線「京急蒲田」駅			
最寄駅	京急本線「京急蒲田」駅 徒歩４分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	246.51㎡
	建ぺい率	100%（注）	容積率	700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年１月16日	延床面積	1,625.18㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	67戸（30㎡未満：63戸、30㎡以上50㎡未満：４戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プラウドフラット蒲田Ⅱ		物件番号	13
特定資産の種類	不動産			
取得価格	2,980,000千円		取得日	平成21年12月15日
所在地	地番	東京都大田区蒲田四丁目25番３、同番13		
	住居表示	東京都大田区蒲田四丁目25番５号		
主な利用駅	ＪＲ京浜東北線、東急池上線・多摩川線「蒲田」駅、京急本線・空港線「京急蒲田」駅			
最寄駅	京急本線・空港線「京急蒲田」駅 徒歩４分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	726.24㎡
	建ぺい率	100%・70%（注１）	容積率	700%・300%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年２月８日	延床面積	5,315.83㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付15階建		
	賃貸可能戸数	169戸（30㎡未満：142戸、30㎡以上50㎡未満：27戸）		

PM委託先	株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）建ぺい率について、本物件の土地のうち北側接面道路境界線から20m以内の部分は商業地域80%、20mを超える部分は第一種住居地域60%となっています。なお、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は、それぞれ100%、70%となり、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。 （注２）容積率について、本物件の土地は、商業地域700%、第一種住居地域300%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。			
＜特記事項＞ 該当事項はありません。			

物件名称	プラウドフラット新大塚		物件番号	14
特定資産の種類	不動産			
取得価格	695,000千円		取得日	平成20年４月21日
所在地	地番	東京都豊島区南大塚三丁目12番10、同番11		
	住居表示	東京都豊島区南大塚三丁目12番10号		
主な利用駅	東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅、ＪＲ山手線「大塚」駅			
最寄駅	東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅、ＪＲ山手線「大塚」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	204.75㎡
	建ぺい率	70%（注）	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年３月18日	延床面積	873.85㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	35戸（30㎡未満：34戸、30㎡以上50㎡未満：１戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が第一種住居地域内に属するため本来60%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プラウドフラット清澄白河		物件番号	15
特定資産の種類	不動産			
取得価格	900,000千円		取得日	平成19年２月28日
所在地	地番	東京都江東区高橋14番２、同番15		
	住居表示	東京都江東区高橋２番３号		
主な利用駅	東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄大江戸線「清澄白河」駅			
最寄駅	東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄大江戸線「清澄白河」駅 徒歩３分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	256.45㎡
	建ぺい率	100%（注）	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年１月31日	延床面積	1,372.42㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	55戸（30㎡未満：55戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			

マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー	マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。			
＜特記事項＞ 該当事項はありません。			

物件名称	プラウドフラット門前仲町Ⅱ		物件番号	16
特定資産の種類	不動産			
取得価格	650,000千円		取得日	平成20年４月11日
所在地	地番	東京都江東区古石場二丁目27番６他４筆		
	住居表示	東京都江東区古石場二丁目６番９号		
主な利用駅	東京メトロ東西線、都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「門前仲町」駅 徒歩７分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	328.23㎡
	建ぺい率	70%（注）	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年３月６日	延床面積	894.14㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建		
	賃貸可能戸数	35戸（30㎡未満：33戸、30㎡以上50㎡未満：２戸）		
ＰＭ委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プラウドフラット門前仲町Ⅰ		物件番号	17
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,130,000千円		取得日	平成20年８月５日
所在地	地番	東京都江東区富岡二丁目３番１		
	住居表示	東京都江東区富岡二丁目３番１号		
主な利用駅	東京メトロ東西線、都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「門前仲町」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	323.75㎡
	建ぺい率	100%（注）	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年７月２日	延床面積	1,515.28㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	55戸（30㎡未満：55戸）		
ＰＭ委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が近隣商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地かつ防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プラウドフラット浅草駒形		物件番号	18
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,960,000千円		取得日	平成21年12月15日
所在地	地番	東京都台東区駒形一丁目８番５他２筆		
	住居表示	東京都台東区駒形一丁目10番６号		
主な利用駅	東京メトロ銀座線、都営地下鉄浅草線「浅草」駅、東京メトロ銀座線「田原町」駅			
最寄駅	都営地下鉄浅草線「浅草」駅 徒歩２分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	409.19㎡
	建ぺい率	100%（注）	容積率	700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成20年３月５日	延床面積	2,992.29㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付15階建		
	賃貸可能戸数	79戸（30㎡未満：46戸、30㎡以上50㎡未満：13戸、50㎡以上70㎡未満：19戸、店舗・事務所：１戸）		
ＰＭ委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プラウドフラット横浜		物件番号	19
特定資産の種類	不動産			
取得価格	2,340,000千円		取得日	平成20年３月14日
所在地	地番	神奈川県横浜市神奈川区台町８番18		
	住居表示	神奈川県横浜市神奈川区台町８番地18（注１）		
主な利用駅	ＪＲ東海道線・横須賀線・京浜東北線・根岸線、東急東横線、横浜高速鉄道みなとみらい線、京急本線、相鉄本線、横浜市営地下鉄ブルーライン「横浜」駅			
最寄駅	ＪＲ東海道線・横須賀線・京浜東北線・根岸線、東急東横線、横浜高速鉄道みなとみらい線、京急本線、相鉄本線、横浜市営地下鉄ブルーライン「横浜」駅 徒歩７分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	833.58㎡
	建ぺい率	100%（注２）	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年２月８日	延床面積	4,584.75㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	113戸（30㎡未満：96戸、30㎡以上50㎡未満：16戸、50㎡以上70㎡未満：１戸）		
ＰＭ委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。 （注２）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プラウドフラット上大岡	物件番号	20
特定資産の種類	不動産		

取得価格	2,770,000千円		取得日	平成20年３月19日
所在地	地番	神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目667番９		
	住居表示	神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目４番６号		
主な利用駅	京急本線、横浜市営地下鉄ブルーライン「上大岡」駅、横浜市営地下鉄ブルーライン「港南中央」駅			
最寄駅	横浜市営地下鉄ブルーライン「港南中央」駅 徒歩７分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	3,645.35㎡
	建ぺい率	70%（注１）	容積率	200%・150%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年３月５日	延床面積	5,609.86㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
	賃貸可能戸数	200戸（30㎡未満：200戸）		
ＰＭ委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）建ぺい率について、本物件の所在地が第二種住居地域、第一種中高層住居専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。
（注２）容積率について、本物件の土地のうち西側道路都市計画線から約25m以内の部分は第二種住居地域200%、25mを超える部分は第一種中高層住居専用地域150%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	プライムアーバン赤坂		物件番号	21
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	956,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	東京都港区赤坂七丁目424番２		
	住居表示	東京都港区赤坂七丁目６番19号		
主な利用駅	東京メトロ千代田線「赤坂」駅			
最寄駅	東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩４分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	473.26㎡
	建ぺい率	60%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成14年12月５日	延床面積	1,356.97㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付４階建		
	賃貸可能戸数	25戸（30㎡以上50㎡未満：16戸、50㎡以上70㎡未満：９戸）		
ＰＭ委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	プライムアーバン田町		物件番号	22
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	941,000千円		取得日	平成19年２月22日
所在地	地番	東京都港区芝浦三丁目１番115、同番116		
	住居表示	東京都港区芝浦三丁目６番13号		
主な利用駅	ＪＲ山手線・京浜東北線「田町」駅			

最寄駅	ＪＲ山手線・京浜東北線「田町」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	287.59㎡
	建ぺい率	70%（注）	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成17年１月27日	延床面積	1,372.95㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建		
	賃貸可能戸数	48戸（30㎡未満：48戸）		
ＰＭ委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン代々木		物件番号	23
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	408,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	東京都渋谷区代々木三丁目51番３		
	住居表示	東京都渋谷区代々木三丁目51番３号		
主な利用駅	ＪＲ山手線・中央線・総武線、都営地下鉄大江戸線「代々木」駅、小田急小田原線「南新宿」駅			
最寄駅	小田急小田原線「南新宿」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	121.95㎡（注１）
	建ぺい率	70%（注２）	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成15年９月30日	延床面積	551.63㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付７階建		
	賃貸可能戸数	19戸（30㎡未満：19戸）		
ＰＭ委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分約2.20㎡を含みます。 （注２）本物件の所在地が第二種住居地域内に属するため本来60%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン番町		物件番号	24
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,170,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	東京都千代田区九段南二丁目17番４、同番５		
	住居表示	東京都千代田区九段南二丁目９番１号		
主な利用駅	東京メトロ半蔵門線・東西線、都営地下鉄新宿線「九段下」駅、ＪＲ中央線・総武線、東京メトロ南北線・有楽町線、都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅			
最寄駅	東京メトロ南北線・有楽町線、都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅 徒歩８分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	273.18㎡
	建ぺい率	100%（注）	容積率	500%

建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成15年２月４日	延床面積	1,400.31㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	52戸（30㎡未満：49戸、30㎡以上50㎡未満：３戸）		
PM委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン千代田富士見		物件番号	25
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	707,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	東京都千代田区富士見二丁目16番５、同番10		
	住居表示	東京都千代田区富士見二丁目１番９号		
主な利用駅	ＪＲ中央線・総武線、東京メトロ東西線・南北線・有楽町線、都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅			
最寄駅	ＪＲ中央線・総武線「飯田橋」駅 徒歩３分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	180.96㎡
	建ぺい率	100%（注１）	容積率	479.4%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成15年３月６日	延床面積	911.28㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	32戸（30㎡未満：32戸）		
PM委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。 （注２）本物件の容積率の限度は、本来500%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（7.99m×60%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン飯田橋		物件番号	26
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	2,030,000千円		取得日	平成19年２月22日
所在地	地番	東京都千代田区飯田橋四丁目13番４他２筆		
	住居表示	東京都千代田区飯田橋四丁目８番９号、同番11号		
主な利用駅	ＪＲ中央線・総武線、東京メトロ東西線・南北線・有楽町線、都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線・南北線・有楽町線、都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅 徒歩１分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	323.62㎡
	建ぺい率	100%（注）	容積率	700%

建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・事務所
	竣工日	平成17年10月１日	延床面積	2,317.51㎡
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	90戸（30㎡未満：89戸、店舗・事務所：１戸）		
PM委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン恵比寿		物件番号	27
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,200,000千円		取得日	平成18年９月27日
所在地	地番	東京都目黒区三田一丁目135番１		
	住居表示	東京都目黒区三田一丁目11番11号		
主な利用駅	ＪＲ山手線・埼京線、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅			
最寄駅	ＪＲ山手線・埼京線「恵比寿」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	487.88㎡（注１）
	建ぺい率	70%（注２）	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成13年７月19日	延床面積	1,710.35㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建		
	賃貸可能戸数	29戸（30㎡以上50㎡未満：22戸、50㎡以上70㎡未満：５戸、70㎡以上：２戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分約46.79㎡を含みます。 （注２）本物件の所在地が第一種住居地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン中目黒		物件番号	28
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,320,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	東京都目黒区上目黒三丁目1820番１、同番９		
	住居表示	東京都目黒区上目黒三丁目28番24号		
主な利用駅	東急東横線、東京メトロ日比谷線「中目黒」駅			
最寄駅	東急東横線、東京メトロ日比谷線「中目黒」駅 徒歩４分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	919.06㎡（注１）
	建ぺい率	70%（注２）	容積率	150%

建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成16年12月12日	延床面積	1,389.57㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根３階建		
	賃貸可能戸数	49戸（30㎡未満：49戸）		
PM委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分約25.37㎡を含みます。 （注２）本物件の所在地が第一種低層住居専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン学芸大学		物件番号	29
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	886,000千円		取得日	平成19年２月22日
所在地	地番	東京都目黒区鷹番二丁目106番５		
	住居表示	東京都目黒区鷹番二丁目14番14号		
主な利用駅	東急東横線「学芸大学」駅			
最寄駅	東急東横線「学芸大学」駅 徒歩４分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	423.46㎡
	建ぺい率	80%・60%（注１）	容積率	400%・200%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年12月４日	延床面積	1,203.79㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建		
	賃貸可能戸数	32戸（30㎡未満：８戸、30㎡以上50㎡未満：24戸）		
PM委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）①西側約20mに位置する道路の道路境界線から東側20mまでの部分かつ対象不動産の南側道路の道路境界線から北側20mまでの部分は商業地域80%、②西側約20mに位置する道路の道路境界線から東側20mまでの部分及び南側道路の道路境界線から北側20mまでの部分で①以外の部分は近隣商業地域80%、①②以外の部分は第一種中高層住居専用地域60%となり、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。 （注２）容積率について、本物件の土地は、商業地域400%、近隣商業地域200%、第一種中高層住居専用地域200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン洗足		物件番号	30
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	536,000千円		取得日	平成19年３月30日
所在地	地番	東京都目黒区洗足二丁目1468番16		
	住居表示	東京都目黒区洗足二丁目20番８号		
主な利用駅	東急目黒線「洗足」駅			
最寄駅	東急目黒線「洗足」駅 徒歩２分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	283.23㎡
	建ぺい率	80%	容積率	270.6%（注）

建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年11月９日	延床面積	732.23㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建		
	賃貸可能戸数	22戸（30㎡未満：９戸、30㎡以上50㎡未満：13戸）		
PM委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.51m×60%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン目黒リバーサイド		物件番号	31
特定資産の種類	不動産			
取得価格	464,000千円		取得日	平成19年９月27日
所在地	地番	東京都目黒区下目黒二丁目219番1		
	住居表示	東京都目黒区下目黒二丁目10番16号		
主な利用駅	ＪＲ山手線、東急目黒線、東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線「目黒」駅、東急目黒線「不動前」駅			
最寄駅	東急目黒線「不動前」駅 徒歩８分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	261.98㎡（注１）
	建ぺい率	60%	容積率	240%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年12月27日	延床面積	604.41㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付５階建		
	賃貸可能戸数	24戸（30㎡未満：24戸）		
PM委託先	シマダハウス株式会社			
マスターリース会社	シマダハウス株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分約16.03㎡（私道部分）及び約10.21㎡（セットバック部分）を含みます。 （注２）本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.00m×60%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ		物件番号	32
特定資産の種類	不動産			
取得価格	3,580,000千円		取得日	平成20年３月21日
所在地	地番	東京都目黒区大橋二丁目627番３他２筆		
	住居表示	東京都目黒区大橋二丁目４番16号		
主な利用駅	東急田園都市線「池尻大橋」駅			
最寄駅	東急田園都市線「池尻大橋」駅 徒歩６分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,056.48㎡
	建ぺい率	70%（注１）	容積率	308%・300%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年２月26日	延床面積	3,658.54㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	99戸（30㎡未満：78戸、30㎡以上50㎡未満：12戸、50㎡以上70㎡未満：８戸、70㎡以上：１戸）		

PM委託先	株式会社東急コミュニティー		
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー	マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）本物件の所在地が第二種住居地域、第一種住居地域内に属するため本来60%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。 （注２）本物件の土地のうち東側約25mに位置する道路の境界線から30m以内の部分は第二種住居地域308%（本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（7.7m×40%）が優先されています。）、30mを超える部分は第一種住居地域300%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。			
＜特記事項＞ 該当事項はありません。			

物件名称	プライムアーバン白山		物件番号	33
特定資産の種類	不動産			
取得価格	893,000千円		取得日	平成20年２月29日
所在地	地番	東京都文京区向丘一丁目49番１		
	住居表示	東京都文京区向丘一丁目７番９号		
主な利用駅	都営地下鉄三田線「白山」駅、東京メトロ南北線「東大前」駅			
最寄駅	都営地下鉄三田線「白山」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	297.19㎡
	建ぺい率	80%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年２月６日	延床面積	1,182.58㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	42戸（30㎡未満：36戸、30㎡以上50㎡未満：６戸）		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン四谷外苑東		物件番号	34
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,700,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	東京都新宿区左門町14番62		
	住居表示	東京都新宿区左門町14番地62（注１）		
主な利用駅	東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅、ＪＲ総武線「信濃町」駅			
最寄駅	東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅 徒歩４分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	380.77㎡
	建ぺい率	100%（注２）	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成16年１月９日	延床面積	1,911.87㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	51戸（30㎡未満：９戸、30㎡以上50㎡未満：42戸）		
PM委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。
（注２）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	プライムアーバン西新宿Ⅰ		物件番号	35
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,290,000千円		取得日	平成19年２月22日
所在地	地番	東京都新宿区北新宿一丁目316番３他４筆		
	住居表示	東京都新宿区北新宿一丁目19番３号		
主な利用駅	ＪＲ山手線・中央線・総武線・埼京線、小田急小田原線、京王線、東京メトロ丸ノ内線、都営地下鉄新宿線・大江戸線「新宿」駅、東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅			
最寄駅	東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅 徒歩６分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	330.60㎡
	建ぺい率	100%（注）	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年８月１日	延床面積	1,576.23㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	60戸（30㎡未満：57戸、30㎡以上50㎡未満：３戸）		
ＰＭ委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	パス・スルー型

（注）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

次へ

物件名称	プライムアーバン西新宿Ⅱ		物件番号	36
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,000,000千円		取得日	平成19年２月28日
所在地	地番	東京都新宿区西新宿五丁目533番16		
	住居表示	東京都新宿区西新宿五丁目６番４号		
主な利用駅	都営地下鉄大江戸線「西新宿五丁目」駅、東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅			
最寄駅	都営地下鉄大江戸線「西新宿五丁目」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	180.26㎡（注１）
	建ぺい率	100%（注２）	容積率	700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年２月５日	延床面積	1,365.40㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建		
	賃貸可能戸数	46戸（30㎡未満：43戸、30㎡以上50㎡未満：３戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分約1.77㎡を含みます。
（注２）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	プライムアーバン新宿内藤町		物件番号	37
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	512,000千円		取得日	平成19年２月28日
所在地	地番	東京都新宿区内藤町１番55		
	住居表示	東京都新宿区内藤町１番地55（注１）		
主な利用駅	東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅、東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅			
最寄駅	東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅、東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅 徒歩７分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	415.50㎡（注２）
	建ぺい率	70%（注３）	容積率	160%（注４）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年１月26日	延床面積	629.63㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根３階建		
	賃貸可能戸数	14戸（30㎡以上50㎡未満：14戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。
（注２）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分約15.12㎡を含みます。
（注３）本物件の所在地が第一種住居地域内に属するため本来60%であるところ、新宿区細街路拡幅整備条例に従い、いわゆる隅切り等を行うことにより割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。
（注４）本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.00m×40%）が優先されています。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	プライムアーバン西早稲田	物件番号	38

特定資産の種類	不動産			
取得価格	503,000千円		取得日	平成19年９月27日
所在地	地番	東京都新宿区西早稲田一丁目223番７、同番８		
	住居表示	東京都新宿区西早稲田一丁目13番11号		
主な利用駅	東京メトロ東西線、都電荒川線「早稲田」駅			
最寄駅	都電荒川線「早稲田」駅 徒歩３分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	244.03㎡（注１）
	建ぺい率	80%（注２）	容積率	240%（注３）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年12月27日	延床面積	656.72㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付き４階建		
	賃貸可能戸数	28戸（30㎡未満：28戸）		
ＰＭ委託先	シマダハウス株式会社			
マスターリース会社	シマダハウス株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分約27.38㎡を含みます。
（注２）本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地かつ防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は80%となっています。
（注３）本物件の土地は準工業地域に属し、南西側約25mに位置する道路の境界線から30m以内の部分は本来400%、30mを超える部分は本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.00m×60%）が優先されています。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	プライムアーバン三軒茶屋		物件番号	39
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	835,000千円		取得日	平成19年２月22日
所在地	地番	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目257番１		
	住居表示	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番３号		
主な利用駅	東急田園都市線・世田谷線「三軒茶屋」駅			
最寄駅	東急田園都市線「三軒茶屋」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	313.98㎡
	建ぺい率	60%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成17年１月７日	延床面積	1,115.68㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建		
	賃貸可能戸数	33戸（30㎡未満：32戸、50㎡以上70㎡未満：１戸）		
ＰＭ委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	パス・スルー型

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	プライムアーバン南烏山		物件番号	40
特定資産の種類	不動産			
取得価格	840,000千円		取得日	平成19年９月28日

所在地	地番	東京都世田谷区南烏山五丁目592番30他４筆		
	住居表示	東京都世田谷区南烏山五丁目７番４号		
主な利用駅	京王線「千歳烏山」駅			
最寄駅	京王線「千歳烏山」駅 徒歩３分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	685.69㎡
	建ぺい率	60%	容積率	161.4%（注）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年１月31日	延床面積	1,170.58㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	41戸（30㎡未満：40戸、30㎡以上50㎡未満：１戸）		
PM委託先	シマダハウス株式会社			
マスターリース会社	シマダハウス株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.035m×40%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン烏山ガレリア		物件番号	41
特定資産の種類	不動産			
取得価格	645,000千円		取得日	平成19年９月28日
所在地	地番	東京都世田谷区南烏山四丁目615番12、618番４		
	住居表示	東京都世田谷区南烏山四丁目10番24号		
主な利用駅	京王線「千歳烏山」駅			
最寄駅	京王線「千歳烏山」駅 徒歩２分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	436.61㎡（注１）
	建ぺい率	60%	容積率	160%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年３月15日	延床面積	994.54㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付き４階建		
	賃貸可能戸数	33戸（30㎡未満：33戸）		
PM委託先	シマダハウス株式会社			
マスターリース会社	シマダハウス株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分約4.11㎡を含みます。 （注２）本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.00m×40%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン烏山コート		物件番号	42
特定資産の種類	不動産			
取得価格	413,000千円		取得日	平成19年９月28日
所在地	地番	東京都世田谷区南烏山四丁目362番４、同番８、同番５、同番７		
	住居表示	東京都世田谷区南烏山四丁目１番11号		
主な利用駅	京王線「千歳烏山」駅、京王線「芦花公園」駅			
最寄駅	京王線「芦花公園」駅 徒歩７分			

土地	所有形態	所有権（一部共有）	敷地面積	①308.98㎡、②49.70㎡（注１）
	建ぺい率	60%	容積率	160%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年３月26日	延床面積	634.19㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付き３階建		
	賃貸可能戸数	23戸（30㎡未満：23戸）		
PM委託先	シマダハウス株式会社			
マスターリース会社	シマダハウス株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）上記「敷地面積」欄記載の①は所有する土地（362番４、同番８）の面積、②は共有する土地（362番５、同番７：本投資法人の保有する持分の割合は48,286分の30,744）の面積となっています。①は建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分約1.54㎡を含みます。②は建築基準法第42条第１項５号により道路として位置の指定を受けている部分約48.30㎡及び建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分約1.40㎡です。
（注２）本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.00m×40%）が優先されています。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	プライムアーバン千歳船橋		物件番号	43
特定資産の種類	不動産			
取得価格	885,000千円		取得日	平成21年２月27日
所在地	地番	東京都世田谷区桜丘五丁目3052番３		
	住居表示	東京都世田谷区桜丘五丁目40番４号		
主な利用駅	小田急小田原線「千歳船橋」駅			
最寄駅	小田急小田原線「千歳船橋」駅 徒歩７分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	550.97㎡
	建ぺい率	70%（注）	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成21年１月23日	延床面積	1,266.10㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	38戸（30㎡未満：36戸、30㎡以上50㎡未満：２戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型

（注）本物件の所在地が第一種中高層住居専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	プライムアーバン品川西		物件番号	44
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	624,000千円		取得日	平成18年９月27日
所在地	地番	東京都品川区豊町六丁目603番５		
	住居表示	東京都品川区豊町六丁目24番13号		
主な利用駅	都営地下鉄浅草線、東急大井町線「中延」駅			
最寄駅	都営地下鉄浅草線「中延」駅 徒歩１分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	313.32㎡（注１）
	建ぺい率	100%（注２）	容積率	400%

建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅
	竣工日	平成４年１月13日	延床面積	1,106.16㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	46戸（30㎡未満：45戸、店舗・事務所：１戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分約33.04㎡を含みます。
（注２）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	プライムアーバン大崎		物件番号	45
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,700,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	東京都品川区大崎五丁目49番１他２筆		
	住居表示	東京都品川区大崎五丁目８番10号		
主な利用駅	ＪＲ山手線・埼京線、東京臨海高速鉄道りんかい線「大崎」駅、東急池上線「大崎広小路」駅			
最寄駅	ＪＲ山手線・埼京線、東京臨海高速鉄道りんかい線「大崎」駅 徒歩４分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	502.26㎡
	建ぺい率	100%・60%（注１）	容積率	500%・300%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成16年２月12日	延床面積	2,584.17㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	99戸（30㎡未満：99戸）		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）建ぺい率について、本物件の土地のうち南西側接面道路都市計画線から30m以内の部分は商業地域80%、30mを超える部分は準工業地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。なお、商業地域内に属する部分は、本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。
（注２）容積率について、本物件の土地は、商業地域500%と準工業地域300%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	プライムアーバン大森		物件番号	46
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	824,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	東京都大田区大森北一丁目15番７		
	住居表示	東京都大田区大森北一丁目15番１号		
主な利用駅	ＪＲ京浜東北線「大森」駅			
最寄駅	ＪＲ京浜東北線「大森」駅 徒歩４分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	252.16㎡
	建ぺい率	100%（注）	容積率	500%

建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成17年１月５日	延床面積	1,369.20㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	54戸（30㎡未満：54戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン北千束		物件番号	47
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	576,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	東京都大田区北千束二丁目495番２		
	住居表示	東京都大田区北千束二丁目14番18号		
主な利用駅	東急大井町線「北千束」駅			
最寄駅	東急大井町線「北千束」駅 徒歩３分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	532.23㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成３年６月27日	延床面積	1,045.36㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建		
	賃貸可能戸数	46戸（30㎡未満：46戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン田園調布南		物件番号	48
特定資産の種類	不動産			
取得価格	900,000千円		取得日	平成20年５月１日
所在地	地番	東京都大田区田園調布南12番５		
	住居表示	東京都大田区田園調布南12番５号		
主な利用駅	東急東横線・目黒線「多摩川」駅、東急多摩川線「沼部」駅			
最寄駅	東急多摩川線「沼部」駅 徒歩４分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	581.65㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年３月11日	延床面積	1,446.39㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	44戸（30㎡未満：39戸、30㎡以上50㎡未満：５戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			

マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。			

物件名称	プライムアーバン中野上高田		物件番号	49
特定資産の種類	不動産			
取得価格	640,000千円		取得日	平成20年３月３日
所在地	地番	東京都中野区上高田四丁目43番10他４筆		
	住居表示	東京都中野区上高田四丁目43番３号		
主な利用駅	西武新宿線「新井薬師前」駅			
最寄駅	西武新宿線「新井薬師前」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	593.04㎡
	建ぺい率	70%（注）	容積率	150%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年２月11日	延床面積	1,004.53㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根３階建		
	賃貸可能戸数	33戸（30㎡未満：25戸、30㎡以上50㎡未満：８戸）		
ＰＭ委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が第一種低層住居専用地域に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン西荻窪		物件番号	50
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	435,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	東京都杉並区西荻南二丁目319番23		
	住居表示	東京都杉並区西荻南二丁目27番５号		
主な利用駅	ＪＲ中央線「西荻窪」駅			
最寄駅	ＪＲ中央線「西荻窪」駅 徒歩３分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	260.88㎡
	建ぺい率	80%・60%（注１）	容積率	300%・150%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成15年２月11日	延床面積	666.91㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建		
	賃貸可能戸数	24戸（30㎡未満：24戸）		
ＰＭ委託先	シマダハウス株式会社			
マスターリース会社	シマダハウス株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）建ぺい率について、本物件の土地のうち西側道路境界線から20m以内が近隣商業地域80%、20mを超える部分は第一種低層住居専用地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。 （注２）容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300%と第一種低層住居専用地域150%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン大塚		物件番号	51
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	794,000千円		取得日	平成19年２月22日
所在地	地番	東京都豊島区西巣鴨一丁目832番11		
	住居表示	東京都豊島区西巣鴨一丁目３番４号		
主な利用駅	ＪＲ山手線「大塚」駅			
最寄駅	ＪＲ山手線「大塚」駅 徒歩８分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	386.23㎡
	建ぺい率	80%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年９月７日	延床面積	1,094.23㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建		
	賃貸可能戸数	46戸（30㎡未満：46戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン門前仲町		物件番号	52
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	2,200,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	東京都江東区門前仲町一丁目２番５、同番18		
	住居表示	東京都江東区門前仲町一丁目５番７号		
主な利用駅	東京メトロ東西線、都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線、都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅 徒歩２分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	574.23㎡
	建ぺい率	100%（注）	容積率	600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成16年３月３日	延床面積	3,917.60㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	118戸（30㎡未満：116戸、30㎡以上50㎡未満：１戸、店舗・事務所：１戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン亀戸	物件番号	53
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		
取得価格	705,000千円	取得日	平成18年９月28日

所在地	地番	東京都江東区亀戸二丁目38番９、同番10		
	住居表示	東京都江東区亀戸二丁目38番２号		
主な利用駅	ＪＲ総武線「亀戸」駅			
最寄駅	ＪＲ総武線「亀戸」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	273.77㎡
	建ぺい率	100%（注１）	容積率	480%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成16年３月３日	延床面積	1,185.34㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	52戸（30㎡未満：52戸）		
ＰＭ委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。
（注２）本物件の容積率の限度は、本来500%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（8.00m×60%）が優先されています。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	プライムアーバン住吉	物件番号	54
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		
取得価格	552,000千円	取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	東京都江東区扇橋二丁目12番３、同番13	
	住居表示	東京都江東区扇橋二丁目23番３号	
主な利用駅	都営地下鉄新宿線、東京メトロ半蔵門線「住吉」駅		
最寄駅	都営地下鉄新宿線、東京メトロ半蔵門線「住吉」駅 徒歩９分		
土地	所有形態	所有権	敷地面積	192.33㎡（注１）
	建ぺい率	100%（注２）	容積率	500%・400%（注３）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成15年３月17日	延床面積	958.47㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建		
	賃貸可能戸数	40戸（30㎡未満：40戸）		
ＰＭ委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分約9.28㎡を含みます。
（注２）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。
（注３）容積率について、本物件の土地は商業地域に属し、西側接面道路境界線から30m以内の部分は500%、30mを超える部分は400%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	プライムアーバン錦糸公園	物件番号	55
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		
取得価格	1,180,000千円	取得日	平成18年９月28日

所在地	地番	東京都墨田区太平四丁目３番３		
	住居表示	東京都墨田区太平四丁目７番12号		
主な利用駅	ＪＲ総武線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅			
最寄駅	東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅 徒歩６分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	408.95㎡
	建ぺい率	100%（注）	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成17年１月７日	延床面積	2,200.78㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	77戸（30㎡未満：77戸）		
ＰＭ委託先	三井不動産住宅リース株式会社			
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン錦糸町		物件番号	56
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	668,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	東京都墨田区江東橋五丁目11番３		
	住居表示	東京都墨田区江東橋五丁目16番14号		
主な利用駅	ＪＲ総武線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅			
最寄駅	ＪＲ総武線「錦糸町」駅 徒歩８分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	348.75㎡
	建ぺい率	60%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成16年３月３日	延床面積	1,073.74㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建		
	賃貸可能戸数	49戸（30㎡未満：49戸）		
ＰＭ委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 本物件に係る土地は、本物件に係る建物の建築確認取得後の平成16年６月24日施行の東京都市計画高度地区変更により、絶対高さ制限（22m）を受け、既存不適格となっています。				

物件名称	プライムアーバン平井		物件番号	57
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	700,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	東京都江戸川区平井六丁目1964番１他２筆		
	住居表示	東京都江戸川区平井六丁目23番12号		
主な利用駅	ＪＲ総武線「平井」駅			
最寄駅	ＪＲ総武線「平井」駅 徒歩４分			

土地	所有形態	所有権	敷地面積	388.24㎡
	建ぺい率	60%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成15年３月25日	延床面積	1,159.35㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建		
	賃貸可能戸数	53戸（30㎡未満：53戸）		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン葛西		物件番号	58
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	637,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	東京都江戸川区中葛西六丁目18番６		
	住居表示	東京都江戸川区中葛西六丁目18番５号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「葛西」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「葛西」駅 徒歩８分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	317.85㎡
	建ぺい率	80%・60%（注）	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成16年２月13日	延床面積	1,076.57㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建		
	賃貸可能戸数	45戸（30㎡未満：45戸）		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）建ぺい率について、本物件の土地のうち北側接面道路境界線から20m以内の部分は近隣商業地域80%、20mを超える部分は第一種住居地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン葛西Ⅱ		物件番号	59
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	958,000千円		取得日	平成19年２月22日
所在地	地番	東京都江戸川区東葛西七丁目９番６他２筆		
	住居表示	東京都江戸川区東葛西七丁目９番７号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「葛西」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「葛西」駅 徒歩７分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	502.89㎡
	建ぺい率	60%	容積率	300%

建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年２月28日	延床面積	1,563.11㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	68戸（30㎡未満：68戸）		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン新百合ヶ丘		物件番号	60
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,210,000千円		取得日	平成21年３月３日
所在地	地番	神奈川県川崎市麻生区万福寺三丁目１番６他２筆		
	住居表示	神奈川県川崎市麻生区万福寺三丁目１番17号		
主な利用駅	小田急小田原線「新百合ヶ丘」駅			
最寄駅	小田急小田原線「新百合ヶ丘」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	603.62㎡
	建ぺい率	90%（注）	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成21年１月21日	延床面積	1,895.91㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	64戸（30㎡未満：54戸、30㎡以上50㎡未満：９戸、店舗・事務所：１戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が近隣商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は90%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン浦安		物件番号	61
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	840,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	千葉県浦安市当代島三丁目446番３		
	住居表示	千葉県浦安市当代島三丁目２番13号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「浦安」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「浦安」駅 徒歩８分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	652.94㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成16年３月３日	延床面積	1,526.01㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	60戸（30㎡未満：60戸）		
PM委託先	株式会社ダイニチ			

マスターリース会社	株式会社ダイニチ	マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。			

物件名称	プライムアーバン行徳Ⅰ		物件番号	62
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	635,000千円		取得日	平成18年９月27日
所在地	地番	千葉県市川市福栄二丁目４番４		
	住居表示	千葉県市川市福栄二丁目４番10号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「行徳」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「行徳」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	598.00㎡
	建ぺい率	70%（注）	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成13年12月10日	延床面積	1,283.01㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	52戸（30㎡未満：52戸）		
ＰＭ委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が第二種中高層住居専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン行徳Ⅱ		物件番号	63
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	741,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	千葉県市川市末広一丁目11番２		
	住居表示	千葉県市川市末広一丁目11番５号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「行徳」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「行徳」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	640.00㎡
	建ぺい率	70%（注）	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成14年５月24日	延床面積	1,445.59㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	58戸（30㎡未満：58戸）		
ＰＭ委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が第二種中高層住居専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン行徳駅前		物件番号	64
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	476,000千円		取得日	平成19年２月22日
所在地	地番	千葉県市川市行徳駅前二丁目26番８		
	住居表示	千葉県市川市行徳駅前二丁目26番11号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「行徳」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「行徳」駅 徒歩４分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	427.00㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年５月27日	延床面積	821.47㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	37戸（30㎡未満：37戸）		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン西船橋		物件番号	65
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	772,000千円		取得日	平成19年２月22日
所在地	地番	千葉県船橋市本郷町437番１、同番２		
	住居表示	千葉県船橋市本郷町437番地１、同番地２（注）		
主な利用駅	ＪＲ総武線・京葉線・武蔵野線、東京メトロ東西線「西船橋」駅			
最寄駅	ＪＲ総武線・京葉線・武蔵野線、東京メトロ東西線「西船橋」駅 徒歩６分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	323.60㎡
	建ぺい率	80%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年２月28日	延床面積	1,319.34㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	60戸（30㎡未満：60戸）		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン川口		物件番号	66
特定資産の種類	不動産			
取得価格	2,170,000千円		取得日	平成20年４月１日
所在地	地番	埼玉県川口市栄町三丁目152番１		
	住居表示	埼玉県川口市栄町三丁目１番11号		
主な利用駅	JR京浜東北線「川口」駅			

最寄駅	JR京浜東北線「川口」駅 徒歩３分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	781.45㎡
	建ぺい率	80%	容積率	343.2%（注）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成20年２月19日	延床面積	2,999.35㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	98戸（30㎡未満：96戸、店舗・事務所：２戸）		
ＰＭ委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の容積率の限度は、本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（5.72m×60%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ麻布十番		物件番号	67
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	991,000千円		取得日	平成18年９月27日
所在地	地番	東京都港区東麻布二丁目33番１他５筆		
	住居表示	東京都港区東麻布二丁目33番９号		
主な利用駅	都営地下鉄大江戸線、東京メトロ南北線「麻布十番」駅			
最寄駅	都営地下鉄大江戸線、東京メトロ南北線「麻布十番」駅 徒歩３分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	333.10㎡
	建ぺい率	80%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成11年３月16日	延床面積	1,355.18㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	40戸（30㎡未満：10戸、30㎡以上50㎡未満：30戸）		
ＰＭ委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ芝浦LOFT		物件番号	68
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,510,000千円		取得日	平成21年12月15日
所在地	地番	東京都港区芝浦四丁目１番33		
	住居表示	東京都港区芝浦四丁目５番17号		
主な利用駅	ＪＲ山手線・京浜東北線「田町」駅			
最寄駅	ＪＲ山手線・京浜東北線「田町」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	495.86㎡
	建ぺい率	70%（注）	容積率	400%

建物	所有形態	所有権 （区分所有持分100%）	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年７月19日	延床面積	2,429.98㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	68戸（30㎡未満：57戸、30㎡以上50㎡未満：10戸、50㎡以上70㎡未満：１戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ幡ヶ谷		物件番号	69
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	452,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目28番６		
	住居表示	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目28番６号		
主な利用駅	京王新線「幡ヶ谷」駅			
最寄駅	京王新線「幡ヶ谷」駅 徒歩７分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	491.29㎡（注１）
	建ぺい率	70%（注２）	容積率	160%（注３）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成４年11月26日	延床面積	695.20㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建		
	賃貸可能戸数	38戸（30㎡未満：38戸）		
PM委託先	シマダハウス株式会社			
マスターリース会社	シマダハウス株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分約30.34㎡を含みます。 （注２）本物件の所在地が第一種住居地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。 （注３）本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.00m×40%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ都立大学		物件番号	70
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	524,000千円		取得日	平成18年９月27日
所在地	地番	東京都目黒区八雲二丁目14番１他３筆		
	住居表示	東京都目黒区八雲二丁目15番14号		
主な利用駅	東急東横線「都立大学」駅			
最寄駅	東急東横線「都立大学」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	786.10㎡（注１）
	建ぺい率	70%（注２）	容積率	150%

建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和62年３月９日	延床面積	1,068.25㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根３階建		
	賃貸可能戸数	16戸（30㎡以上50㎡未満：１戸、50㎡以上70㎡未満：15戸）		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分約25.02㎡を含みます。 （注２）本物件の所在地が第一種低層住居専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ勝どき		物件番号	71
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	2,290,000千円		取得日	平成19年２月22日
所在地	地番	東京都中央区勝どき六丁目504番１		
	住居表示	東京都中央区勝どき六丁目５番６号		
主な利用駅	都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅			
最寄駅	都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅 徒歩９分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,324.96㎡
	建ぺい率	70%（注）	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和62年２月５日	延床面積	5,451.41㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	145戸（30㎡未満：72戸、30㎡以上50㎡未満：73戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

次へ

物件名称	アーバンステージ新川		物件番号	72
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	2,250,000千円		取得日	平成19年12月14日
所在地	地番	東京都中央区新川二丁目104番１他７筆		
	住居表示	東京都中央区新川二丁目16番10号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「茅場町」駅、東京メトロ日比谷線、ＪＲ京葉線「八丁堀」駅			
最寄駅	ＪＲ京葉線「八丁堀」駅 徒歩４分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	503.81㎡（注１）
	建ぺい率	80%	容積率	700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・事務所
	竣工日	平成11年9月30日	延床面積	4,696.77㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建		
	賃貸可能戸数	46戸（50㎡以上70㎡未満：37戸、70㎡以上：６戸、店舗・事務所：３戸）		
ＰＭ委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型（注２）

（注１）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分約15.45㎡を含みます。
（注２）マスターリース種別については、「パス・スルー型」ですが、本物件は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく特定優良賃貸住宅（東京都の都民住宅）として認定されており、マスターリース会社には、エンドテナントからの入居者負担額と東京都からの補助金が支払われます。

＜特記事項＞
本物件は、建築当時の建築基準法等に準拠して設計、施工されておりますが、地区計画の変更により現行の容積率に関する規制には適合していません。

物件名称	アーバンステージ日本橋横山町		物件番号	73
特定資産の種類	不動産			
取得価格	3,530,000千円		取得日	平成21年12月15日
所在地	地番	東京都中央区日本橋横山町３番１他７筆		
	住居表示	東京都中央区日本橋横山町３番４号		
主な利用駅	ＪＲ総武線「馬喰町」駅、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅			
最寄駅	ＪＲ総武線「馬喰町」駅、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅 徒歩２分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	858.31㎡
	建ぺい率	100%（注１）	容積率	720%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成20年１月25日	延床面積	6,898.33㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付き12階建		
	賃貸可能戸数	124戸（30㎡以上50㎡未満：99戸、50㎡以上70㎡未満：22戸、店舗・事務所：３戸）		
ＰＭ委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。
（注２）本物件の所在地の指定容積率は600%ですが、本物件は「街並み誘導型地区計画（日本橋問屋街地区）」の適用区域内に属し、容積率の緩和要件を満たしているため、緩和後の容積率は720%となっています。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	アーバンステージ本郷壱岐坂	物件番号	74

特定資産の種類	不動産			
取得価格	647,000千円		取得日	平成19年12月12日
所在地	地番	東京都文京区本郷二丁目３番15		
	住居表示	東京都文京区本郷二丁目16番３号		
主な利用駅	東京メトロ丸ノ内線、都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅、ＪＲ中央線・総武線、都営地下鉄三田線「水道橋」駅			
最寄駅	都営地下鉄三田線「水道橋」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	144.29㎡
	建ぺい率	100%（注１）	容積率	500%・400%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年１月６日	延床面積	833.02㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	27戸（30㎡未満：27戸）		
ＰＭ委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）建ぺい率について、本物件の土地のうち北側道路境界線から20m以内の部分は商業地域、20mを超える部分は近隣商業地域に属するため、本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。 （注２）容積率について、本物件の土地は、商業地域500%、近隣商業地域400%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ中落合		物件番号	75
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	655,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	東京都新宿区中落合一丁目1757番９		
	住居表示	東京都新宿区中落合一丁目７番19号		
主な利用駅	西武新宿線、都営地下鉄大江戸線「中井」駅			
最寄駅	西武新宿線「中井」駅 徒歩６分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	949.20㎡
	建ぺい率	70%（注１）	容積率	160%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成２年８月24日	延床面積	1,317.30㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建		
	賃貸可能戸数	18戸（50㎡以上70㎡未満：11戸、70㎡以上：７戸）		
ＰＭ委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）本物件の所在地が第一種中高層住居専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。 （注２）本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.00m×40%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ落合		物件番号	76
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	324,000千円		取得日	平成18年９月28日

所在地	地番	東京都新宿区中井二丁目2096番３、同番135		
	住居表示	東京都新宿区中井二丁目17番９号		
主な利用駅	西武新宿線、都営地下鉄大江戸線「中井」駅			
最寄駅	西武新宿線「中井」駅 徒歩７分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	284.67㎡
	建ぺい率	70%（注）	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和61年３月28日	延床面積	553.75㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建		
	賃貸可能戸数	32戸（30㎡未満：32戸）		
ＰＭ委託先	シマダハウス株式会社			
マスターリース会社	シマダハウス株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が第一種中高層住居専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ新宿落合		物件番号	77
特定資産の種類	不動産			
取得価格	635,000千円		取得日	平成19年12月12日
所在地	地番	東京都新宿区北新宿四丁目10番８他４筆		
	住居表示	東京都新宿区北新宿四丁目10番９号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「落合」駅、ＪＲ中央線・総武線、都営地下鉄大江戸線「東中野」駅			
最寄駅	ＪＲ中央線・総武線「東中野」駅 徒歩９分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	492.91㎡
	建ぺい率	70%（注１）	容積率	240%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成７年３月22日	延床面積	1,146.46㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	28戸（30㎡未満：８戸、30㎡以上50㎡未満：20戸）		
ＰＭ委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）本物件の所在地が第一種住居地域内に属するため本来60%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。 （注２）本物件の容積率の限度は、本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（6.00m×40%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ芦花公園		物件番号	78
特定資産の種類	不動産			
取得価格	362,000千円		取得日	平成18年９月27日
所在地	地番	東京都世田谷区南烏山一丁目211番２		
	住居表示	東京都世田谷区南烏山一丁目12番26号		
主な利用駅	京王線「芦花公園」駅			

最寄駅	京王線「芦花公園」駅 徒歩３分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	357.02㎡（注）
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和62年７月２日	延床面積	674.85㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建		
	賃貸可能戸数	34戸（30㎡未満：34戸）		
ＰＭ委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）建築基準法第42条第１項５号により道路として位置の指定を受けている部分約19.97㎡を含みます。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ上馬		物件番号	79
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	900,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	東京都世田谷区上馬五丁目106番２他３筆		
	住居表示	東京都世田谷区上馬五丁目26番14号		
主な利用駅	東急田園都市線「駒沢大学」駅、東急世田谷線「松陰神社前」駅			
最寄駅	東急世田谷線「松陰神社前」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	766.25㎡
	建ぺい率	80%・60%（注１）	容積率	300%・200%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	昭和60年10月10日	延床面積	2,266.41㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	37戸（30㎡未満：12戸、30㎡以上50㎡未満：20戸、70㎡以上：３戸、店舗・事務所：２戸）		
ＰＭ委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）建ぺい率について、本物件の土地のうち北側接面道路境界線から30m以内の部分は近隣商業地域80%、30mを超える部分は第一種中高層住居専用地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。 （注２）容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300%と第一種中高層住居専用地域200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ三軒茶屋		物件番号	80
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	755,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	東京都世田谷区上馬五丁目８番２		
	住居表示	東京都世田谷区上馬五丁目38番12号		
主な利用駅	東急田園都市線・世田谷線「三軒茶屋」駅、東急世田谷線「若林」駅、東急世田谷線「松陰神社前」駅			
最寄駅	東急世田谷線「松陰神社前」駅 徒歩６分			
土地	所有形態	所有権 （敷地権持分100%）	敷地面積	409.68㎡
	建ぺい率	80%・60%（注１）	容積率	300%・200%（注２）

建物	所有形態	所有権 （区分所有持分100%）	用途	居宅
	竣工日	平成４年３月４日	延床面積	1,105.76㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根８階建		
	賃貸可能戸数	47戸（30㎡未満：37戸、30㎡以上50㎡未満：10戸）		
ＰＭ委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）建ぺい率について、本物件の土地のうち北東側道路境界線から30m以内の部分は近隣商業地域80%、30mを超える部分は第一種中高層住居専用地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注２）容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300%と第一種中高層住居専用地域200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	アーバンステージ千歳烏山		物件番号	81
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	730,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	東京都世田谷区粕谷三丁目50番８他７筆		
	住居表示	東京都世田谷区粕谷三丁目32番16号		
主な利用駅	京王線「千歳烏山」駅			
最寄駅	京王線「千歳烏山」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,020.88㎡
	建ぺい率	90%・70%・60%（注１）	容積率	300%・200%・100%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	昭和63年11月30日	延床面積	1,873.58㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建		
	賃貸可能戸数	27戸（30㎡以上50㎡未満：２戸、50㎡以上70㎡未満：23戸、70㎡以上：１戸、店舗・事務所：１戸）		
ＰＭ委託先	シマダハウス株式会社			
マスターリース会社	シマダハウス株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）建ぺい率について、本物件の土地のうち北側接面道路境界線から20m以内の部分は近隣商業地域80%、北側接面道路境界線から20mを超える部分のうち、東側道路境界線から20m以内の部分は第一種中高層住居専用地域60%、北側接面道路境界線及び東側道路境界線から共に20mを超える部分は第一種低層住居専用地域50%となっています。なお、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率はそれぞれ90%、70%、60%となり、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注２）容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300%、第一種中高層住居専用地域200%、第一種低層住居専用地域100%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

＜特記事項＞
本物件の土地の一部が、隣接地を要役地とする通行及び給水管の埋設のための地役権の承役地となっています。

物件名称	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ		物件番号	82
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	539,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	東京都世田谷区太子堂二丁目308番２		
	住居表示	東京都世田谷区太子堂二丁目４番16号		
主な利用駅	東急田園都市線・世田谷線「三軒茶屋」駅			
最寄駅	東急田園都市線「三軒茶屋」駅 徒歩８分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	473.79㎡
	建ぺい率	80%・60%（注）	容積率	200%

建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成２年11月24日	延床面積	995.84㎡
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下１階付６階建		
	賃貸可能戸数	17戸（30㎡以上50㎡未満：12戸、50㎡以上70㎡未満：１戸、店舗・事務所：４戸）		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）建ぺい率について、本物件の土地のうち北西側道路境界線から20m以内の部分は近隣商業地域80%、20mを超える部分は第一種住居地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ駒沢		物件番号	83
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	396,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	東京都世田谷区駒沢二丁目974番６他２筆		
	住居表示	東京都世田谷区駒沢二丁目７番18号		
主な利用駅	東急田園都市線「駒沢大学」駅			
最寄駅	東急田園都市線「駒沢大学」駅 徒歩３分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	385.07㎡
	建ぺい率	60%	容積率	160%（注）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成元年７月21日	延床面積	584.35㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建		
	賃貸可能戸数	26戸（30㎡未満：26戸）		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.00m×40%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ烏山		物件番号	84
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	344,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	東京都世田谷区南烏山四丁目376番７、同番10		
	住居表示	東京都世田谷区南烏山四丁目５番15号		
主な利用駅	京王線「千歳烏山」駅			
最寄駅	京王線「千歳烏山」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権 （敷地権持分100%）	敷地面積	187.88㎡
	建ぺい率	80%	容積率	300%

建物	所有形態	所有権 （区分所有持分100%）	用途	店舗・居宅
	竣工日	平成４年３月６日	延床面積	555.08㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建		
	賃貸可能戸数	28戸（30㎡未満：27戸、店舗・事務所：１戸）		
PM委託先	シマダハウス株式会社			
マスターリース会社	シマダハウス株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ上北沢		物件番号	85
特定資産の種類	不動産			
取得価格	738,000千円		取得日	平成19年12月12日
所在地	地番	東京都世田谷区上北沢五丁目1212番１、同番２		
	住居表示	東京都世田谷区上北沢五丁目21番22号		
主な利用駅	京王線「上北沢」駅、京王線「八幡山」駅			
最寄駅	京王線「八幡山」駅 徒歩８分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	939.52㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和62年５月１日	延床面積	1,612.00㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根３階建		
	賃貸可能戸数	29戸（30㎡未満：１戸、30㎡以上50㎡未満：13戸、50㎡以上70㎡未満：15戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ用賀		物件番号	86
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,150,000千円		取得日	平成22年８月20日
所在地	地番	東京都世田谷区用賀二丁目67番162		
	住居表示	東京都世田谷区用賀二丁目27番５号		
主な利用駅	東急田園都市線「用賀」駅			
最寄駅	東急田園都市線「用賀」駅 徒歩６分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,102.32㎡（注１）
	建ぺい率	70%・60%（注２）	容積率	300%・100%（注３）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年７月20日	延床面積	2,370.21㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付き６階建		
	賃貸可能戸数	54戸（30㎡未満：29戸、30㎡以上50㎡未満：25戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）建築基準法第42条第１項により道路として位置の指定を受けている部分約88.68㎡及び世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例により道路とみなされる部分約24.79㎡を含みます。
（注２）建ぺい率について、本物件の土地のうち西側道路境界線から20m以内の部分は第一種住居地域60%、20mを超える部分は第一種低層住居専用地域50%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。なお、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は、それぞれ70%及び60%となり、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注３）容積率について、本物件の土地は、第一種住居地域300%、第一種低層住居専用地域100%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	アーバンステージ大井町		物件番号	87
特定資産の種類	不動産			
取得価格	530,000千円		取得日	平成18年９月27日
所在地	地番	東京都品川区大井四丁目10番18		
	住居表示	東京都品川区大井四丁目10番９号		
主な利用駅	ＪＲ京浜東北線、東急大井町線、東京臨海高速鉄道りんかい線「大井町」駅			
最寄駅	ＪＲ京浜東北線、東急大井町線、東京臨海高速鉄道りんかい線「大井町」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	413.44㎡
	建ぺい率	70%（注１）	容積率	279.6%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和61年７月21日	延床面積	805.92㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	45戸（30㎡未満：45戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）本物件の所在地が第一種住居地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。
（注２）本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（6.99m×40%）が優先されています。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	アーバンステージ大井町Ⅱ		物件番号	88
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,100,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	東京都品川区東大井五丁目500番24		
	住居表示	東京都品川区東大井五丁目10番10号		
主な利用駅	ＪＲ京浜東北線、東急大井町線、東京臨海高速鉄道りんかい線「大井町」駅			
最寄駅	ＪＲ京浜東北線、東急大井町線、東京臨海高速鉄道りんかい線「大井町」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権 （敷地権持分100%）	敷地面積	411.03㎡（注１）
	建ぺい率	100%（注２）	容積率	600%
建物	所有形態	所有権 （区分所有持分100%）	用途	店舗・共同住宅
	竣工日	平成元年３月16日	延床面積	2,402.27㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付８階建		
	賃貸可能戸数	93戸（30㎡未満：91戸、店舗・事務所：２戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			

マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー	マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分約13.89㎡を含みます。 （注２）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。			
＜特記事項＞ 該当事項はありません。			

物件名称	アーバンステージ雪谷		物件番号	89
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	970,000千円		取得日	平成18年９月28日
所在地	地番	東京都大田区北嶺町53番２他４筆		
	住居表示	東京都大田区北嶺町34番10号		
主な利用駅	東急池上線「御嶽山」駅			
最寄駅	東急池上線「御嶽山」駅 徒歩２分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	885.92㎡
	建ぺい率	60%	容積率	218%（注）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和62年10月31日	延床面積	1,629.90㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建		
	賃貸可能戸数	94戸（30㎡未満：94戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（5.45m×40%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ池上		物件番号	90
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,460,000千円		取得日	平成19年２月22日
所在地	地番	東京都大田区池上七丁目85番５		
	住居表示	東京都大田区池上七丁目４番11号		
主な利用駅	東急池上線「池上」駅			
最寄駅	東急池上線「池上」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	998.75㎡
	建ぺい率	90%（注）	容積率	300%
建物	所有形態	所有権 （区分所有持分100%）	用途	共同住宅・居宅
	竣工日	平成６年３月１日	延床面積	3,095.38㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建		
	賃貸可能戸数	95戸（30㎡未満：80戸、30㎡以上50㎡未満：８戸、50㎡以上70㎡未満：６戸、70㎡以上：１戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が近隣商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は90%となっています。				

＜特記事項＞ 該当事項はありません。

物件名称	アーバンステージ中野		物件番号	91
特定資産の種類	不動産			
取得価格	472,000千円		取得日	平成18年９月27日
所在地	地番	東京都中野区上高田二丁目17番１		
	住居表示	東京都中野区上高田二丁目17番１号		
主な利用駅	西武新宿線「新井薬師前」駅			
最寄駅	西武新宿線「新井薬師前」駅 徒歩７分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	563.59㎡（注１）
	建ぺい率	60%	容積率	160%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和60年２月15日	延床面積	917.91㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建		
	賃貸可能戸数	51戸（30㎡未満：51戸）		
ＰＭ委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分約7.47㎡を含みます。 （注２）本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.00m×40%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ高井戸		物件番号	92
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,080,000千円		取得日	平成18年９月27日
所在地	地番	東京都杉並区高井戸東四丁目1060番16		
	住居表示	東京都杉並区高井戸東四丁目10番12号		
主な利用駅	京王井の頭線「高井戸」駅			
最寄駅	京王井の頭線「高井戸」駅 徒歩９分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	990.38㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%・300%（注）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和62年１月10日	延床面積	2,247.35㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	107戸（30㎡未満：107戸）		
ＰＭ委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）容積率について、本物件の土地は準工業地域に属し、東側に存する環状第８号線から30m以内の部分は300%、30mを超える部分は200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ駒込	物件番号	93
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		

取得価格	412,000千円		取得日	平成19年３月30日
所在地	地番	東京都豊島区駒込六丁目517番20、同番30、同番29		
	住居表示	東京都豊島区駒込六丁目12番15号		
主な利用駅	ＪＲ山手線、東京メトロ南北線「駒込」駅			
最寄駅	東京メトロ南北線「駒込」駅 徒歩６分			
土地	所有形態	所有権（一部共有）	敷地面積	①704.91㎡、②126.10㎡（注１）
	建ぺい率	70%（注２）	容積率	172.8%（注３）
建物	所有形態	所有権 （区分所有持分100%）	用途	共同住宅・居宅
	竣工日	昭和63年９月１日	延床面積	1,374.14㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付４階建		
	賃貸可能戸数	19戸（30㎡以上50㎡未満：14戸、50㎡以上70㎡未満：４戸、70㎡以上：１戸）		
ＰＭ委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）上記「敷地面積」欄記載の①は所有する土地（517番20、同番30）の面積、②は共有する土地（517番29：本投資法人の保有する持分の割合は２分の１）の面積となっています。①は建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分約14.65㎡（セットバック部分）を含みます。②は建築基準法第42条第１項第５号により道路としての位置の指定を受けている部分及び建築基準法第42条第２項により道路とみなされている部分です（私道部分）。
（注２）本物件の所在地が第一種中高層住居専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。
（注３）本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.32m×40%）が優先されています。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	アーバンステージ向島		物件番号	94
特定資産の種類	不動産			
取得価格	487,000千円		取得日	平成18年９月27日
所在地	地番	東京都墨田区東向島五丁目239番６、同番12		
	住居表示	東京都墨田区東向島五丁目19番14号		
主な利用駅	東武伊勢崎線「東向島」駅			
最寄駅	東武伊勢崎線「東向島」駅 徒歩３分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	281.64㎡（注１）
	建ぺい率	100%（注２）	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成元年９月５日	延床面積	1,350.89㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	55戸（30㎡未満：55戸）		
ＰＭ委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分約1.66㎡を含みます。
（注２）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	アーバンステージ葛西イースト		物件番号	95
特定資産の種類	不動産			
取得価格	940,000千円		取得日	平成23年１月12日

所在地	地番	東京都江戸川区東葛西六丁目16番５		
	住居表示	東京都江戸川区東葛西六丁目16番９号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「葛西」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「葛西」駅 徒歩４分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	703.46㎡
	建ぺい率	70%（注１）	容積率	280%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年３月８日	延床面積	2,118.43㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建		
	賃貸可能戸数	78戸（30㎡未満：78戸）		
ＰＭ委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）本物件の所在地が第一種住居地域に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。
（注２）本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（7.0m×40%）が優先されています。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	アーバンステージ江古田		物件番号	96
特定資産の種類	不動産			
取得価格	385,000千円		取得日	平成18年９月27日
所在地	地番	東京都練馬区旭丘一丁目10番９、同番10		
	住居表示	東京都練馬区旭丘一丁目10番５号		
主な利用駅	都営地下鉄大江戸線「新江古田」駅、西武池袋線「江古田」駅			
最寄駅	西武池袋線「江古田」駅 徒歩９分			
土地	所有形態	所有権 （敷地権持分100%）	敷地面積	535.45㎡
	建ぺい率	60%	容積率	181.6%（注）
建物	所有形態	所有権 （区分所有持分100%）	用途	共同住宅
	竣工日	平成元年７月１日	延床面積	951.84㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建		
	賃貸可能戸数	35戸（30㎡未満：31戸、30㎡以上50㎡未満：４戸）		
ＰＭ委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型

（注）本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.54m×40%）が優先されています。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	アーバンステージ滝野川		物件番号	97
特定資産の種類	不動産			
取得価格	287,000千円		取得日	平成18年９月27日
所在地	地番	東京都北区滝野川七丁目49番11		
	住居表示	東京都北区滝野川七丁目49番18号		
主な利用駅	ＪＲ埼京線「板橋」駅、都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅			
最寄駅	都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅 徒歩７分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	288.26㎡
	建ぺい率	80%・60%（注）	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和63年８月10日	延床面積	578.92㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建		
	賃貸可能戸数	29戸（30㎡未満：28戸、30㎡以上50㎡未満：１戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）建ぺい率について、本物件の土地のうち北東側道路境界線から20m以内の部分は近隣商業地域80%、20mを超える部分は第一種住居地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ板橋区役所前		物件番号	98
特定資産の種類	不動産			
取得価格	940,000千円		取得日	平成22年７月８日
所在地	地番	東京都板橋区本町27番４他２筆		
	住居表示	東京都板橋区本町27番13号		
主な利用駅	都営地下鉄三田線「板橋本町」駅、都営地下鉄三田線「板橋区役所前」駅			
最寄駅	都営地下鉄三田線「板橋本町」駅 徒歩７分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	475.41㎡
	建ぺい率	80%・60%（注１）	容積率	400%・300%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年11月21日	延床面積	2,179.85㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	68戸（30㎡未満：55戸、30㎡以上50㎡未満：13戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）建ぺい率について、本物件の土地のうち西側接面道路境界線から20m以内の部分は商業地域80%、20mを超える部分は準工業地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。 （注２）容積率について、本物件の土地は、商業地域400%、準工業地域300%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ浅草		物件番号	99
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	350,000千円		取得日	平成18年９月27日

所在地	地番	東京都台東区浅草三丁目８番２他２筆		
	住居表示	東京都台東区浅草三丁目33番11号		
主な利用駅	東京メトロ銀座線、都営地下鉄浅草線、東武伊勢崎線「浅草」駅			
最寄駅	東武伊勢崎線「浅草」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	311.07㎡
	建ぺい率	100%（注１）	容積率	360%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和62年２月23日	延床面積	1,101.69㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建		
	賃貸可能戸数	22戸（30㎡未満：３戸、30㎡以上50㎡未満：18戸、70㎡以上：１戸）		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。 （注２）本物件の容積率の限度は、本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（6.00m×60%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ町屋		物件番号	100
特定資産の種類	不動産			
取得価格	210,000千円		取得日	平成18年９月27日
所在地	地番	東京都荒川区町屋一丁目1902番２		
	住居表示	東京都荒川区町屋一丁目32番13号		
主な利用駅	東京メトロ千代田線「町屋」駅			
最寄駅	東京メトロ千代田線「町屋」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	264.59㎡
	建ぺい率	80%（注）	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和63年４月21日	延床面積	487.11㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建		
	賃貸可能戸数	26戸（30㎡未満：26戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）平成17年３月３日付、東京都建築安全条例第７条の３の規定により指定区域に該当された時点で、建ぺい率が60%から80%に緩和されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ小金井		物件番号	101
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	229,000千円		取得日	平成18年９月27日
所在地	地番	東京都小金井市貫井北町二丁目877番13		
	住居表示	東京都小金井市貫井北町二丁目13番14号		
主な利用駅	ＪＲ中央線「武蔵小金井」駅			
最寄駅	ＪＲ中央線「武蔵小金井」駅 徒歩15分			

土地	所有形態	所有権	敷地面積	420.06㎡（注１）
	建ぺい率	70%（注２）	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成３年４月30日	延床面積	784.36㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	27戸（30㎡未満：23戸、30㎡以上50㎡未満：４戸）		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分約12.41㎡を含みます。
（注２）本物件の所在地は第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域内に属し、本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	アーバンステージ武蔵小金井		物件番号	102
特定資産の種類	不動産			
取得価格	2,390,000千円		取得日	平成19年12月12日
所在地	地番	東京都小金井市中町二丁目2167番１他５筆		
	住居表示	東京都小金井市中町二丁目11番26号		
主な利用駅	ＪＲ中央線「武蔵小金井」駅、ＪＲ中央線「東小金井」駅			
最寄駅	ＪＲ中央線「武蔵小金井」駅 徒歩16分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	6,402.84㎡
	建ぺい率	70%・50%（注１）	容積率	200%・80%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成３年２月２日	延床面積（注３）	①1,042.00㎡、②2,689.00㎡、③2,489.34㎡
	構造（注３）	①鉄筋コンクリート造陸屋根３階建 ②鉄筋コンクリート造陸屋根５階建 ③鉄筋コンクリート造陸屋根３階建		
	賃貸可能戸数	98戸（50㎡以上70㎡未満：92戸、70㎡以上：６戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）建ぺい率について、本物件の土地のうち南側道路境界線から20m以内の部分は第一種中高層住居専用地域60%、20mを超える部分は第一種低層住居専用地域40%となっています。なお、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は、それぞれ70%及び50%となり、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注２）容積率について、本物件の土地は、第一種中高層住居専用地域200%、第一種低層住居専用地域80%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注３）本物件は登記簿上３棟の建物から成っており、「延床面積」及び「構造」について、①は家屋番号2167番１、②は家屋番号2169番、③は家屋番号2172番１の２の建物を記載しています。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	アーバンステージ武蔵野ヒルズ		物件番号	103
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,590,000千円		取得日	平成19年12月14日
所在地	地番	東京都小金井市梶野町二丁目211番１他６筆		
	住居表示	A棟：東京都小金井市梶野町二丁目１番２号 B棟：東京都小金井市梶野町二丁目１番36号		
主な利用駅	ＪＲ中央線「東小金井」駅、ＪＲ中央線「武蔵境」駅			
最寄駅	ＪＲ中央線「東小金井」駅 徒歩13分			

土地	所有形態	所有権	敷地面積	2,812.25㎡（注１）
	建ぺい率	A棟：70%・50%（注２） B棟：40%	容積率	A棟：200%・80%（注３） B棟：80%
建物	所有形態	所有権	用途	A棟：共同住宅・店舗 B棟：共同住宅
	竣工日	A棟：平成５年３月14日 B棟：平成５年１月16日	延床面積	A棟：2,389.01㎡ B棟：835.39㎡
	構造	A棟：鉄筋コンクリート造陸屋根５階建 B棟：鉄筋コンクリート造陸屋根３階建		
	賃貸可能戸数	A棟：42戸（30㎡以上50㎡未満：12戸、50㎡以上70㎡未満：26戸、70㎡以上：１戸、店舗・事務所：３戸） B棟：38戸（30㎡未満：38戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）本物件は、Ａ棟及びＢ棟の２棟の建物から構成されています。但し、一体の敷地として開発されているため、Ａ棟及びＢ棟の各々の敷地面積の合計面積を記載しています。
（注２）Ａ棟の敷地は、南側道路境界線から20mまでは第二種中高層住居専用地域60%、20mを超える部分は第一種低層住居専用地域40%となっています。なお、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は、それぞれ70%、50%となり、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注３）Ａ棟の敷地は、第二種中高層住居専用地域200%、第一種低層住居専用地域80%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	アーバンステージ日野		物件番号	104
特定資産の種類	不動産			
取得価格	319,000千円		取得日	平成18年９月27日
所在地	地番	東京都日野市大字日野536番２		
	住居表示	東京都日野市大字日野536番地２（注１）		
主な利用駅	ＪＲ中央線「日野」駅			
最寄駅	ＪＲ中央線「日野」駅 徒歩15分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	609㎡（注２）
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成４年３月３日	延床面積	1,142.35㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	54戸（30㎡未満：54戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。
（注２）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分約16.20㎡を含みます。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	アーバンステージ武蔵小杉comodo		物件番号	105
特定資産の種類	不動産			
取得価格	2,150,000千円		取得日	平成19年９月28日
所在地	地番	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番１		
	住居表示	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番地１（注１）		
主な利用駅	東急東横線・目黒線、ＪＲ南武線「武蔵小杉」駅、東急東横線・目黒線「新丸子」駅			
最寄駅	東急東横線・目黒線「新丸子」駅 徒歩３分			

土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,614.32㎡
	建ぺい率	100%（注２）	容積率	336%（注３）
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・共同住宅
	竣工日	昭和62年２月25日	延床面積	4,233.62㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建		
	賃貸可能戸数	56戸（30㎡以上50㎡未満：６戸、50㎡以上70㎡未満：36戸、70㎡以上：11戸、店舗・事務所：３戸）		
PM委託先	株式会社リオ			
マスターリース会社	株式会社リオ		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。
（注２）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。
（注３）本物件の容積率の限度は、本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（5.60m×60%）が優先されています。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	アーバンステージ川崎		物件番号	106
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,150,000千円		取得日	平成20年２月26日
所在地	地番	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目４番15		
	住居表示	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目４番地15（注１）		
主な利用駅	ＪＲ東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅、京急本線「京急川崎」駅			
最寄駅	京急本線「京急川崎」駅 徒歩７分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	496.19㎡
	建ぺい率	100%（注２）	容積率	500%・400%（注３）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成10年３月12日	延床面積	2,071.01㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付10階建		
	賃貸可能戸数	80戸（30㎡未満：70戸、30㎡以上50㎡未満：10戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。
（注２）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。
（注３）本物件の土地は商業地域に属し、南東側道路境界線から25m以内の部分は500%、25mを超える部分は400%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	アーバンステージ鶴見寺谷		物件番号	107
特定資産の種類	不動産			
取得価格	457,000千円		取得日	平成18年９月27日
所在地	地番	神奈川県横浜市鶴見区寺谷一丁目1745番３		
	住居表示	神奈川県横浜市鶴見区寺谷一丁目７番10号		
主な利用駅	ＪＲ京浜東北線「鶴見」駅			
最寄駅	ＪＲ京浜東北線「鶴見」駅 徒歩７分			

土地	所有形態	所有権 （敷地権持分100%）	敷地面積	582.08㎡（注）
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権 （区分所有持分100%）	用途	居宅
	竣工日	平成４年２月21日	延床面積	1,218.26㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下３階付４階建		
	賃貸可能戸数	50戸（30㎡未満：50戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分約0.25㎡を含みます。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

次へ

物件名称	アーバンステージ浦安		物件番号	108
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	277,000千円		取得日	平成18年９月27日
所在地	地番	千葉県浦安市当代島二丁目394番３他３筆		
	住居表示	千葉県浦安市当代島二丁目11番５号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「浦安」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「浦安」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	288.33㎡
	建ぺい率	60%	容積率	186.4%（注）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成５年４月12日	延床面積	590.60㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建		
	賃貸可能戸数	27戸（30㎡未満：27戸）		
ＰＭ委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.66m×40%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ南行徳Ⅰ		物件番号	109
特定資産の種類	不動産			
取得価格	357,000千円		取得日	平成18年９月27日
所在地	地番	千葉県市川市新井三丁目29番44、同番45		
	住居表示	千葉県市川市新井三丁目29番26号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅 徒歩７分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	499.70㎡
	建ぺい率	70%（注）	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成４年５月31日	延床面積	1,146.85㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建		
	賃貸可能戸数	41戸（30㎡未満：41戸）		
ＰＭ委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が第二種中高層住居専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ南行徳Ⅱ	物件番号	110
特定資産の種類	不動産		
取得価格	285,000千円	取得日	平成18年９月27日

所在地	地番	千葉県市川市広尾一丁目８番８		
	住居表示	千葉県市川市広尾一丁目４番18号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅 徒歩18分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	400.82㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成３年１月15日	延床面積	887.29㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	37戸（30㎡未満：37戸）		
ＰＭ委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ南行徳Ⅲ		物件番号	111
特定資産の種類	不動産			
取得価格	263,000千円		取得日	平成18年９月27日
所在地	地番	千葉県市川市相之川一丁目910番１		
	住居表示	千葉県市川市相之川一丁目21番23号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅 徒歩18分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	384.88㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成２年12月６日	延床面積	733.34㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	33戸（30㎡未満：33戸）		
ＰＭ委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ南行徳Ⅳ		物件番号	112
特定資産の種類	不動産			
取得価格	256,000千円		取得日	平成18年９月27日
所在地	地番	千葉県市川市広尾一丁目７番47		
	住居表示	千葉県市川市広尾一丁目５番18号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅 徒歩17分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	403.91㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%

建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成５年４月12日	延床面積	781.95㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建		
	賃貸可能戸数	32戸（30㎡未満：32戸）		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ行徳駅前		物件番号	113
特定資産の種類	不動産			
取得価格	561,000千円		取得日	平成19年12月４日
所在地	地番	千葉県市川市行徳駅前四丁目６番５		
	住居表示	千葉県市川市行徳駅前四丁目６番14号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「行徳」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「行徳」駅 徒歩７分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	505㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成13年３月１日	延床面積	1,016.51㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	46戸（30㎡未満：46戸）		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ南行徳Ⅴ		物件番号	114
特定資産の種類	不動産			
取得価格	293,000千円		取得日	平成19年12月４日
所在地	地番	千葉県市川市南行徳二丁目10番２		
	住居表示	千葉県市川市南行徳二丁目12番３号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅 徒歩８分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	433.02㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成４年３月31日	延床面積	919.37㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	賃貸可能戸数	38戸（30㎡未満：37戸、30㎡以上50㎡未満：１戸）		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型

＜特記事項＞ 該当事項はありません。

物件名称	アーバンステージ行徳		物件番号	115
特定資産の種類	不動産			
取得価格	948,000千円		取得日	平成20年２月15日
所在地	地番	千葉県市川市福栄一丁目２番３、同番16		
	住居表示	千葉県市川市福栄一丁目２番８号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「行徳」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「行徳」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	923.90㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成13年６月30日	延床面積	1,925.16㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建		
	賃貸可能戸数	77戸（30㎡未満：77戸）		
ＰＭ委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ南浦和		物件番号	116
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	274,000千円		取得日	平成18年９月27日
所在地	地番	埼玉県さいたま市南区文蔵二丁目1675番他３筆		
	住居表示	埼玉県さいたま市南区文蔵二丁目12番４号		
主な利用駅	ＪＲ京浜東北線・武蔵野線「南浦和」駅			
最寄駅	ＪＲ京浜東北線・武蔵野線「南浦和」駅 徒歩８分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	710.45㎡
	建ぺい率	60%	容積率	180%（注）
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舎
	竣工日	平成２年10月16日	延床面積	917.04㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根３階建		
	賃貸可能戸数	32戸（30㎡未満：32戸）		
ＰＭ委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.50m×40%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プラウドフラット五橋	物件番号	117
特定資産の種類	不動産		
取得価格	682,000千円	取得日	平成19年５月１日

所在地	地番	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目530番		
	住居表示	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目５番２号		
主な利用駅	仙台市地下鉄南北線「五橋」駅			
最寄駅	仙台市地下鉄南北線「五橋」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	484.87㎡
	建ぺい率	80%	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年２月５日	延床面積	2,087.94㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	60戸（30㎡未満：36戸、30㎡以上50㎡未満：24戸）		
ＰＭ委託先	株式会社ＲＥＩ			
マスターリース会社	株式会社ＲＥＩ		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プラウドフラット河原町		物件番号	118
特定資産の種類	不動産			
取得価格	724,000千円		取得日	平成20年12月19日
所在地	地番	宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路２番10他３筆		
	住居表示	宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路２番地10他２筆（注１）		
主な利用駅	仙台市地下鉄南北線「河原町」駅			
最寄駅	仙台市地下鉄南北線「河原町」駅 徒歩６分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,188.54㎡（注２）
	建ぺい率	70%（注３）	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年11月14日	延床面積	2,181.43㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建		
	賃貸可能戸数	64戸（30㎡未満：48戸、30㎡以上50㎡未満：16戸）		
ＰＭ委託先	株式会社ＲＥＩ			
マスターリース会社	株式会社ＲＥＩ		マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。 （注２）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分71.26㎡を含みます。 （注３）本物件の所在地が第二種住居地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン山鼻		物件番号	119
特定資産の種類	不動産			
取得価格	377,000千円		取得日	平成19年２月22日
所在地	地番	北海道札幌市中央区南十七条西十四丁目1539番１		
	住居表示	北海道札幌市中央区南十七条西十四丁目１番27号		
主な利用駅	札幌市電「西線16条」駅			
最寄駅	札幌市電「西線16条」駅 徒歩１分			

土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,108.69㎡
	建ぺい率	80%・60%（注１）	容積率	300%・200%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成17年２月25日	延床面積	1,868.69㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建		
	賃貸可能戸数	33戸（30㎡以上50㎡未満：24戸、50㎡以上70㎡未満：９戸）		
PM委託先	株式会社藤井ビル			
マスターリース会社	株式会社藤井ビル		マスターリース種別	パス・スルー型

（注１）建ぺい率について、本物件の土地のうち西側都市計画道路幅員の中心から50m以内の部分は近隣商業地域80%、50mを超える部分は第二種中高層住居専用地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。
（注２）容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300%、第二種中高層住居専用地域200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	プライムアーバン北14条		物件番号	120
特定資産の種類	不動産			
取得価格	336,000千円		取得日	平成19年２月22日
所在地	地番	北海道札幌市東区北十四条東一丁目233番24		
	住居表示	北海道札幌市東区北十四条東一丁目２番１号		
主な利用駅	札幌市営地下鉄東豊線「北13条東」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄東豊線「北13条東」駅 徒歩３分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	408.19㎡
	建ぺい率	90%（注）	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成17年10月23日	延床面積	1,342.44㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	36戸（30㎡未満：18戸、30㎡以上50㎡未満：18戸）		
PM委託先	株式会社藤井ビル			
マスターリース会社	株式会社藤井ビル		マスターリース種別	パス・スルー型

（注）本物件の所在地が近隣商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は90%となっています。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	プライムアーバン大通公園Ⅰ		物件番号	121
特定資産の種類	不動産			
取得価格	530,000千円		取得日	平成19年３月30日
所在地	地番	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番		
	住居表示	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地（注１）		
主な利用駅	札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅、札幌市電「西８丁目」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅 徒歩３分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	336.10㎡
	建ぺい率	100%（注２）	容積率	600%

建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年１月４日	延床面積	2,278.49㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	53戸（30㎡未満：10戸、30㎡以上50㎡未満：43戸）		
PM委託先	株式会社日動			
マスターリース会社	株式会社日動		マスターリース種別	賃料保証型

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。
（注２）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	プライムアーバン大通公園Ⅱ		物件番号	122
特定資産の種類	不動産			
取得価格	322,000千円		取得日	平成19年３月30日
所在地	地番	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番１		
	住居表示	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地１（注１）		
主な利用駅	札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅、札幌市電「西８丁目」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅 徒歩４分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	224.07㎡（注２）
	建ぺい率	100%（注３）	容積率	600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成17年９月25日	延床面積	1,462.34㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	36戸（30㎡未満：10戸、30㎡以上50㎡未満：24戸、50㎡以上70㎡未満：２戸）		
PM委託先	株式会社日動			
マスターリース会社	株式会社日動		マスターリース種別	賃料保証型

（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。
（注２）本物件の前面道路は、都市計画道路（名称「3.3.31南１条通」、幅員25m、都市計画決定日昭和11年10月２日）として計画決定がなされています。当該都市計画道路部分に、建築物を建築することはできません。対象不動産側は既に約2.5m拡幅されていますが、当該拡幅部分は分筆されていません。
（注３）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。

＜特記事項＞
該当事項はありません。

物件名称	プライムアーバン北11条		物件番号	123
特定資産の種類	不動産			
取得価格	600,000千円		取得日	平成20年２月27日
所在地	地番	北海道札幌市東区北十一条東一丁目９番24		
	住居表示	北海道札幌市東区北十一条東一丁目１番３号		
主な利用駅	札幌市営地下鉄東豊線「北13条東」駅、札幌市営地下鉄南北線「北12条」駅、ＪＲ学園都市線・千歳線・函館本線「札幌」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄東豊線「北13条東」駅 徒歩４分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	642.64㎡
	建ぺい率	80%	容積率	300%

建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年１月22日	延床面積	2,297.95㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	60戸（30㎡未満：９戸、30㎡以上50㎡未満：51戸）		
PM委託先	株式会社タカラ			
マスターリース会社	株式会社タカラ		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン宮の沢		物件番号	124
特定資産の種類	不動産			
取得価格	576,200千円		取得日	平成20年２月27日
所在地	地番	北海道札幌市西区発寒六条九丁目628番15		
	住居表示	北海道札幌市西区発寒六条九丁目10番20号		
主な利用駅	札幌市営地下鉄東西線「宮の沢」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄東西線「宮の沢」駅 徒歩２分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,441.85㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年１月29日	延床面積	2,470.64㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	54戸（30㎡以上50㎡未満：54戸）		
PM委託先	株式会社タカラ			
マスターリース会社	株式会社タカラ		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン大通東		物件番号	125
特定資産の種類	不動産			
取得価格	424,000千円		取得日	平成20年２月27日
所在地	地番	北海道札幌市中央区大通東七丁目12番63		
	住居表示	北海道札幌市中央区大通東七丁目12番地63（注）		
主な利用駅	札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	529.93㎡
	建ぺい率	80%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年１月22日	延床面積	1,787.96㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	36戸（30㎡以上50㎡未満：36戸）		
PM委託先	株式会社タカラ			
マスターリース会社	株式会社タカラ		マスターリース種別	パス・スルー型

（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。
＜特記事項＞ 該当事項はありません。

物件名称	プライムアーバン知事公館		物件番号	126
特定資産の種類	不動産			
取得価格	337,900千円		取得日	平成20年２月27日
所在地	地番	北海道札幌市中央区北四条西十七丁目１番12		
	住居表示	北海道札幌市中央区北四条西十七丁目１番地12（注１）		
主な利用駅	札幌市営地下鉄東西線「西18丁目」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄東西線「西18丁目」駅 徒歩９分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	269.14㎡
	建ぺい率	90%（注２）	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年１月17日	延床面積	1,363.61㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建		
	賃貸可能戸数	42戸（30㎡未満：42戸）		
PM委託先	株式会社タカラ			
マスターリース会社	株式会社タカラ		マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。 （注２）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は90%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

件名称	プライムアーバン円山		物件番号	127
特定資産の種類	不動産			
取得価格	283,200千円		取得日	平成20年２月27日
所在地	地番	北海道札幌市中央区北四条西二十二丁目８番１		
	住居表示	北海道札幌市中央区北四条西二十二丁目１番１号		
主な利用駅	札幌市営地下鉄東西線「西18丁目」駅、札幌市営地下鉄東西線「円山公園」駅、札幌市営地下鉄東西線「西28丁目」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄東西線「西28丁目」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	481.41㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年１月22日	延床面積	1,085.98㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	27戸（30㎡以上50㎡未満：27戸）		
PM委託先	株式会社タカラ			
マスターリース会社	株式会社タカラ		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン北24条	物件番号	128

特定資産の種類	不動産			
取得価格	503,700千円		取得日	平成20年２月29日
所在地	地番	北海道札幌市東区北二十三条東一丁目304番60		
	住居表示	北海道札幌市東区北二十三条東一丁目２番１号		
主な利用駅	札幌市営地下鉄南北線「北24条」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄南北線「北24条」駅 徒歩６分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	928.54㎡
	建ぺい率	70%（注）	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年１月18日	延床面積	2,228.22㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	36戸（30㎡以上50㎡未満：36戸）		
ＰＭ委託先	株式会社タカラ			
マスターリース会社	株式会社タカラ		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン札幌医大前	物件番号	129
特定資産の種類	不動産		
取得価格	731,600千円	取得日	平成20年３月26日
所在地	地番	北海道札幌市中央区南四条西十三丁目1325番11	
	住居表示	北海道札幌市中央区南四条西十三丁目１番20号	
主な利用駅	札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅、札幌市電「西線６条」駅、札幌市電「西15丁目」駅		
最寄駅	札幌市電「西線６条」駅 徒歩６分		
土地	所有形態	所有権	敷地面積	852.79㎡
	建ぺい率	80%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年２月29日	延床面積	2,792.04㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	58戸（30㎡以上50㎡未満：43戸、50㎡以上70㎡未満：15戸）		
ＰＭ委託先	株式会社タカラ			
マスターリース会社	株式会社タカラ		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン長町一丁目	物件番号	130
特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,110,000千円	取得日	平成20年２月１日
所在地	地番	宮城県仙台市太白区長町一丁目127番６	
	住居表示	宮城県仙台市太白区長町一丁目２番30号	
主な利用駅	仙台市地下鉄南北線「長町一丁目」駅		

最寄駅	仙台市地下鉄南北線「長町一丁目」駅 徒歩３分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,075.14㎡（注）
	建ぺい率	80%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年１月15日	延床面積	3,821.89㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	60戸（30㎡以上50㎡未満：12戸、50㎡以上70㎡未満：48戸）		
ＰＭ委託先	株式会社ＲＥＩ			
マスターリース会社	株式会社ＲＥＩ		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の北東側前面道路は、都市計画道路（名称「3・2・51元寺小路郡山線」、幅員36m、都市計画決定日昭和21年11月11日）として計画決定がなされています。当該都市計画道路部分に、建築物を建築することはできません。なお、当該都市計画道路に該当する部分の面積は168.19㎡です。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン八乙女中央		物件番号	131
特定資産の種類	不動産			
取得価格	428,000千円		取得日	平成20年２月１日
所在地	地番	宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目311番２、同番９		
	住居表示	宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目８番70号		
主な利用駅	仙台市地下鉄南北線「八乙女」駅			
最寄駅	仙台市地下鉄南北線「八乙女」駅 徒歩４分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	894.53㎡
	建ぺい率	60%	容積率	163.6%（注）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年１月15日	延床面積	1,473.76㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建		
	賃貸可能戸数	43戸（30㎡以上50㎡未満：41戸、50㎡以上70㎡未満：２戸）		
ＰＭ委託先	株式会社ＲＥＩ			
マスターリース会社	株式会社ＲＥＩ		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.09m×40%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン葵		物件番号	132
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	724,000千円		取得日	平成19年２月22日
所在地	地番	愛知県名古屋市東区葵一丁目1312番、1313番		
	住居表示	愛知県名古屋市東区葵一丁目13番24号		
主な利用駅	名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅			
最寄駅	名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅 徒歩４分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	710.49㎡
	建ぺい率	80%	容積率	240%（注）

建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年８月９日	延床面積	1,686.33㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建		
	賃貸可能戸数	46戸（30㎡以上50㎡未満：40戸、50㎡以上70㎡未満：６戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の容積率の限度は、本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.00m×60%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン金山		物件番号	133
特定資産の種類	不動産			
取得価格	632,000千円		取得日	平成20年２月29日
所在地	地番	愛知県名古屋市中区正木四丁目219番		
	住居表示	愛知県名古屋市中区正木四丁目２番37号		
主な利用駅	ＪＲ東海道本線・中央本線、名古屋鉄道名古屋本線、名古屋市営地下鉄名城線・名港線「金山」駅			
最寄駅	ＪＲ東海道本線・中央本線、名古屋鉄道名古屋本線、名古屋市営地下鉄名城線・名港線「金山」駅 徒歩７分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	378.28㎡
	建ぺい率	80%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年１月19日	延床面積	1,678.61㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	58戸（30㎡未満：58戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン鶴舞		物件番号	134
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,189,096千円		取得日	平成21年３月５日
所在地	地番	愛知県名古屋市中区千代田五丁目819番、820番		
	住居表示	愛知県名古屋市中区千代田五丁目８番29号		
主な利用駅	ＪＲ中央本線 、名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅			
最寄駅	ＪＲ中央本線「鶴舞」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	553.10㎡
	建ぺい率	80%	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年６月26日	延床面積	2,893.35㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	104戸（30㎡未満： 104戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			

マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。			

物件名称	プライムアーバン江坂Ⅰ		物件番号	135
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	672,000千円		取得日	平成19年３月１日
所在地	地番	大阪府吹田市垂水町三丁目26番７		
	住居表示	大阪府吹田市垂水町三丁目26番27号		
主な利用駅	大阪市営地下鉄御堂筋線、北大阪急行電鉄「江坂」駅			
最寄駅	大阪市営地下鉄御堂筋線、北大阪急行電鉄「江坂」駅 徒歩９分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	417.94㎡
	建ぺい率	80%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年１月31日	延床面積	1,432.75㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建		
	賃貸可能戸数	48戸（30㎡未満：48戸）		
ＰＭ委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン江坂Ⅱ		物件番号	136
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	790,000千円		取得日	平成19年３月９日
所在地	地番	大阪府吹田市垂水町三丁目31番５		
	住居表示	大阪府吹田市垂水町三丁目31番31号		
主な利用駅	大阪市営地下鉄御堂筋線、北大阪急行電鉄「江坂」駅			
最寄駅	大阪市営地下鉄御堂筋線、北大阪急行電鉄「江坂」駅 徒歩８分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	441.77㎡
	建ぺい率	100%（注１）	容積率	360%（注２）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年２月15日	延床面積	1,589.90㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	57戸（30㎡未満：55戸、30㎡以上50㎡未満：２戸）		
ＰＭ委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
（注１）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。 （注２）本物件の容積率の限度は、本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（6.00m×60%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン江坂Ⅲ	物件番号	137

特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,535,000千円		取得日	平成20年12月４日
所在地	地番	大阪府吹田市広芝町10番21		
	住居表示	大阪府吹田市広芝町10番19号		
主な利用駅	大阪市営地下鉄御堂筋線、北大阪急行電鉄「江坂」駅			
最寄駅	大阪市営地下鉄御堂筋線、北大阪急行電鉄「江坂」駅 徒歩３分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	384.47㎡
	建ぺい率	100%（注）	容積率	600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成20年８月５日	延床面積	2,956.41㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付15階建		
	賃貸可能戸数	79戸（30㎡未満：78戸、店舗・事務所：１戸）		
ＰＭ委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ堤通雨宮		物件番号	138
特定資産の種類	不動産			
取得価格	969,000千円		取得日	平成20年７月１日
所在地	地番	宮城県仙台市青葉区堤通雨宮町104番１		
	住居表示	宮城県仙台市青葉区堤通雨宮町４番37号		
主な利用駅	仙台市地下鉄南北線「北四番丁」駅、仙台市地下鉄南北線「北仙台」駅			
最寄駅	仙台市地下鉄南北線「北仙台」駅 徒歩８分			
土地	所有形態	所有権 （敷地権持分100%）	敷地面積	1,274.45㎡
	建ぺい率	80%	容積率	360%（注）
建物	所有形態	所有権 （区分所有持分100%）	用途	居宅
	竣工日	平成７年８月25日	延床面積	4,482.22㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	65戸（50㎡以上70㎡未満：39戸、70㎡以上：26戸）		
ＰＭ委託先	株式会社ＲＥＩ			
マスターリース会社	株式会社ＲＥＩ		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の容積率の限度は、本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（6m×60%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	ベネフィス博多グランスウィート		物件番号	139
特定資産の種類	不動産			
取得価格	830,000千円		取得日	平成19年５月16日
所在地	地番	福岡県福岡市博多区美野島二丁目223番		
	住居表示	福岡県福岡市博多区美野島二丁目14番７号		

主な利用駅	ＪＲ鹿児島本線、福岡市地下鉄空港線「博多」駅、西鉄天神大牟田線「西鉄平尾」駅			
最寄駅	ＪＲ鹿児島本線、福岡市地下鉄空港線「博多」駅、西鉄天神大牟田線「西鉄平尾」駅 徒歩18分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	449.01㎡
	建ぺい率	90%（注）	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年３月８日	延床面積	2,299.36㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	67戸（30㎡未満：22戸、30㎡以上50㎡未満：45戸）		
ＰＭ委託先	三和エステート株式会社			
マスターリース会社	三和エステート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は90%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	ベネフィス薬院南		物件番号	140
特定資産の種類	不動産			
取得価格	351,000千円		取得日	平成19年５月16日
所在地	地番	福岡県福岡市中央区白金一丁目14号10番		
	住居表示	福岡県福岡市中央区白金一丁目14番10号		
主な利用駅	西鉄天神大牟田線、福岡市地下鉄七隈線「薬院」駅			
最寄駅	西鉄天神大牟田線、福岡市地下鉄七隈線「薬院」駅 徒歩６分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	331.14㎡
	建ぺい率	60%	容積率	288%（注）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年３月12日	延床面積	994.22㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	34戸（30㎡未満：30戸、30㎡以上50㎡未満：４戸）		
ＰＭ委託先	三和エステート株式会社			
マスターリース会社	三和エステート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（7.20m×40%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	ベネフィス香椎ヴェルベーナ		物件番号	141
特定資産の種類	不動産			
取得価格	396,000千円		取得日	平成20年３月５日
所在地	地番	福岡県福岡市東区香椎駅前二丁目734番64		
	住居表示	福岡県福岡市東区香椎駅前二丁目３番７号		
主な利用駅	ＪＲ鹿児島本線・香椎線「香椎」駅、西鉄貝塚線「西鉄香椎」駅			
最寄駅	西鉄貝塚線「西鉄香椎」駅 徒歩７分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	369.88㎡
	建ぺい率	80%	容積率	354%（注）

建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年２月14日	延床面積	1,345.08㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	39戸（30㎡未満：18戸、30㎡以上50㎡未満：21戸）		
PM委託先	三和エステート株式会社			
マスターリース会社	三和エステート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の容積率の限度は、本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（5.90m×60%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	ベネフィス博多東グランスウィート		物件番号	142
特定資産の種類	不動産			
取得価格	693,000千円		取得日	平成20年３月19日
所在地	地番	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目274番１		
	住居表示	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目４番23号		
主な利用駅	ＪＲ鹿児島本線・篠栗線「吉塚」駅			
最寄駅	ＪＲ鹿児島本線・篠栗線「吉塚」駅 徒歩６分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	490.51㎡
	建ぺい率	80%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年３月３日	延床面積	2,080.08㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	65戸（30㎡未満：50戸、30㎡以上50㎡未満：15戸）		
PM委託先	三和エステート株式会社			
マスターリース会社	三和エステート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	ベネフィス千早グランスウィート		物件番号	143
特定資産の種類	不動産			
取得価格	545,000千円		取得日	平成20年３月28日
所在地	地番	福岡県福岡市東区千早四丁目２番157、同番158（注１）		
	住居表示	福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号		
主な利用駅	ＪＲ鹿児島本線「千早」駅、西鉄貝塚線「西鉄千早」駅			
最寄駅	ＪＲ鹿児島本線「千早」駅、西鉄貝塚線「西鉄千早」駅 徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,072.85㎡（注１）
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成20年３月11日	延床面積	2,194.85㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建		
	賃貸可能戸数	48戸（30㎡未満：11戸、30㎡以上50㎡未満：33戸、70㎡以上：３戸、店舗・事務所：１戸）		
PM委託先	三和エステート株式会社			

マスターリース会社	三和エステート株式会社	マスターリース種別	パス・スルー型（注２）
（注１）対象不動産は土地区画整理事業の施行地区内に存し、本物件の土地に関する上記の所在地及び敷地面積の記載は従前の土地表示です。本物件は、上記記載の土地に対する施行地区内の仮換地に建築されており、当該仮換地の地積は1,010.33㎡となっています。 （注２）マスターリース種別については、「パス・スルー型」ですが、各住戸についてエンドテナントとの賃貸借が開始されるまでは、当該住戸について「賃料保証型」のマスターリースとなっています。			
＜特記事項＞ 該当事項はありません。			

（参考情報）第９期末後に取得した資産の概要

本投資法人は、第９期末（平成23年５月末日)後に下記の資産（かかる資産を、以下「第９期末後取得資産」といいます。）を取得しました。当該取引後の本投資法人の保有する運用不動産は144物件、資産規模は取得価格の合計で約1,341億円となりました。

第９期末後取得資産

物件名称	特定資産の種類	取得価格（千円）	取得日	売主
アーバンステージ上前津	不動産	1,250,000	平成23年７月５日	非開示 (注)

（注）不動産売買契約上で守秘義務が定められているため非開示としています。

第９期末後取得資産の概要は以下に記載の表にまとめたとおりです。かかる表中における記載は、別段の記載がない限り、取得日までに判明した事項について概要を記載したものであり、また、表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成23年７月末日現在のものです。

なお、これらの概要表の記載のうち、鑑定評価額の記載については、前記「Ｃ．期末算定価格の概要」の注記を、所在地・用途等の記載については、前記「(ｉ）個別の運用不動産の概要 / (a）所在地・用途等の記載について」の説明及び用語を、特記事項の記載については、前記「(ｉ)個別の運用不動産の概要 / (b)特記事項について」の説明をそれぞれご参照ください。

以下の記載において、第９期末後取得資産については、「本物件」と記載することがあります。

物件名称	アーバンステージ上前津		取得日	平成23年７月５日
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,250,000千円		鑑定評価額	1,410,000千円 （価格時点：平成23年６月１日） （評価機関：日本ヴァリュアーズ株式会社）
所在地	地番	愛知県名古屋市中区上前津二丁目401番、418番		
	住居表示	愛知県名古屋市中区上前津二丁目４番２号		
主な利用駅	名古屋市営地下鉄鶴舞線・名城線「上前津」駅			
最寄駅	名古屋市営地下鉄鶴舞線・名城線「上前津」駅 徒歩２分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	743.17㎡
	建ぺい率	80%	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成20年７月30日	延床面積	3,824.15㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	101戸（30㎡以上50㎡未満：100戸、店舗・事務所：１戸）		
ＰＭ委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

次へ

(ⅱ)賃貸借の概況及び損益状況について

後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第５ 投資法人の経理状況」に記載の「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して、第９期における損益状況を記載しています。なお、ＮＯＩとはネット・オペレーティング・インカムを意味し、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

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

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

第９期（自：平成22年12月１日 至：平成23年５月31日）

（単位：千円）

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

第９期（自：平成22年12月１日 至：平成23年５月31日）

（単位：千円）

物件名称	プラウドフラット目黒行人坂	プラウドフラット隅田リバーサイド	プラウドフラット神楽坂	プラウドフラット早稲田	プラウドフラット新宿河田町
第９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	24,627	68,374	46,366	33,505	26,940
その他賃貸事業収入	3,111	2,929	7,271	3,543	522
①不動産賃貸事業収益合計	27,738	71,303	53,637	37,048	27,463
外注委託費	3,209	9,475	6,854	4,819	2,802
公租公課	1,200	1,785	2,084	1,166	1,026
水道光熱費	322	801	520	417	279
保険料	37	115	70	57	44
修繕費	436	1,188	79	707	161
仲介手数料等	689	2,964	－	379	255
信託報酬	－	－	－	－	－
その他費用	183	372	148	134	97
②不動産賃貸事業費用合計	6,079	16,703	9,759	7,681	4,667
③ＮＯＩ（①－②）	21,658	54,600	43,877	29,366	22,795
④減価償却費	4,088	11,136	7,330	5,939	5,891
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	17,570	43,463	36,547	23,427	16,904

物件名称	プラウドフラット三軒茶屋	プラウドフラット蒲田	プラウドフラット蒲田Ⅱ	プラウドフラット新大塚	プラウドフラット清澄白河
第９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	33,229	28,154	101,502	19,218	29,697
その他賃貸事業収入	4,020	3,573	3,676	263	1,044
①不動産賃貸事業収益合計	37,249	31,727	105,178	19,482	30,741
外注委託費	3,736	6,245	6,470	2,054	2,944
公租公課	939	1,046	3,056	656	886
水道光熱費	479	380	1,092	284	485
保険料	57	65	160	34	48
修繕費	539	1,577	355	220	76
仲介手数料等	900	3,168	384	252	－
信託報酬	－	－	－	－	－
その他費用	24	94	598	430	188
②不動産賃貸事業費用合計	6,678	12,579	12,117	3,934	4,630
③ＮＯＩ（①－②）	30,571	19,148	93,060	15,548	26,111
④減価償却費	6,099	6,571	23,380	5,175	4,274
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	24,471	12,576	69,680	10,373	21,837

第９期（自：平成22年12月１日 至：平成23年５月31日）

（単位：千円）

物件名称	プラウドフラット門前仲町Ⅱ	プラウドフラット門前仲町Ⅰ	プラウドフラット浅草駒形	プラウドフラット横浜	プラウドフラット上大岡
第９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	19,815	31,716	58,459	66,303	84,000
その他賃貸事業収入	1,545	3,793	2,618	3,560	13,333
①不動産賃貸事業収益合計	21,361	35,510	61,077	69,864	97,333
外注委託費	2,436	5,086	5,834	5,754	5,181
公租公課	581	1,265	1,982	4,560	8,095
水道光熱費	242	556	694	953	1,342
保険料	36	53	111	140	235
修繕費	249	131	1,334	826	226
仲介手数料等	118	290	820	710	－
信託報酬	－	－	－	－	－
その他費用	137	187	554	226	273
②不動産賃貸事業費用合計	3,802	7,571	11,331	13,172	15,354
③ＮＯＩ（①－②）	17,558	27,939	49,745	56,691	81,979
④減価償却費	4,086	7,908	19,744	17,287	27,865
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	13,471	20,030	30,001	39,404	54,114

物件名称	プライムアーバン赤坂	プライムアーバン田町	プライムアーバン恵比寿南（注１）	プライムアーバン代々木	プライムアーバン番町
第９期中の営業日数	182	182	111	182	182
賃貸事業収入	26,712	28,877	15,812	11,118	30,228
その他賃貸事業収入	700	1,717	102	629	1,301
①不動産賃貸事業収益合計	27,413	30,594	15,915	11,748	31,529
外注委託費	2,190	2,883	1,068	1,724	3,085
公租公課	1,558	1,581	1,146	538	1,608
水道光熱費	408	351	201	141	303
保険料	49	47	20	25	54
修繕費	197	351	96	461	1,244
仲介手数料等	631	379	－	499	782
信託報酬	658	622	349	500	750
その他費用	105	178	22	41	242
②不動産賃貸事業費用合計	5,799	6,396	2,904	3,931	8,070
③ＮＯＩ（①－②）	21,613	24,198	13,011	7,816	23,459
④減価償却費	4,296	4,916	2,225	2,102	5,081
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	17,317	19,282	10,785	5,713	18,377

第９期（自：平成22年12月１日 至：平成23年５月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン千代田富士見	プライムアーバン飯田橋	プライムアーバン恵比寿	プライムアーバン中目黒	プライムアーバン学芸大学
第９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	19,384	58,482	34,037	37,537	22,987
その他賃貸事業収入	1,088	2,199	2,566	2,690	1,459
①不動産賃貸事業収益合計	20,472	60,682	36,603	40,227	24,447
外注委託費	2,446	4,246	2,795	3,018	2,591
公租公課	1,113	2,816	1,545	1,677	986
水道光熱費	201	601	391	192	123
保険料	33	97	50	51	33
修繕費	875	557	866	248	496
仲介手数料等	463	676	828	119	775
信託報酬	500	500	789	877	600
その他費用	19	39	92	120	28
②不動産賃貸事業費用合計	5,653	9,535	7,359	6,305	5,635
③ＮＯＩ（①－②）	14,818	51,146	29,244	33,922	18,811
④減価償却費	3,088	9,772	4,128	4,800	3,127
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	11,729	41,373	25,115	29,121	15,683

物件名称	プライムアーバン洗足	プライムアーバン目黒リバーサイド	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	プライムアーバン白山	プライムアーバン四谷外苑東
第９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	15,371	13,284	81,773	25,097	43,337
その他賃貸事業収入	1,077	1,432	3,259	414	1,606
①不動産賃貸事業収益合計	16,449	14,716	85,032	25,511	44,944
外注委託費	1,573	2,146	5,546	2,194	4,655
公租公課	613	652	2,440	916	2,451
水道光熱費	70	204	983	308	459
保険料	21	23	117	45	76
修繕費	175	238	617	239	1,324
仲介手数料等	324	365	1,392	251	1,313
信託報酬	600	－	－	－	1,000
その他費用	28	33	163	68	214
②不動産賃貸事業費用合計	3,406	3,663	11,261	4,025	11,495
③ＮＯＩ（①－②）	13,042	11,052	73,771	21,486	33,448
④減価償却費	2,516	2,846	17,671	7,897	7,112
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	10,525	8,206	56,100	13,588	26,335

第９期（自：平成22年12月１日 至：平成23年５月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン西新宿Ⅰ	プライムアーバン西新宿Ⅱ	プライムアーバン新宿内藤町	プライムアーバン西早稲田	プライムアーバン三軒茶屋
第９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	34,541	28,556	13,751	15,390	22,853
その他賃貸事業収入	1,269	1,614	548	2,420	1,123
①不動産賃貸事業収益合計	35,810	30,171	14,299	17,810	23,976
外注委託費	4,175	2,855	1,543	2,443	2,159
公租公課	1,574	1,054	314	680	1,049
水道光熱費	360	363	183	234	310
保険料	52	51	24	22	39
修繕費	1,684	456	624	58	400
仲介手数料等	1,834	843	285	－	－
信託報酬	600	600	600	－	500
その他費用	329	212	702	89	312
②不動産賃貸事業費用合計	10,609	6,438	4,278	3,529	4,771
③ＮＯＩ（①－②）	25,200	23,733	10,020	14,281	19,204
④減価償却費	4,371	7,372	2,456	3,608	4,036
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	20,828	16,360	7,563	10,672	15,168

物件名称	プライムアーバン南烏山	プライムアーバン烏山ガレリア	プライムアーバン烏山コート	プライムアーバン千歳船橋	プライムアーバン品川西
第９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	23,697	18,166	12,693	22,621	21,740
その他賃貸事業収入	1,401	2,103	1,197	2,565	1,168
①不動産賃貸事業収益合計	25,099	20,270	13,891	25,187	22,908
外注委託費	2,669	2,936	1,815	3,430	2,620
公租公課	995	718	463	1,632	878
水道光熱費	256	244	155	252	237
保険料	43	33	21	42	44
修繕費	424	338	63	444	2,700
仲介手数料等	595	771	592	1,050	881
信託報酬	－	－	－	－	500
その他費用	363	307	348	582	260
②不動産賃貸事業費用合計	5,345	5,351	3,460	7,433	8,122
③ＮＯＩ（①－②）	19,753	14,918	10,430	17,753	14,786
④減価償却費	5,342	4,490	2,745	5,101	1,685
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	14,410	10,428	7,684	12,652	13,100

第９期（自：平成22年12月１日 至：平成23年５月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン大崎	プライムアーバン大森	プライムアーバン北千束	プライムアーバン田園調布南	プライムアーバン中野上高田
第９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	53,284	27,063	18,525	24,188	18,863
その他賃貸事業収入	3,328	2,885	797	2,268	867
①不動産賃貸事業収益合計	56,613	29,948	19,322	26,456	19,731
外注委託費	4,825	3,510	2,441	3,147	2,388
公租公課	2,593	1,441	859	991	640
水道光熱費	572	339	386	332	230
保険料	82	43	36	45	34
修繕費	763	450	2,198	544	164
仲介手数料等	288	462	857	1,248	716
信託報酬	1,000	540	500	－	－
その他費用	378	687	203	256	95
②不動産賃貸事業費用合計	10,503	7,475	7,484	6,566	4,269
③ＮＯＩ（①－②）	46,109	22,472	11,838	19,890	15,461
④減価償却費	8,390	4,026	1,422	6,426	4,557
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	37,718	18,446	10,415	13,463	10,903

物件名称	プライムアーバン西荻窪	プライムアーバン大塚	プライムアーバン門前仲町	プライムアーバン亀戸	プライムアーバン住吉
第９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	12,595	23,577	73,196	24,545	18,680
その他賃貸事業収入	1,355	1,527	5,712	198	3,941
①不動産賃貸事業収益合計	13,951	25,105	78,908	24,744	22,622
外注委託費	1,704	2,436	6,337	2,022	1,645
公租公課	576	1,127	3,508	1,177	928
水道光熱費	186	226	851	294	281
保険料	21	40	119	41	32
修繕費	195	293	927	162	797
仲介手数料等	330	180	721	281	1,095
信託報酬	500	600	1,000	500	500
その他費用	2	685	528	16	66
②不動産賃貸事業費用合計	3,517	5,590	13,994	4,496	5,346
③ＮＯＩ（①－②）	10,433	19,514	64,913	20,247	17,275
④減価償却費	2,211	4,333	10,801	3,836	2,809
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	8,221	15,181	54,112	16,410	14,466

第９期（自：平成22年12月１日 至：平成23年５月31日）

（単位：千円）

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

物件名称	プライムアーバン新百合ヶ丘	プライムアーバン浦安	プライムアーバン行徳Ⅰ	プライムアーバン行徳Ⅱ	プライムアーバン行徳駅前
第９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	36,499	27,922	20,924	26,796	16,488
その他賃貸事業収入	950	1,008	2,124	545	183
①不動産賃貸事業収益合計	37,449	28,930	23,048	27,341	16,671
外注委託費	2,564	2,276	2,167	2,340	1,553
公租公課	2,430	1,153	1,078	1,168	811
水道光熱費	372	460	278	317	224
保険料	64	47	40	45	29
修繕費	12	490	532	165	123
仲介手数料等	－	432	897	－	20
信託報酬	－	500	500	500	600
その他費用	189	16	87	53	40
②不動産賃貸事業費用合計	5,633	5,375	5,581	4,590	3,403
③ＮＯＩ（①－②）	31,816	23,555	17,466	22,751	13,267
④減価償却費	9,389	6,328	5,395	6,899	3,748
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	22,427	17,226	12,071	15,852	9,519

第９期（自：平成22年12月１日 至：平成23年５月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン西船橋	プライムアーバン川口	アーバンステージ麻布十番	アーバンステージ芝浦LOFT	アーバンステージ幡ヶ谷
第９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	25,295	63,207	30,917	53,518	16,045
その他賃貸事業収入	1,455	4,036	1,109	8,171	578
①不動産賃貸事業収益合計	26,751	67,243	32,027	61,690	16,623
外注委託費	2,079	7,257	3,174	7,208	2,037
公租公課	1,275	4,298	1,625	2,761	628
水道光熱費	270	796	297	940	326
保険料	47	108	54	88	29
修繕費	737	558	442	2,613	323
仲介手数料等	811	1,322	551	929	502
信託報酬	500	－	634	－	500
その他費用	91	77	96	224	14
②不動産賃貸事業費用合計	5,812	14,418	6,877	14,766	4,362
③ＮＯＩ（①－②）	20,938	52,825	25,150	46,924	12,261
④減価償却費	7,590	15,603	4,130	10,463	899
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	13,347	37,221	21,019	36,460	11,362

物件名称	アーバンステージ都立大学	アーバンステージ勝どき	アーバンステージ新川	アーバンステージ日本橋横山町	アーバンステージ本郷壱岐坂
第９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	15,369	86,771	67,427	120,898	16,006
その他賃貸事業収入	1,012	6,066	7,534	7,269	1,462
①不動産賃貸事業収益合計	16,382	92,837	74,961	128,167	17,468
外注委託費	2,315	8,961	7,481	12,469	2,296
公租公課	817	3,832	4,602	1,902	973
水道光熱費	148	601	2,900	1,010	288
保険料	34	180	147	217	29
修繕費	2,142	4,798	1,890	3,848	451
仲介手数料等	454	2,144	－	3,278	609
信託報酬	500	500	1,250	－	－
その他費用	170	19	40	433	16
②不動産賃貸事業費用合計	6,583	21,036	18,311	23,160	4,664
③ＮＯＩ（①－②）	9,798	71,800	56,649	105,007	12,804
④減価償却費	1,591	5,527	15,956	22,395	4,336
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	8,207	66,273	40,693	82,611	8,467

次へ

第９期（自：平成22年12月１日 至：平成23年５月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ中落合	アーバンステージ落合	アーバンステージ新宿落合	アーバンステージ芦花公園	アーバンステージ上馬
第９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	17,494	12,034	19,594	12,722	31,325
その他賃貸事業収入	3,803	2,248	735	617	1,349
①不動産賃貸事業収益合計	21,297	14,282	20,329	13,340	32,675
外注委託費	3,372	2,233	2,053	1,642	3,092
公租公課	1,193	353	899	422	1,434
水道光熱費	452	126	290	134	398
保険料	46	21	34	23	73
修繕費	1,912	1,145	1,358	1,039	1,840
仲介手数料等	3,845	787	527	218	401
信託報酬	500	500	－	－	500
その他費用	14	－	83	2	766
②不動産賃貸事業費用合計	11,337	5,167	5,246	3,483	8,506
③ＮＯＩ（①－②）	9,960	9,114	15,082	9,856	24,169
④減価償却費	1,818	667	3,568	811	2,438
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	8,141	8,447	11,514	9,045	21,730

物件名称	アーバンステージ三軒茶屋	アーバンステージ千歳烏山	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	アーバンステージ駒沢	アーバンステージ烏山
第９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	23,713	26,363	12,520	12,697	12,180
その他賃貸事業収入	2,271	1,514	2,096	415	1,099
①不動産賃貸事業収益合計	25,984	27,878	14,617	13,113	13,279
外注委託費	2,651	2,641	2,197	1,934	1,754
公租公課	913	1,342	925	500	468
水道光熱費	331	355	303	104	157
保険料	46	56	41	26	24
修繕費	967	128	1,583	884	7,614
仲介手数料等	488	29	429	350	452
信託報酬	500	500	500	500	500
その他費用	17	16	52	22	31
②不動産賃貸事業費用合計	5,916	5,070	6,033	4,324	11,003
③ＮＯＩ（①－②）	20,067	22,807	8,584	8,789	2,276
④減価償却費	1,857	1,833	1,668	908	975
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	18,210	20,974	6,915	7,880	1,300

第９期（自：平成22年12月１日 至：平成23年５月31日）

（単位：千円）

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

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

第９期（自：平成22年12月１日 至：平成23年５月31日）

（単位：千円）

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

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

第９期（自：平成22年12月１日 至：平成23年５月31日）

（単位：千円）

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

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

第９期（自：平成22年12月１日 至：平成23年５月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ行徳	アーバンステージ南浦和	アーバンステージ与野本町（注２）	プラウドフラット五橋	プラウドフラット河原町
第９期中の営業日数	182	182	181	182	182
賃貸事業収入	30,569	11,031	25,468	26,004	26,066
その他賃貸事業収入	9,345	1,769	1,312	1,891	3,015
①不動産賃貸事業収益合計	39,915	12,800	26,781	27,896	29,082
外注委託費	2,788	1,542	3,628	2,897	3,248
公租公課	1,556	643	4,478	1,705	2,430
水道光熱費	387	1,614	466	398	440
保険料	73	28	67	53	65
修繕費	6,338	1,153	3,432	247	107
仲介手数料等	8,681	137	740	351	421
信託報酬	－	500	－	－	－
その他費用	116	2	61	363	600
②不動産賃貸事業費用合計	19,943	5,622	12,875	6,018	7,314
③ＮＯＩ（①－②）	19,972	7,177	13,905	21,877	21,768
④減価償却費	7,589	854	2,060	5,124	7,946
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	12,383	6,323	11,844	16,753	13,821

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

第９期（自：平成22年12月１日 至：平成23年５月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン宮の沢	プライムアーバン大通東	プライムアーバン知事公館	プライムアーバン円山	プライムアーバン北24条
第９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	18,727	16,743	12,307	10,173	17,681
その他賃貸事業収入	3,160	1,964	1,225	1,215	2,229
①不動産賃貸事業収益合計	21,888	18,708	13,532	11,389	19,910
外注委託費	2,190	1,701	1,363	1,179	1,630
公租公課	1,611	1,200	1,561	884	1,411
水道光熱費	1,682	674	439	630	1,039
保険料	49	38	29	23	46
修繕費	755	519	113	149	221
仲介手数料等	755	575	241	232	411
信託報酬	－	－	－	－	－
その他費用	358	77	100	193	376
②不動産賃貸事業費用合計	7,403	4,787	3,850	3,293	5,137
③ＮＯＩ（①－②）	14,485	13,920	9,681	8,096	14,772
④減価償却費	7,118	4,524	3,334	3,237	4,779
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	7,367	9,396	6,346	4,858	9,993

物件名称	プライムアーバン札幌医大前	プライムアーバン長町一丁目	プライムアーバン八乙女中央	プライムアーバン葵	プライムアーバン金山
第９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	25,443	37,590	16,084	22,573	22,852
その他賃貸事業収入	2,311	3,998	1,998	2,746	576
①不動産賃貸事業収益合計	27,754	41,589	18,083	25,319	23,428
外注委託費	2,076	3,292	1,775	2,187	1,946
公租公課	1,724	2,351	1,591	1,424	1,763
水道光熱費	975	633	387	306	434
保険料	55	95	44	55	51
修繕費	339	621	170	720	475
仲介手数料等	392	300	219	215	60
信託報酬	－	－	－	600	－
その他費用	180	34	571	138	174
②不動産賃貸事業費用合計	5,745	7,329	4,760	5,647	4,906
③ＮＯＩ（①－②）	22,009	34,260	13,322	19,671	18,522
④減価償却費	7,947	9,132	5,009	6,088	6,647
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	14,062	25,127	8,312	13,583	11,874

第９期（自：平成22年12月１日 至：平成23年５月31日）

（単位：千円）

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

物件名称	ベネフィス博多グランスウィート	ベネフィス薬院南	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	ベネフィス博多東グランスウィート	ベネフィス千早グランスウィート
第９期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	29,209	11,797	15,695	24,045	21,290
その他賃貸事業収入	1,030	1,245	1,108	1,503	2,297
①不動産賃貸事業収益合計	30,239	13,042	16,804	25,548	23,587
外注委託費	3,717	2,018	1,962	3,182	1,877
公租公課	2,316	1,051	1,521	2,257	1,464
水道光熱費	505	252	310	444	362
保険料	60	28	39	57	48
修繕費	833	287	277	1,724	319
仲介手数料等	195	－	－	235	－
信託報酬	－	－	－	－	－
その他費用	431	317	199	261	135
②不動産賃貸事業費用合計	8,060	3,955	4,310	8,164	4,207
③ＮＯＩ（①－②）	22,179	9,087	12,493	17,384	19,379
④減価償却費	7,226	3,371	4,271	7,280	4,692
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	14,952	5,715	8,221	10,103	14,686

（注１）プライムアーバン恵比寿南は平成23年３月22日に譲渡しています。そのため、表中の数値は譲渡の前日までの数値を記載しています。
（注２）アーバンステージ与野本町は平成23年５月31日に譲渡しています。そのため、表中の数値は譲渡の前日までの数値を記載しています。

次へ

Ｇ．建物状況評価報告書の概要及び地震リスク分析の概要

本投資法人では、運用資産の取得に際して、利害関係を有しない独立した外部業者に建物調査を委託し、当該調査に係る報告書（以下「建物状況評価報告書」といいます。）を取得することとしています。第９期末保有資産の建物状況評価報告書における修繕費用等の記載は以下のとおりです。但し、当該報告書の内容については、下記の建物状況評価報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。

また、以下の見積額は建物状況評価報告書作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

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

第９期末保有資産それぞれに係るＰＭＬは、以下のとおりです。下記表におけるＰＭＬとは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10％の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものを意味しており、ＮＫＳＪ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	プ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	プ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	プ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	プ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	プ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	プ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	プ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	プ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	プ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	プ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	プ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	プ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	プ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	プ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	プ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	プ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	プ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	プラウドフラット浅草駒形	株式会社東京建築検査機構	平成21年10月２日	－	－	8,660	5.41
19	プラウドフラット横浜	株式会社竹中工務店	平成20年３月７日	－	－	29,890	6.58
20	プラウドフラット上大岡	清水建設株式会社	平成20年３月10日	－	－	51,120	13.30
21	プライムアーバン赤坂	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	120	13,006	11.21
22	プライムアーバン田町	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	－	11,426	9.26

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）	PML（%）
23	プライムアーバン代々木	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	－	5,818	11.22
24	プライムアーバン番町	鹿島建設株式会社	平成18年３月15日	－	90	8,720	4.14
25	プライムアーバン千代田富士見	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	－	11,096	4.12
26	プライムアーバン飯田橋	清水建設株式会社	平成18年９月19日	－	－	23,273	10.87
27	プライムアーバン恵比寿	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	600	21,983	7.58
28	プライムアーバン中目黒	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	－	18,168	6.60
29	プライムアーバン学芸大学	株式会社竹中工務店	平成19年２月13日	－	－	10,160	4.05
30	プライムアーバン洗足	株式会社竹中工務店	平成19年２月13日	－	－	6,480	3.36
31	プライムアーバン目黒リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成19年８月28日	－	－	7,373	11.63
32	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	株式会社竹中工務店	平成20年３月18日	－	－	25,860	4.63
33	プライムアーバン白山	清水建設株式会社	平成20年２月26日	－	－	6,918	3.65
34	プライムアーバン四谷外苑東	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	20	15,845	4.34
35	プライムアーバン西新宿Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成18年８月31日	－	－	15,260	9.35
36	プライムアーバン西新宿Ⅱ	清水建設株式会社	平成19年２月23日	－	－	8,469	5.09
37	プライムアーバン新宿内藤町	清水建設株式会社	平成19年２月21日	－	－	3,341	2.15
38	プライムアーバン西早稲田	株式会社竹中工務店	平成19年８月28日	－	－	9,323	6.44
39	プライムアーバン三軒茶屋	清水建設株式会社	平成18年９月15日	－	－	7,508	5.74
40	プライムアーバン南烏山	株式会社竹中工務店	平成19年９月18日	－	－	11,137	11.57
41	プライムアーバン烏山ガレリア	株式会社竹中工務店	平成19年９月19日	－	－	10,123	8.95
42	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
43	プライムアーバン千歳船橋	株式会社竹中工務店	平成21年２月16日	－	－	12,170	11.97
44	プライムアーバン品川西	清水建設株式会社	平成18年９月15日	－	1,150	32,520	5.07
45	プライムアーバン大崎	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	150	24,677	8.17
46	プライムアーバン大森	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	－	5,845	9.39
47	プライムアーバン北千束	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	500	24,777	3.91
48	プライムアーバン田園調布南	株式会社竹中工務店	平成20年４月21日	－	－	12,140	10.70
49	プライムアーバン中野上高田	株式会社竹中工務店	平成20年２月29日	－	－	10,590	8.45
50	プライムアーバン西荻窪	鹿島建設株式会社	平成18年３月15日	－	80	5,750	7.05
51	プライムアーバン大塚	清水建設株式会社	平成18年９月27日	－	－	8,081	9.02
52	プライムアーバン門前仲町	清水建設株式会社	平成18年９月６日	－	50	36,484	5.74
53	プライムアーバン亀戸	清水建設株式会社	平成18年８月31日	－	－	8,383	6.17
54	プライムアーバン住吉	清水建設株式会社	平成18年８月30日	－	150	5,325	5.43
55	プライムアーバン錦糸公園	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	－	17,458	6.36
56	プライムアーバン錦糸町	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	－	9,232	5.09
57	プライムアーバン平井	清水建設株式会社	平成18年８月30日	－	170	9,462	6.28
58	プライムアーバン葛西	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	－	6,006	9.33
59	プライムアーバン葛西Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	－	9,020	10.11
60	プライムアーバン新百合ヶ丘	株式会社東京建築検査機構	平成21年２月５日	－	－	6,100	4.00

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）	PML（%）
61	プライムアーバン浦安	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	－	6,234	2.68
62	プライムアーバン行徳Ⅰ	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	120	12,366	1.06
63	プライムアーバン行徳Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	－	11,354	1.06
64	プライムアーバン行徳駅前	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	－	4,992	0.99
65	プライムアーバン西船橋	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	－	8,777	4.32
66	プライムアーバン川口	株式会社東京建築検査機構	平成20年３月17日	－	－	10,360	7.03
67	アーバンステージ麻布十番	清水建設株式会社	平成18年８月30日	－	950	25,553	9.21
68	アーバンステージ芝浦LOFT	清水建設株式会社	平成21年９月25日	－	－	36,730	11.59
69	アーバンステージ幡ヶ谷	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	1,590	24,287	4.18
70	アーバンステージ都立大学	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	460	22,170	2.69
71	アーバンステージ勝どき	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	2,600	171,207	9.79
72	アーバンステージ新川	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	－	－	76,190	2.21
73	アーバンステージ日本橋横山町	清水建設株式会社	平成21年９月25日	－	－	57,273	6.52
74	アーバンステージ本郷壱岐坂	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	－	－	2,530	6.64
75	アーバンステージ中落合	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	－	29,068	8.32
76	アーバンステージ落合	清水建設株式会社	平成18年８月30日	－	4,900	34,122	2.94
77	アーバンステージ新宿落合	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	－	－	28,260	8.45
78	アーバンステージ芦花公園	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	50	28,393	3.70
79	アーバンステージ上馬	清水建設株式会社	平成18年９月15日	－	30	60,963	9.15
80	アーバンステージ三軒茶屋	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	200	44,352	5.30
81	アーバンステージ千歳烏山	清水建設株式会社	平成18年９月15日	－	50	48,533	13.22
82	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	－	33,014	6.25
83	アーバンステージ駒沢	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	30	23,912	4.61
84	アーバンステージ烏山	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	－	17,215	7.69
85	アーバンステージ上北沢	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	－	－	39,590	6.86
86	アーバンステージ用賀	株式会社東京建築検査機構	平成22年８月２日	－	－	21,370	7.96
87	アーバンステージ大井町	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	250	33,870	6.62
88	アーバンステージ大井町Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年９月15日	－	150	60,374	7.50
89	アーバンステージ雪谷	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	250	68,190	11.92
90	アーバンステージ池上	清水建設株式会社	平成18年10月30日	－	1,450	84,201	5.11
91	アーバンステージ中野	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	300	39,984	3.46
92	アーバンステージ高井戸	清水建設株式会社	平成18年８月30日	－	10,000	60,115	6.72
93	アーバンステージ駒込	清水建設株式会社	平成19年３月12日	－	－	26,435	4.27
94	アーバンステージ向島	清水建設株式会社	平成18年９月７日	－	100	43,555	6.19
95	アーバンステージ葛西イースト	株式会社東京建築検査機構	平成22年12月８日	－	－	17,530	9.10
96	アーバンステージ江古田	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	150	29,710	3.60
97	アーバンステージ滝野川	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	2,050	22,496	3.86
98	アーバンステージ板橋区役所前	株式会社東京建築検査機構	平成22年６月21日	－	－	19,120	6.80

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）	ＰＭＬ（％）
99	アーバンステージ浅草	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	620	25,325	7.81
100	アーバンステージ町屋	清水建設株式会社	平成18年８月30日	－	－	22,400	0.89
101	アーバンステージ小金井	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	350	19,130	5.62
102	アーバンステージ武蔵小金井	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	－	－	104,400	4.63
103	アーバンステージ武蔵野ヒルズ（注４）	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	－	－	A棟:30,700 B棟:28,730	A棟:8.86 B棟:2.45
104	アーバンステージ日野	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	680	34,500	4.83
105	アーバンステージ武蔵小杉comodo	株式会社竹中工務店	平成19年９月14日	－	－	106,540	8.34
106	アーバンステージ川崎	株式会社東京建築検査機構	平成20年１月24日	－	－	71,490	10.73
107	アーバンステージ鶴見寺谷	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	400	39,504	8.30
108	アーバンステージ浦安	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	2,300	19,380	3.36
109	アーバンステージ南行徳Ⅰ	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	530	31,675	11.78
110	アーバンステージ南行徳Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	80	32,841	1.84
111	アーバンステージ南行徳Ⅲ	清水建設株式会社	平成18年８月30日	－	1,550	26,814	9.63
112	アーバンステージ南行徳Ⅳ	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	80	24,432	2.01
113	アーバンステージ行徳駅前	株式会社竹中工務店	平成19年10月３日	－	－	45,950	6.64
114	アーバンステージ南行徳Ⅴ	株式会社竹中工務店	平成19年10月３日	－	520	62,090	9.64
115	アーバンステージ行徳	株式会社竹中工務店	平成19年10月４日	－	190	78,930	6.54
116	アーバンステージ南浦和	清水建設株式会社	平成18年７月31日	－	1,090	21,338	2.76
117	プラウドフラット五橋	株式会社竹中工務店	平成19年４月11日	－	－	20,620	2.66
118	プラウドフラット河原町	株式会社竹中工務店	平成20年12月３日	－	－	16,209	4.09
119	プライムアーバン山鼻	株式会社竹中工務店	平成18年８月31日	－	－	11,960	1.51
120	プライムアーバン北14条	株式会社竹中工務店	平成18年８月31日	－	－	7,760	4.21
121	プライムアーバン大通公園Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成18年８月31日	－	－	12,000	2.97
122	プライムアーバン大通公園Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成18年８月31日	－	－	9,070	0.99
123	プライムアーバン北11条	株式会社竹中工務店	平成20年２月15日	－	－	14,820	4.27
124	プライムアーバン宮の沢	株式会社竹中工務店	平成20年２月15日	－	－	20,970	4.79
125	プライムアーバン大通東	株式会社竹中工務店	平成20年２月15日	－	－	11,770	3.72
126	プライムアーバン知事公館	株式会社竹中工務店	平成20年２月15日	－	－	11,040	0.96
127	プライムアーバン円山	株式会社竹中工務店	平成20年２月15日	－	－	9,650	4.39
128	プライムアーバン北24条	株式会社竹中工務店	平成20年２月15日	－	－	14,350	4.50
129	プライムアーバン札幌医大前	株式会社竹中工務店	平成20年３月21日	－	－	20,880	5.45
130	プライムアーバン長町一丁目	株式会社竹中工務店	平成20年１月25日	－	－	17,620	1.75
131	プライムアーバン八乙女中央	株式会社竹中工務店	平成20年１月25日	－	－	14,660	4.41
132	プライムアーバン葵	清水建設株式会社	平成18年８月30日	－	－	9,451	14.90
133	プライムアーバン金山	株式会社竹中工務店	平成20年２月22日	－	－	20,920	13.60
134	プライムアーバン鶴舞	株式会社竹中工務店	平成21年２月９日	－	－	43,256	11.52
135	プライムアーバン江坂Ⅰ	清水建設株式会社	平成19年２月15日	－	－	9,547	10.47
136	プライムアーバン江坂Ⅱ	清水建設株式会社	平成19年３月２日	－	－	14,600	11.33
137	プライムアーバン江坂Ⅲ	株式会社東京建築検査機構	平成20年11月12日	－	－	8,370	12.62

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額（千円）（注１）	短期修繕費用の見積額（千円）（注２）	長期修繕費用の見積額（千円）（注３）	ＰＭＬ（%）
138	アーバンステージ堤通雨宮	株式会社竹中工務店	平成20年６月11日	－	970	148,490	1.63
139	ベネフィス博多グランスウィート	株式会社竹中工務店	平成19年３月29日	－	－	19,970	3.65
140	ベネフィス薬院南	株式会社竹中工務店	平成19年３月29日	－	－	10,200	4.83
141	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	株式会社竹中工務店	平成20年３月６日	－	－	11,520	1.16
142	ベネフィス博多東グランスウィート	株式会社竹中工務店	平成20年３月21日	－	－	20,745	4.05
143	ベネフィス千早グランスウィート	株式会社竹中工務店	平成20年３月27日	－	－	17,210	1.19

（参考）ポートフォリオPML	5.30%

（注１）緊急修繕費用とは、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目、又は法規上の改善の指導を受けている未改修の項目等のうち、特に緊急性の高い修繕費用を示します。
（注２）短期修繕費用とは、標準的な修繕、又は内装・設備の更新に係わる費用以外で、劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目、又は放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用を示します。
（注３）長期修繕費用の見積額は、上記表に記載の作成者による建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（12年間）の合計金額です。
（注４）当該物件は、Ａ棟及びＢ棟の２棟の建物から構成されています。

H．設計者・施工者・建築確認機関・調査機関

本投資法人は、第９期末保有資産について、第三者専門機関より、構造計算の確認（構造計算における計算条件、計算結果及び図面との整合等）において、大要、「建築基準法に適合する耐震性能を有した構造計算であると判断される」という調査結果を得ているか、若しくは、平成19年６月に施行された建築基準法の改正に基づき、指定構造計算適合性判定機関から、構造計算が国土交通大臣が定めた方法等により適正に行われたものであることの判定を受けています。

第９期末保有資産に係る設計者、施工者、建築確認機関及び調査機関又は構造計算適合性判定者は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関又は構造計算適合性判定者
1	プラウドフラット白金高輪	株式会社フォルム建築計画研究所	株式会社間組	株式会社都市居住評価センター	株式会社ＮＴＴファシリティーズ
2	プ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	プ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	プ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	プ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	プ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	プ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ツ	株式会社イチケン	中央区	株式会社佐藤総合計画
8	プ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	プ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	プ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	プ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	プ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	プ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	プ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ツ	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	プ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	プ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	プ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	プラウドフラット浅草駒形	株式会社橘建築設計事務所	三平建設株式会社	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサルタント
19	プラウドフラット横浜	株式会社横浜設計	株式会社淺沼組	株式会社都市居住評価センター	株式会社安井建築設計事務所
20	プラウドフラット上大岡	株式会社松田平田設計	株式会社竹中工務店	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関又は構造計算適合性判定者
21	プライムアーバン赤坂	株式会社奥津孝一設計センター	三津和建設株式会社	港区	株式会社安井建築設計事務所
22	プライムアーバン田町	生研建設株式会社	生研建設株式会社	日本ＥＲＩ株式会社	株式会社安井建築設計事務所
23	プライムアーバン代々木	笠原建物株式会社	新日本建設株式会社	日本ＥＲＩ株式会社	株式会社安井建築設計事務所
24	プライムアーバン番町	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
25	プライムアーバン千代田富士見	有限会社メックス建築研究所	生研建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社安井建築設計事務所
26	プライムアーバン飯田橋	株式会社ニテカ一級建築士事務所	株式会社ＮＩＰＰＯコーポレーション	日本ＥＲＩ株式会社	株式会社安井建築設計事務所
27	プライムアーバン恵比寿	株式会社大杉喜彦建築綜合研究所	前田建設工業株式会社	目黒区	株式会社安井建築設計事務所
28	プライムアーバン中目黒	株式会社スタジオキューブ	内野建設株式会社	日本ＥＲＩ株式会社	株式会社安井建築設計事務所
29	プライムアーバン学芸大学	株式会社リビングコーポレーション	株式会社三浦組	日本建築検査協会株式会社	株式会社佐藤総合計画
30	プライムアーバン洗足	株式会社リビングコーポレーション	株式会社中山組	株式会社国際確認検査センター	株式会社山下設計
31	プライムアーバン目黒リバーサイド	有限会社都市建築工房	株式会社田中建設	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサルタント
32	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	有限会社環境デザイン研究室	東急建設株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
33	プライムアーバン白山	株式会社Ｔ．Ａ．設計事務所	株式会社小川建設	グッド・アイズ建築検査機構	株式会社山下設計
34	プライムアーバン四谷外苑東	株式会社コスミック設計エンジニアリング	木内建設株式会社	日本ＥＲＩ株式会社	株式会社安井建築設計事務所
35	プライムアーバン西新宿Ⅰ	ケイワイコントラクター株式会社	地崎工業株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター	株式会社日総建
36	プライムアーバン西新宿Ⅱ	株式会社Ｔ．Ａ．設計事務所	株式会社富士工	グッド・アイズ建築検査機構	株式会社佐藤総合計画
37	プライムアーバン新宿内藤町	株式会社秀建築研究事務所	株式会社第一ヒューテック	ハウスプラス住宅保証株式会社	株式会社山下設計
38	プライムアーバン西早稲田	株式会社建築集団フリー	群峰工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ＮＴＴファシリティーズ
39	プライムアーバン三軒茶屋	株式会社長谷川建築企画	東海興業株式会社	財団法人住宅金融普及協会	株式会社安井建築設計事務所
40	プライムアーバン南烏山	株式会社シティ一級建築士事務所	北野建設株式会社	世田谷区	株式会社ハイ国際コンサルタント
41	プ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ＮＴＴファシリティーズ
42	プ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
43	プライムアーバン千歳船橋	東レ建設株式会社	東レ建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	財団法人日本建築センター
44	プライムアーバン品川西	株式会社三輪設計事務所	山田建設株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
45	プライムアーバン大崎	株式会社伊藤陸川設計室	住友建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
46	プライムアーバン大森	株式会社ティー・アイ・エーデザインオフィス一級建築士事務所	塩田建設株式会社	日本ＥＲＩ株式会社	株式会社安井建築設計事務所

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関又は構造計算適合性判定者
47	プライムアーバン北千束	株式会社錢高組	株式会社錢高組	大田区	株式会社安井建築設計事務所
48	プライムアーバン田園調布南	有限会社環境デザイン研究室	株式会社合田工務店	財団法人日本建築設備・昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
49	プライムアーバン中野上高田	株式会社ユナイテッドリバティアーキテクツ	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ＮＴＴファシリティーズ
50	プライムアーバン西荻窪	株式会社建築集団フリー	京王建設株式会社	杉並区	株式会社安井建築設計事務所
51	プライムアーバン大塚	株式会社設計工房フレックス	共立建設株式会社	株式会社国際確認検査センター	株式会社山下設計
52	プライムアーバン門前仲町	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社安井建築設計事務所
53	プライムアーバン亀戸	株式会社汎綜合都市研究所	株式会社ウラタ	日本ＥＲＩ株式会社	株式会社安井建築設計事務所
54	プライムアーバン住吉	株式会社汎綜合都市研究所	株式会社ウラタ	江東区	株式会社安井建築設計事務所
55	プライムアーバン錦糸公園	株式会社秀建築研究事務所	株式会社第一ヒューテック	ハウスプラス住宅保証株式会社	株式会社安井建築設計事務所
56	プライムアーバン錦糸町	株式会社日本デザインシステム一級建築士事務所	株式会社ウラタ	株式会社東京建築検査機構	株式会社安井建築設計事務所
57	プライムアーバン平井	株式会社アルテ設計	小原建設株式会社	日本ＥＲＩ株式会社	株式会社安井建築設計事務所
58	プライムアーバン葛西	株式会社汎綜合都市研究所	戸田建設株式会社	日本ＥＲＩ株式会社	株式会社安井建築設計事務所
59	プライムアーバン葛西Ⅱ	株式会社ガイ・プランニング	株式会社ウラタ	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社佐藤総合計画
60	プライムアーバン新百合ヶ丘	山田建設株式会社	山田建設株式会社	富士建築コンサルティング株式会社	株式会社神奈川建築確認検査機関
61	プライムアーバン浦安	株式会社日本デザインシステム一級建築士事務所	株式会社ウラタ	株式会社東京建築検査機構	株式会社安井建築設計事務所
62	プライムアーバン行徳Ⅰ	大浦忠義建築計画事務所	株式会社地崎工業	市川市	株式会社安井建築設計事務所
63	プライムアーバン行徳Ⅱ	株式会社アルテ設計	木内建設株式会社	市川市	株式会社安井建築設計事務所
64	プライムアーバン行徳駅前	株式会社汎綜合都市研究所	石黒建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社佐藤総合計画
65	プライムアーバン西船橋	大浦忠義建築計画事務所	松井建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社佐藤総合計画
66	プライムアーバン川口	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社都市居住評価センター	株式会社ＮＴＴファシリティーズ
67	アーバンステージ麻布十番	計画技術株式会社	川崎製鉄株式会社	港区	株式会社安井建築設計事務所
68	アーバンステージ芝浦LOFT	有限会社環境デザイン研究室	株式会社錢高組	株式会社ジェイ・イー・サポート	株式会社安井建築設計事務所
69	アーバンステージ幡ヶ谷	吉荒都市建築設計事務所	株式会社タック	渋谷区	株式会社安井建築設計事務所
70	アーバンステージ都立大学	野村不動産株式会社	株式会社大林組	目黒区	株式会社日総建
71	アーバンステージ勝どき	三井建設株式会社	三井建設株式会社	中央区	株式会社安井建築設計事務所
72	アーバンステージ新川	株式会社入江三宅設計事務所	三井建設株式会社	中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関又は構造計算適合性判定者
73	アーバンステージ日本橋横山町	株式会社スペーステック一級建築士事務所	株式会社大林組	中央区	株式会社安井建築設計事務所
74	アーバンステージ本郷壱岐坂	株式会社合田工務店	株式会社合田工務店	イーハウス建築センター株式会社	株式会社ＮＴＴファシリティーズ
75	アーバンステージ中落合	株式会社和田設計コンサルタント・東京	伊藤組土建株式会社	新宿区	株式会社日総建
76	アーバンステージ落合	株式会社一級建築士シー・エイティー総合開発	村本建設株式会社	新宿区	株式会社日総建
77	アーバンステージ新宿落合	株式会社日税不動産情報センター	鹿島建設株式会社	新宿区	株式会社ハイ国際コンサルタント
78	アーバンステージ芦花公園	株式会社オーエヌ企画	株式会社松尾工務店	世田谷区	株式会社久米設計
79	アーバンステージ上馬	トウブハウス一級建築士事務所	木内建設株式会社	世田谷区	株式会社久米設計
80	アーバンステージ三軒茶屋	株式会社創建社	株式会社辰村組	世田谷区	株式会社山下設計
81	アーバンステージ千歳烏山	株式会社安井建築設計事務所	株式会社大林組	世田谷区	株式会社日総建
82	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	太平工業株式会社	太平工業株式会社	世田谷区	株式会社山下設計
83	アーバンステージ駒沢	株式会社テイク・ナイン計画設計研究所	勝村建設株式会社	世田谷区	株式会社安井建築設計事務所
84	アーバンステージ烏山	デク建築設計企画株式会社	山田建設株式会社	世田谷区	株式会社日総建
85	アーバンステージ上北沢	ミサワホーム株式会社	ミサワホーム株式会社	世田谷区	一級建築士事務所構造企画ＫＤＭ
86	アーバンステージ用賀	株式会社設計工房	株式会社本間組	イーハウス建築センター株式会社	株式会社安井建築設計事務所
87	アーバンステージ大井町	佐伯建設工業株式会社	佐伯建設工業株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
88	アーバンステージ大井町Ⅱ	フジタ工業株式会社	フジタ工業株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
89	アーバンステージ雪谷	株式会社松木建築事務所	日本国土開発株式会社	大田区	株式会社日総建
90	アーバンステージ池上	積水ハウス株式会社	積水ハウス株式会社	大田区	株式会社安井建築設計事務所
91	アーバンステージ中野	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	中野区	株式会社安井建築設計事務所
92	アーバンステージ高井戸	株式会社長谷川工務店	株式会社長谷川工務店	杉並区	株式会社安井建築設計事務所
93	アーバンステージ駒込	株式会社五十嵐武雄建築設計事務所	渡邉建設株式会社	豊島区	株式会社山下設計
94	アーバンステージ向島	株式会社東洋システム企画	多田建設株式会社	墨田区	株式会社市川建築設計事務所
95	アーバンステージ葛西イースト	株式会社アルテ設計	戸田建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会	株式会社日総建
96	アーバンステージ江古田	株式会社ＴＥＡＭ 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
97	アーバンステージ滝野川	株式会社太陽設計事務所	栗本建設工業株式会社	北区	株式会社久米設計
98	アーバンステージ板橋区役所前	株式会社アーバネットコーポレーション	株式会社合田工務店	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構	株式会社佐藤総合計画

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関又は構造計算適合性判定者
99	アーバンステージ浅草	株式会社長岡建築事務所	三井建設株式会社	台東区	株式会社日総建
100	アーバンステージ町屋	株式会社都市建築設計	小松建設工業株式会社	荒川区	株式会社日総建
101	アーバンステージ小金井	真柄建設株式会社	真柄建設株式会社	東京都	株式会社安井建築設計事務所
102	アーバンステージ武蔵小金井	株式会社山下建築企画研究室	戸田建設株式会社	東京都	株式会社ハイ国際コンサルタント
103	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	三旺建設一級建築士事務所	三旺建設工業株式会社	東京都	株式会社ハイ国際コンサルタント
104	アーバンステージ日野	有限会社環建築研究所	株式会社木下工務店	東京都	株式会社山下設計
105	アーバンステージ武蔵小杉comodo	株式会社大林組	株式会社大林組	川崎市	株式会社ハイ国際コンサルタント
106	アーバンステージ川崎	株式会社環建築設計事務所	東レ建設株式会社	川崎市	株式会社ＮＴＴファシリティーズ
107	アーバンステージ鶴見寺谷	株式会社暁建築事務所	戸田建設株式会社	横浜市	株式会社山下設計
108	アーバンステージ浦安	有限会社桜井建築設計事務所	京葉都市開発株式会社	千葉県	株式会社安井建築設計事務所
109	アーバンステージ南行徳Ⅰ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事務所
110	アーバンステージ南行徳Ⅱ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事務所
111	アーバンステージ南行徳Ⅲ	有限会社桜井建築設計事務所	村本建設株式会社	市川市	株式会社日総建
112	アーバンステージ南行徳Ⅳ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事務所
113	アーバンステージ行徳駅前	大浦忠義建築計画事務所	株式会社松村組	市川市	株式会社ハイ国際コンサルタント
114	アーバンステージ南行徳Ⅴ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社ハイ国際コンサルタント
115	アーバンステージ行徳	大浦忠義建築計画事務所	飛島建設株式会社	市川市	株式会社ハイ国際コンサルタント
116	アーバンステージ南浦和	株式会社マルタ建築事務所	東急建設株式会社	浦和市	株式会社日総建
117	プラウドフラット五橋	株式会社ＩＮＡ新建築研究所	東海興業株式会社	株式会社仙台都市整備センター	株式会社安井建築設計事務所
118	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ＥＲＩ株式会社	財団法人宮城県建築住宅センター
119	プライムアーバン山鼻	有限会社谷内建築研究所	久末弘信建設株式会社	日本ＥＲＩ株式会社	株式会社日総建
120	プライムアーバン北14条	久末弘信建設株式会社	久末弘信建設株式会社	日本ＥＲＩ株式会社	株式会社山下設計
121	プライムアーバン大通公園Ⅰ	株式会社シグマ小暮建築設計事務所	日東みらい建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
122	プライムアーバン大通公園Ⅱ	株式会社シグマ小暮建築設計事務所	日東みらい建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
123	プライムアーバン北11条	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
124	プライムアーバン宮の沢	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関又は構造計算適合性判定者
125	プライムアーバン大通東	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
126	プライムアーバン知事公館	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
127	プライムアーバン円山	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
128	プライムアーバン北24条	株式会社類企画設計	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
129	プライムアーバン札幌医大前	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
130	プライムアーバン長町一丁目	株式会社現代建築工房	株式会社松村組	株式会社仙台都市整備センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
131	プライムアーバン八乙女中央	株式会社半田建築研究所	株式会社小野良組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
132	プライムアーバン葵	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社山下設計
133	プライムアーバン金山	株式会社幹建築設計事務所	株式会社日東建設	財団法人愛知県建築住宅センター	株式会社佐藤総合計画
134	プライムアーバン鶴舞	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
135	プライムアーバン江坂Ⅰ	株式会社福嶋洋一建築研究所	株式会社岩出建設	建築検査機構株式会社	株式会社山下設計
136	プライムアーバン江坂Ⅱ	有限会社無有建築工房	村本建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社山下設計
137	プライムアーバン江坂Ⅲ	株式会社福嶋洋一建築研究所	株式会社榎並工務店	建築検査機構株式会社	株式会社佐藤総合計画
138	アーバンステージ堤通雨宮	エス・バイ・エル明成建設株式会社、大成建設株式会社	エス・バイ・エル明成建設株式会社、大成建設株式会社	仙台市	株式会社ハイ国際コンサルタント
139	ベネフィス博多グランスウィート	有限会社大塚建築計画設計事務所	株式会社旭工務店	日本ＥＲＩ株式会社	株式会社ＮＴＴファシリティーズ
140	ベネフィス薬院南	有限会社大塚建築計画設計事務所	株式会社小串建設	日本ＥＲＩ株式会社	株式会社ＮＴＴファシリティーズ
141	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ＥＲＩ株式会社	株式会社佐藤総合計画
142	ベネフィス博多東グランスウィート	有限会社大塚建築計画設計事務所	株式会社オークス建設	日本ＥＲＩ株式会社	株式会社佐藤総合計画
143	ベネフィス千早グランスウィート	有限会社大塚建築計画設計事務所	株式会社旭工務店	日本ＥＲＩ株式会社	株式会社ＮＴＴファシリティーズ

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

Ⅰ．資本的支出の状況

（ⅰ）資本的支出の予定

第９期末保有資産について、現在までに計画された（又は完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称（所在地）	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既支出総額
アーバンステージ勝どき（東京都中央区）	給水管ライニング工事	自 平成23年11月 至 平成23年11月	14,550	-	-
アーバンステージ三軒茶屋（東京都世田谷区）	大規模修繕工事	自 平成23年９月 至 平成23年11月	20,796	-	-
アーバンステージ三軒茶屋（東京都世田谷区）	受水槽更新工事	自 平成23年10月 至 平成23年10月	3,000	-	-
アーバンステージ鶴見寺谷（横浜市鶴見区）	大規模修繕工事	自 平成23年９月 至 平成23年11月	20,276	-	-
アーバンステージ堤通雨宮（仙台市青葉区）	機械式駐車場改修工事	自 平成23年11月 至 平成23年11月	7,500	-	-

（ⅱ）第９期中の資本的支出

第９期末現在保有する資産について、第９期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。第９期中の資本的支出は49,543千円であり、第９期中の費用に区分された修繕費153,601千円と合わせ、合計203,145千円の工事を実施しています。

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

（iii）長期修繕計画のための積立てた金銭（修繕積立金）

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

	第１期 自 平成18年８月３日 至 平成19年５月31日	第２期 自 平成19年６月１日 至 平成19年11月30日	第３期 自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日	第４期 自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日	第５期 自 平成20年12月１日 至 平成21年５月31日
前期末積立金残高	－百万円	72百万円	163百万円	278百万円	422百万円
当期積立額	72百万円	91百万円	114百万円	144百万円	149百万円
当期積立金取崩額	－百万円	－百万円	－百万円	－百万円	15百万円
次期繰越額	72百万円	163百万円	278百万円	422百万円	556百万円

	第６期 自 平成21年６月１日 至 平成21年11月30日	第７期 自 平成21年12月１日 至 平成22年５月31日	第８期 自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日	第９期 自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日
前期末積立金残高	556百万円	681百万円	818百万円	973百万円
当期積立額	152百万円	156百万円	160百万円	161百万円
当期積立金取崩額	28百万円	19百万円	５百万円	32百万円
次期繰越額	681百万円	818百万円	973百万円	1,102百万円

Ｊ．賃貸状況の概要

（イ）主要なテナント

第９期末保有資産について、平成23年５月末日（第９期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第９期末保有資産のうち複数に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日現在におけるそれらの資産の全賃貸面積の10%以上を占める各テナントに対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名 （注１）（注２）	業種	物件番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 （㎡） （注３）	年間賃料収入 （千円） （注４）
株式会社 長谷工ライブネット	不動産業	2	プラウドフラット代々木上原	平成24年２月21日	1,033.39	52,320
		3	プラウドフラット初台	平成24年４月30日	958.98	47,448
		6	プラウドフラット目黒行人坂	平成24年４月30日	834.06	50,184
		13	プラウドフラット蒲田Ⅱ	平成24年３月31日	3,951.63	201,762
		18	プラウドフラット浅草駒形	平成24年３月31日	2,453.97	116,128
		36	プライムアーバン西新宿Ⅱ	平成24年２月27日	1,138.03	57,000
		44	プライムアーバン品川西	平成23年11月30日	941.54	44,262
		47	プライムアーバン北千束	平成23年８月31日	798.60	37,092
		48	プライムアーバン田園調布南	平成24年４月30日	1,071.32	50,376
		49	プライムアーバン中野上高田	平成24年２月28日	818.75	38,796
		52	プライムアーバン門前仲町	平成23年９月27日	3,154.60	146,050
		68	アーバンステージ芝浦LOFT	平成23年12月14日	1,866.66	109,032
		71	アーバンステージ勝どき	平成24年２月21日	4,271.72	174,636
		72	アーバンステージ新川	平成24年１月31日	3,353.26	129,882
		73	アーバンステージ日本橋横山町	平成23年12月14日	5,358.02	230,496
		74	アーバンステージ本郷壱岐坂	平成23年12月11日	588.96	31,872
		77	アーバンステージ新宿落合	平成23年12月11日	1,007.45	39,336
		85	アーバンステージ上北沢	平成23年12月11日	1,384.45	44,100
		90	アーバンステージ池上	平成24年３月31日	1,862.34	67,904
		98	アーバンステージ板橋区役所前	平成23年７月７日	1,679.13	77,397
		102	アーバンステージ武蔵小金井	平成23年12月11日	5,939.30	137,858
		103	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	平成23年12月13日	2,866.86	95,052
		104	アーバンステージ日野	平成23年８月31日	976.26	30,240
		106	アーバンステージ川崎	平成24年２月25日	1,649.08	68,484
		107	アーバンステージ鶴見寺谷	平成24年３月23日	929.24	38,346
		132	プライムアーバン葵	平成24年２月21日	1,449.76	44,220
		133	プライムアーバン金山	平成24年２月28日	1,343.04	44,604
		134	プライムアーバン鶴舞	平成24年３月４日	2,406.23	81,888
		135	プライムアーバン江坂Ⅰ	平成24年２月28日	1,164.82	42,876
		136	プライムアーバン江坂Ⅱ	平成24年３月８日	1,392.00	52,692
		137	プライムアーバン江坂Ⅲ	平成23年12月３日	2,101.34	77,207
		合計		－	60,744.79	2,459,543

テナント名 （注１）（注２）	業種	物件番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 （㎡） （注３）	年間賃料収入 （千円） （注４）
株式会社 東急コミュニティー	不動産業	1	プラウドフラット白金高輪	平成23年９月４日	2,883.80	182,136
		4	プラウドフラット渋谷桜丘	平成24年４月10日	617.41	41,028
		5	プラウドフラット学芸大学	平成23年10月30日	891.28	46,452
		7	プラウドフラット隅田リバーサイド	平成24年５月31日	2,980.19	141,480
		8	プラウドフラット神楽坂	平成24年４月30日	1,793.43	93,060
		9	プラウドフラット早稲田	平成24年５月31日	1,384.00	65,712
		10	プラウドフラット新宿河田町	平成24年４月10日	1,039.83	52,416
		11	プラウドフラット三軒茶屋	平成24年４月30日	1,130.98	63,744
		12	プラウドフラット蒲田	平成24年４月30日	1,498.92	69,612
		14	プラウドフラット新大塚	平成24年４月20日	688.58	36,912
		15	プラウドフラット清澄白河	平成24年２月27日	1,209.56	59,394
		16	プラウドフラット門前仲町Ⅱ	平成24年４月10日	809.06	39,252
		17	プラウドフラット門前仲町Ⅰ	平成23年８月４日	1,191.08	64,488
		19	プラウドフラット横浜	平成24年３月13日	2,896.43	128,508
		21	プライムアーバン赤坂	平成23年７月31日	1,062.05	54,996
		27	プライムアーバン恵比寿	平成23年８月31日	1,396.04	70,740
		32	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	平成24年３月20日	2,902.29	164,856
		37	プライムアーバン新宿内藤町	平成24年２月27日	578.18	28,788
		43	プライムアーバン千歳船橋	平成24年２月26日	925.98	45,288
		46	プライムアーバン大森	平成23年９月27日	1,124.55	53,916
		51	プライムアーバン大塚	平成24年２月21日	924.97	46,896
		60	プライムアーバン新百合ヶ丘	平成24年３月２日	1,708.19	72,998
		67	アーバンステージ麻布十番	平成23年９月26日	1,196.76	62,220
		78	アーバンステージ芦花公園	平成23年７月14日	567.20	26,324
		86	アーバンステージ用賀	平成23年８月19日	1,452.23	72,120
		87	アーバンステージ大井町	平成23年７月14日	674.52	36,459
		88	アーバンステージ大井町Ⅱ	平成23年９月27日	1,717.56	89,652
		89	アーバンステージ雪谷	平成23年９月27日	1,421.16	70,656
		91	アーバンステージ中野	平成23年７月14日	674.45	33,339
		92	アーバンステージ高井戸	平成23年７月14日	1,649.84	78,957
		93	アーバンステージ駒込	平成24年３月29日	990.18	32,484
		96	アーバンステージ江古田	平成23年７月14日	821.89	29,244
		97	アーバンステージ滝野川	平成23年７月14日	517.05	20,631
		100	アーバンステージ町屋	平成23年７月14日	438.67	18,408
		116	アーバンステージ南浦和	平成23年９月26日	560.55	19,320
		合計		－	44,318.86	2,212,490

（注１）上記各物件に関しては、平成23年５月末日現在、「テナント名」欄に記載のマスターリース会社がエンドテナントから敷金・保証金を受領し、当該金額をマスターリース契約上の敷金・保証金として本投資法人又は信託受託者に預託しています。

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

（注３）「賃貸面積」とは、平成23年５月末日現在における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分について、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。

（注４）「年間賃料収入」とは、平成23年５月末日現在における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約書上の賃料等に基づいています。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の合計が小計欄及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。

（ロ）利害関係人等への賃貸状況

平成23年５月末日（第９期末）現在、投信法上の利害関係人等が第９期末保有資産の一部を賃借しています。

かかる投信法上の利害関係人等への賃貸状況の概要は以下のとおりです。

テナント名 （注１）（注２）	業種	物件番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 （㎡） （注３）	年間賃料収入 （千円） （注４）
野村リビングサポート株式会社	不動産業	20	プラウドフラット上大岡	平成24年３月18日	4,872.17	168,000

（注１）上記物件に関しては、平成23年５月末日現在、「テナント名」欄に記載のマスターリース会社がエンドテナントから敷金・保証金を受領し、当該金額をマスターリース契約上の敷金・保証金として本投資法人又は信託受託者に預託しています。

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

（注３）「賃貸面積」とは、平成23年５月末日現在における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分について、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。

（注４）「年間賃料収入」とは、平成23年５月末日現在における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約書上の賃料等に基づいています。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。

Ｋ.担保の内容

該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

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

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

第９期の直近６計算期間末日における本投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額（円）	純資産総額（円）	１口当たり純資産額（円）
平成20年11月30日 （第４期）	124,705,031,300 (123,336,387,140)	55,138,561,304 (53,769,917,144)	569,819 (555,675)
平成21年５月31日 （第５期）	130,433,419,184 (129,087,418,034)	55,115,902,109 (53,769,900,959)	569,585 (555,675)
平成21年11月30日 （第６期）	128,433,928,725 (127,114,925,010)	55,088,919,242 (53,769,915,527)	569,306 (555,675)
平成22年５月31日 （第７期）	138,755,699,973 (137,369,040,363)	63,186,195,249 (61,799,535,639)	503,335 (492,289)
平成22年11月30日 （第８期）	140,614,554,164 (139,099,597,784)	63,314,471,296 (61,799,514,916)	504,357 (492,289)
平成23年５月31日 （第９期）	140,534,610,357 (139,069,114,767)	63,265,043,959 (61,799,548,369)	503,963 (492,289)

（注１）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。
（注２）各計算期間末に分配を行った後の分配落の額を括弧内に記載しています。
（注３）本投資法人は、平成21年12月７日付で、投資口27,400口を１口当たり発行価額279,097円で追加発行しました。
（注４）本投資法人は、平成21年12月24日付で、投資口 1,370口を１口当たり発行価額279,097円で追加発行しました。

また、東京証券取引所における本投資口の第４期、第５期、第６期、第７期、第８期及び第９期の期別の市場相場並びに第９期中及び第９期末後（平成23年７月まで）の月別の市場相場は以下のとおりです。

計算期間別 最高・最低 投資口価格 及び売買高	回次 決算年月	第４期 平成20年 11月	第５期 平成21年 ５月	第６期 平成21年 11月	第７期 平成22年 ５月	第８期 平成22年 11月	第９期 平成23年 ５月
	最 高	459,000円	400,000円	445,000円	403,500円	434,500円	500,000円
	最 低	280,000円	287,600円	293,000円	297,600円	320,000円	359,000円
	売買高	24,341口	23,376口	29,626口	69,961口	40,494口	44,727口

第９期中の 月別最高・最低 投資口価格 及び売買高	月別	平成22年 12月	平成23年 １月	平成23年 ２月	平成23年 ３月	平成23年 ４月	平成23年 ５月
	最 高	476,000円	495,000円	487,000円	482,000円	496,500円	500,000円
	最 低	400,500円	465,000円	437,000円	359,000円	462,500円	461,000円
	売買高	11,613口	7,627口	6,316口	7,394口	4,579口	7,198口

第９期末後の 月別最高・最低 投資口価格 及び売買高	月別	平成23年 ６月	平成23年 ７月
	最 高	465,000円	457,000円
	最 低	435,000円	431,000円
	売買高	4,268口	2,578口

（注）最高投資口価格及び最低投資口価格は、取引値によります。

②【分配の推移】

第９期の直近６計算期間末日における本投資法人の分配総額、１口当たりの分配の額は以下のとおりです。

計算期間		分配総額	１口当たりの分配金	１口当たりの利益超過分配金
第４期	自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日	1,368 百万円	14,144 円	－
第５期	自 平成20年12月１日 至 平成21年５月31日	1,346 百万円	13,910 円	－
第６期	自 平成21年６月１日 至 平成21年11月30日	1,319 百万円	13,631 円	－
第７期	自 平成21年12月１日 至 平成22年５月31日	1,386 百万円	11,046 円	－
第８期	自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日	1,514 百万円	12,068 円	－
第９期	自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日	1,465 百万円	11,674 円	－

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

第９期の直近６計算期間末日における本投資法人の自己資本利益率は以下のとおりです。

計算期間		自己資本利益率（注）
第４期	自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日	2.5 %
第５期	自 平成20年12月１日 至 平成21年５月31日	2.4 %
第６期	自 平成21年６月１日 至 平成21年11月30日	2.4 %
第７期	自 平成21年12月１日 至 平成22年５月31日	2.2 %
第８期	自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日	2.4 %
第９期	自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日	2.3 %

（注）小数点第２位を四捨五入しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

平成18年７月28日　設立企画人（野村不動産投信株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
平成18年８月３日　投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成18年８月４日　投信法第188条に基づく登録の申請
平成18年８月24日　投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施
（登録番号 関東財務局長 第56号）
平成19年２月14日　東京証券取引所に上場

２【役員の状況】

本書の日付現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	広畑 義德	昭和49年４月　野村不動産株式会社入社 平成４年10月　同社 横浜支店長 平成13年４月　野村不動産アーバンネット株式会社 取締役 平成19年４月　同社 常勤監査役（現職） 平成22年８月　本投資法人 執行役員（現職）	－
監督役員	吉田 修平	昭和57年４月　弁護士登録（第一東京弁護士会） 昭和61年４月　吉田修平法律事務所代表弁護士（現職） 平成６年４月　東京家庭裁判所調停委員（現職） 平成10年４月　神奈川大学法学部講師 平成17年４月　神奈川大学法科大学院非常勤講師 平成17年８月　野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員（現職） 平成18年11月　本投資法人 監督役員（現職） 平成19年12月　政策研究大学院大学客員教授（現職）	－
監督役員	相川 榮德	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）	－

（注１）執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、本投資法人の資産運用会社である野村不動産投信株式会社の取締役レジデンス運用本部長である裏正臣が補欠執行役員として選任されています。
（注２）監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、一條實昭が補欠監督役員として選任されています。

３【その他】

(1) 役員の変更

執行役員の任期は、２年を超えることができません（投信法第99条）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は４年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法101条第１項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後２年と定めています（規約第17条第２項）。また、補欠として又は増員により就任した執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（投信法第101条第２項、会社法第336条第３項、規約第17条第２項）。

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条、規約第17条第１項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条第１項、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

(2) 規約の変更

規約の変更に係る手続等については、後記「第３ 管理及び運営 / １ 資産管理等の概要 / (5) その他 / ③ 規約の変更」をご参照ください。

(3) 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

(4) 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(5) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条）。したがって、該当事項はありません。

本投資口は、東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、東京証券取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① １口当たりの純資産額の算出

本投資口１口当たりの純資産額（以下「１口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

１口当たり純資産額は、原則として、後記「(4) 計算期間」記載の営業期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて下記②乃至④のとおりとするほか（規約第34条）、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）、投資信託協会規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従います。

② 資産評価の原則的方法

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定めます。

A．不動産、不動産の賃借権及び地上権（規約第29条第１項(1)、(2) ①又は②に定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法によります。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合に限り他の評価方法に変更することができるものとします。

B．不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（規約第29条第１項(2) ③に定めるもの）

信託財産がA．に掲げる資産の場合は、A．に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

C．信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第29条第１項(2) ④に定めるもの）

信託財産の構成資産がA．に掲げる資産の場合は、A．に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

D．不動産に関する匿名組合出資持分（規約第29条第１項(2) ⑤に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産がA．乃至C．に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

E．信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第29条第１項(2) ⑥に定めるもの）

信託財産である匿名組合出資持分についてD．に従った評価を行った上で、これらの合計額か

ら負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

F．有価証券（規約第29条第１項(3)、第２項(1)②乃至④、⑥乃至⑧及び⑪に定めるもの）

公表されている最終価格に基づき算出した価額又はこれに準ずるものとして合理的な方法により算出した価額とします。但し、公表されている最終価格に基づき算出した価額又は合理的に算出された価額がない場合には、取得原価により評価します。

G．金銭債権（規約第29条第２項(1)⑨に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額。但し、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額とします。

H．金銭の信託の受益権（規約第29条第２項(1)⑩に定めるもの）

信託財産の構成資産がF．、G．又はJ．の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

I．デリバティブ取引に係る権利（規約第29条第２項(2)に定めるもの）

（イ）金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額より評価します。

（ロ）金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

J．その他

上記に定めがない場合は、投信法、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③ 公正なる価額

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。

A．不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、収益還元法により求めた評価額

B．不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産がA．に掲げる資産の場合はA．に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を

算定した価額

C．デリバティブ取引に係る権利（上記②Ｉ．但書に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合）
上記②Ｉ．（イ）又は(ロ）に定める価額

④ 算定方法の継続適用
運用資産の評価方法については、継続性の原則に則り変更は行いません。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとします。評価方法を変更した場合には、直後に投資者に交付する資産運用報告において次の事項を記載します。

A．当該評価方法の変更の事実及び変更日
B．変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容
C．期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額
D．具体的な変更理由
E．その他、投資者保護上必要と認められる事項

⑤ １口当たり純資産額等の公表
１口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類（資産運用報告等）に記載され、投資主に提供されるほか、金融商品取引法に基づいて決算日後３ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

（２）【保管】

① 本投資口
本投資口は振替投資口（社債株式等振替法第226条に定義されます。）であり、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第３条第１項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

② 本投資法人債
本投資法人債は、振替投資法人債（社債株式等振替法第116条に定義されます。）であり、投資法人債券を発行することができません。本投資法人債の保有者は、加入者として口座管理機関に投資法人債を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。本投資法人債の保有者は、振替機関が社債株式等振替法第３条第１項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67条第２項）。

（３）【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は毎年６月１日から11月末日まで、及び12月１日から翌年５月末日までの

各６ヶ月間とします。

（５）【その他】

① 増減資に関する制限

A．投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総数は、200万口とします。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第６条第１項、第３項）。但し、後記「③ 規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口と引換えに払い込む金銭の額は、本投資法人の運用資産の内容に照らし公正な金額としなければならないとされます。

なお、租税特別措置法第67条の15第１項第１号ハに規定される要件を満たすため、本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は100分の50を超えるものとします（規約第６条第２項）。

B．最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第８条）。なお、投信法第67条第４項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

② 解散又は償還条件等

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

A．規約で定めた存続期間の満了又は解散事由の発生
B．投資主総会の決議
C．合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
D．破産手続開始の決定
E．解散を命ずる裁判
F．投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

③ 規約の変更

A．規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「３ 投資主・投資法人債権者の権利 / (1) 投資主の権利 / ⑤ 議決権」をご参照ください。

B．規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

なお、本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局に対し内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

④ 関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は以下のとおりです。

A．資産運用会社（野村不動産投信株式会社）との間の資産運用委託契約

（イ）契約期間

資産運用委託契約の有効期間は、本投資法人の登録を完了した日（平成18年８月24日）から１年間とし、有効期間満了の３ヶ月前までに当事者のいずれか一方から書面による別段の申し出がなされなかったときは、更に従前と同一の条件にて自動的に１年間延長されるものとし、その後も同様とします。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）資産運用委託契約を解約する場合は、他方当事者に対して３ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、契約を解約することができます。

（ii）（ｉ）にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。

(a) 資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

(b) 上記(a) に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

（iii）本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、資産運用委託契約を解約しなければならないものとします。この場合、資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意するものとします。

(a) 金融商品取引業者（投信法第199条各号に掲げる場合にあっては、当該各号に定める金融商品取引業者）でなくなったとき

(b) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

(c) 解散したとき

（ハ）契約内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意並びに法令に従って変更することができます。

（ニ）解約又は契約の変更の開示方法等

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

B．投資主名簿等管理人（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）との間の投資口事務代行委託契約

（イ）契約期間

投資口事務代行委託契約の有効期間は、投資口事務代行委託契約に規定される契約の効力発生日（平成21年１月５日）から２年間とし、有効期間満了の３ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に２年間延長されるものとし、その後も同様とします。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

投資口事務代行委託契約は、以下に定めるところにより、その効力を失います。

（ｉ）当事者間の文書による解約の合意。この場合、投資口事務代行委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

（ⅱ）以下の(a）乃至(c）に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は(a）及び(b）の場合においては解約の通知において指定する日、(c）の場合においては解約の通知において指定する日（但し、通知到達の日から１ヵ月以上経過した日とします。）又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとします。なお、(b）の場合において投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。

(a）本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合

(b）本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合

(c）本投資口の金融商品取引所における上場の廃止

（ⅲ）本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

投資口事務代行委託契約の内容が、法令の変更又は両当事者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、両当事者は協議の上、これを改定することができます。

（ニ）契約の変更の開示方法等

投資口事務代行委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、投資口事務代行委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

C．特別口座管理事務受託者（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）との特別口座の管理に関する契約

（イ）契約期間

契約期間の定めはありません。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

特別口座の管理に関する契約は、以下の定めるところにより、その効力を失います。

（ⅰ）特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理事務受託者がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。

（ⅱ）社債株式等振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理事務受託者がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。

（ⅲ）当事者のいずれか一方が特別口座の管理に関する契約に違反し、かつ引続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合、特別口座の管理に関する契約は当該通知到達の日から２週間経過後若しくは当該通知において指定された日に失効します。

（ⅳ）本投資法人及び特別口座管理事務受託者の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由若しくは特別口座管理事務受託者が解約権を行使しうる事由が発生した場合、特別口座管理事務受託者が行う文書による特別口座

の管理に関する契約の解約の通知。この場合の契約失効日は、(iii）後段の規定を準用します。

（ｖ）経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等による事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理事務受託者間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった場合、特別口座管理事務受託者が行う文書による解約の通知。この場合の契約失効日は、(iii）後段の規定を準用します。

(ハ）契約内容の変更に関する事項

特別口座の管理に関する契約について、法令の変更又は監督官庁並びに振替機関の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、両当事者が協議の上、これを改定します。

(ニ）契約の変更の開示方法等

特別口座の管理に関する契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

D．資産保管会社（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

(イ）契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、本投資法人の登録を受けた日（平成18年８月24日）から２年間とし、資産保管業務委託契約の有効期間満了予定日の３ヶ月前までに当事者のいずれか一方からその相手方に対して、契約延長を拒絶する旨の書面による申出がなされなかったときは、更に従前と同一の条件にて自動的に２年間延長されるものとし、その後も同様とします。

(ロ）契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）当事者のいずれか一方が、その相手方に対し契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは資産保管業務委託契約は終了します。

（ii）当事者のいずれか一方が、資産保管業務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは契約を解除することができます。

(iii）相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。

(a）解散原因の発生又は破産、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき

(b）支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき

(ハ）契約内容の変更に関する事項

資産保管業務委託契約の内容については、当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して変更することができます。

(ニ）契約の変更の開示方法等

資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。
また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

E．機関運営に係る一般事務受託者（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）との間の機関運営事務委託契約

(イ）契約期間

機関運営事務委託契約の期間は、平成18年８月３日から２年間とし、有効期間の満了予定日の３ヶ月前までに当事者のいずれか一方からその相手方に対し書面による契約延長を拒絶する旨の申出がなされなかったときは、更に従前と同一の条件にて２年間延長されるものとし、その後も同様とします。

(ロ）契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）当事者のいずれか一方が、その相手方に対し契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは機関運営事務委託契約は終了します。

（ii）当事者のいずれか一方が、機関運営事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは機関運営事務委託契約を解除することができます。

（iii）相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。

(a) 解散原因の発生又は破産、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき

(b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき

（ハ）契約内容の変更に関する事項

機関運営事務委託契約の内容については、当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して変更することができます。

（ニ）契約の変更の開示方法等

機関運営事務委託契約が解約され、機関運営に係る一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に一般事務受託者の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

F．経理等に係る一般事務受託者（税理士法人平成会計社）との間の会計事務委託契約

（イ）契約期間

会計事務委託契約の期間は、平成21年２月１日から２年間とし、有効期間の満了予定日の３ヶ月前までに当事者のいずれか一方からその相手方に対し書面による契約延長を拒絶する旨の申出がなされなかったときは、更に従前と同一の条件にて１年間延長されるものとし、その後も同様とします。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）当事者のいずれか一方が、その相手方に対し契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは会計事務委託契約は終了します。

（ii）当事者のいずれか一方が、会計事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは会計事務委託契約を解除することができます。

（iii）相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。

(a) 解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき

(b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき

(c) 当事者のいずれか一方が会計事務委託契約に定める表明保証に違反していることが明らかになったとき

（ハ）契約内容の変更に関する事項

会計事務委託契約の内容は、当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して変更することができます。

（ニ）契約の変更の開示方法等

会計事務委託契約が解約され、会計事務受託者の異動があった場合や、会計事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更の届出が行われます（投信法第191条）。

Ｇ．本投資法人債に係る一般事務受託者（株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行）との財務代理契約の概要

（イ）契約期間

契約期間の定めはありません。

（ロ）契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解約の定めはありません。

（ハ）契約内容の変更に関する事項

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとしています。

⑤ 公告

本投資法人の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第４条）。

2 【利害関係人との取引制限】

(1) 利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

① 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第１号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。

② 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）

③ 資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号）で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の４第４項）。

A．通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

B．当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。

C．当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

Ｄ．Ａ．からＣ．までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令に定める行為（金融商品取引法第44条の３第１項第４号、業府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。）。

（イ）通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

（ロ）当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金融商品取引法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

(2) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本項において同じ。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

(3) 資産の運用の制限

投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産運用会社、③その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、④その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

① 有価証券の取得又は譲渡
② 有価証券の貸借
③ 不動産の取得又は譲渡
④ 不動産の貸借
⑤ 不動産の管理の委託
⑥ 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、①資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、②不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

(4) 資産運用会社の社内規程による利害関係人等との取引制限

資産運用会社では、社内規程であるレジデンス運用本部投資委員会規程及びコンプライアンス規程に基づき、投信法に定める利害関係人等との取引については、コンプライアンス委員会にて、法令上の問題点の有無のほか資産運用の受託者としての責務（同じく社内規程であるコンプライアンス・マニュアルに定めています。）を遵守しているか否か等を審議・検討します。かかる審議・検討の結果、コンプライアンス委員会において、法令・諸規則・行動指針その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該取引についての議案がレジデンス運用本部投資委員会に提案されます。問題があると判断された取引は、投資委員会に提案されず、本投資法人は当該取引を行わない仕組みとなっています。資産運用会社では、レジデンス運用本部投資委員会規程及びコンプライアンス規程に基づき、上記利害関係人等との取引のほか、以下のような取引についても、同様の取引制限を行うこととしています。

① 利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等と本投資法人との間の不動産等の売買
② その他利害関係人等又は利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等と本投資法人との間の、互いに利益が対立するおそれのある契約（プロパティ・マネジメント契約等）の締結

詳細は、後記「第４ 関係法人の状況 / １ 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / ④ コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。
本投資法人は、上記のような手続を経ることを前提として、野村不動産グループから不動産等を取得することがあります。この場合の不動産等の取得価格は、利害関係人等ではない不動産鑑定士による鑑定評価額（取得する物件が未稼働（開発中）不動産である場合については、その価格は、原則として売買契約締結時までに外部の不動産鑑定士が鑑定手法を適用して求めた価格調査の金額）以下とするものとします。但し、売主である野村不動産グループの会社が当該不動産等の取得に要した諸費用（各種手数料、デューディリジェンス費用、登録免許税等）相当額を上限として、鑑定評価額を上回る価格で取得することがあります。その場合には、売主である野村不動産グループの会社から費用の

金額に関する資料を徴するものとし、不動産等の取得後速やかにかかる費用を開示するものとします。また、本投資法人は、野村不動産グループへ不動産等を売却することがあります。この場合の不動産等の売却価格は、原則として鑑定評価額以上とするものとします。当該鑑定評価は、原則として、直近の継続鑑定又はこれがない場合には取得時鑑定によるものとします。

(5) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

① 取引状況

第９期における利害関係人等及び主要株主（注）との特定資産の売買取引がなかったため、該当事項はありません。

（注）利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める利害関係人等その他の社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第１項第27号に規定される資産運用会社の利害関係人等をいいます。また主要株主とは、金融商品取引法第29条の４第２項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。（以下、「② 支払手数料等の金額」において同じ）

② 支払手数料等の金額

第９期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B)／(A)
		支払先	支払金額(B)	
不動産等売買媒介手数料	40,426千円	野村不動産アーバンネット株式会社	29,310千円	72.5%
外注委託費	179,231千円	野村リビングサポート株式会社	3,234千円	1.8%
プロパティ・マネジメント報酬	263,079千円	野村リビングサポート株式会社	1,946千円	0.7%
広告宣伝費	1,545千円	野村不動産アーバンネット株式会社	600千円	38.8%

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

投資主が投信法及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

① 投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第１項）。なお、投信法上、投資口を譲渡するには、投資証券を交付しなければならないこととされています（投信法第78条第３項）が、投資口の「電子化」により、振替口座簿の記録・記載により投資口の権利の帰属が定められることとなっています（社債株式等振替法第228条、第140条）。

② 投資証券交付請求権及び不所持請求権

投信法上、投資主は、投資口を発行した日以後遅滞なく、当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができ（投信法第85条第１項）、また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできることとされています（投信法第85条第３項、会社法第217条）が、投資口の「電子化」により、これらは、振替機関が社債株式等振替法第３条第１項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が在しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときに限られます（社債株式等振替法第227条第２項）。

③ 金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第２項第１号、第137条第１項、第２項）。毎決算期末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その決算期に関する金銭の分配を受ける権利を行使することのできる者とします（規約第36条第３項）。

④ 残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第２項第２号、第158条）。但し、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第５条）。

⑤ 議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条、規約第11条）。

投資主はその有する投資口１口につき１個の議決権を有します（投信法第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の２第１項、規約第11条第１項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって決議されなければなりません（投信法第140条、第93条の２第２項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面による議決権の行使をすることも可能です。その場合には、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出しなければなりません。（投信法第92条第１項、規約第12条第１項）。

議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項）、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決

権を行使することができる投資主１人に限られます（規約第11条第２項）。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条）。

投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（投信法第77条の３第２項、規約第15条第１項）。

⑥ その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項）。

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項）。

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項）。

投資主は、①招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、当該決議の日から３ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第２項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第２項、会社法第830条）。

⑦ 代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

６ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができるほか（投信法第116条、会社法第847条第１項）、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます（投信法第109条第５項、会社法第360条第１項）。

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議により解任することができますが（投信法第104条第１項）、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口発行の効力が生じた日から６ヶ月以内に本投資法人に対して投資口の追加発行の無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項第２号、第２項第２号）。

投資主は、本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から６ヶ月以内に合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第１項第７号、第８号、第２項第７号、第８号）。

⑧ 帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の３）。

⑨ 少数投資主権等の行使手続（社債株式等振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等は、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権等を行使しようとする投資主は、保管振替機関が個別投資主通知（保管振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行使することができます。

(2) 投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

① 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

② 投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の７、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第２項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第３項）。

③ 投資法人債権者集会における議決権

A．投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。
投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第２項、会社法第726条）。
投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

B．投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第２項、会社法第724条）。
（イ）法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。
（ロ）投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上を有する議決権者が出席し、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

C．投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。
かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

D．投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④ 投資法人債管理者
本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が１億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の８）。

(3) 短期投資法人債権者の権利

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

① 元金支払請求権
短期投資法人債権者は、短期投資法人債の要項に従い、元金の支払いを受けることができます。

② 短期投資法人債の譲渡
本投資法人が短期投資法人債について社債等の振替に関する法律（平成13年法律第75号）に基づく短期社債振替制度において振替機関が取り扱うことに同意した場合には、その保有する短期投資法人債の権利移転は、口座管理機関が管理する振替口座簿の記録によりなされることになります。

③ 短期投資法人債権者集会

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法139条の10の適用を受けないことから、投資法人債権者集会は組織されません。

④ 短期投資法人債管理者

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法139条の８の適用を受けないことから、短期投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されません。

⑤ 担保提供制限条項

短期投資法人債は投信法第139条の12の規定により、担保付社債信託法の規定に基づき担保を設定することができません。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

野村不動産投信株式会社

② 資本金の額

300百万円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

A．不動産等に係わる投資顧問業及び投資一任契約に係わる業務
B．宅地建物取引業務
C．投資運用業
D．有価証券の募集若しくは私募の取扱い又は売買の代理
E．投資助言・代理業
F．貸金業
G．前各号に付帯関連する一切の業務

④ 沿革

資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な変遷は以下のとおりです。なお、この他に、本書の日付までの間、合併等の変更はありません。

平成15年１月24日	会社設立
平成15年２月28日	宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（２）第81679号）
平成15年６月17日	宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第18号）
平成15年７月23日	旧投信法上の投資信託委託業者としての認可取得（内閣総理大臣第28号）
平成18年２月７日	旧投信法第10条の２の規定に基づく認可（業務の方法等の変更の認可）取得（注１）
平成19年９月30日	金融商品取引法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録（関東財務局長（金商）第374号）（注２）
平成22年２月25日	金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更）（注３）
平成23年３月31日	金融商品取引法に基づく変更登録（業務の種別の変更）（注４）
平成23年５月19日	金融商品取引法に基づく変更登録（業務の種別の変更）（注５）
平成23年７月29日	貸金業法に基づく貸金業者としての登録（東京都知事（１）第31401号）
平成23年10月１日(予定)	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（注６）

（注１）複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。
（注２）資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第１項の適用を受け、金融商品取引法施行日（平成19年９月30日）時点において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。
（注３）複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。
（注４）投信法第196条第２項及び同法施行令第120条に定める範囲において、資産運用会社が資産運用を受託する投資法人の発行する投資証券等の募集の取扱い、私募の取扱い及び売買の代理に係る業務（みなし第二種金融商品取引業）を行うことを目的としたものです。
（注５）金融商品取引法第28条第３項に定める投資助言・代理業を行うことを目的としたものです。
（注６）資産運用会社は、野村不動産グループ内で分散していた資産運用事業に係る人材とノウハウの集約等を図るため、平成23年７月７日に野村不動産インベストメント・マネジメント及び野村不動産投資顧問と平成23年10月１日を効力発生日とする合併契約を締結しました。

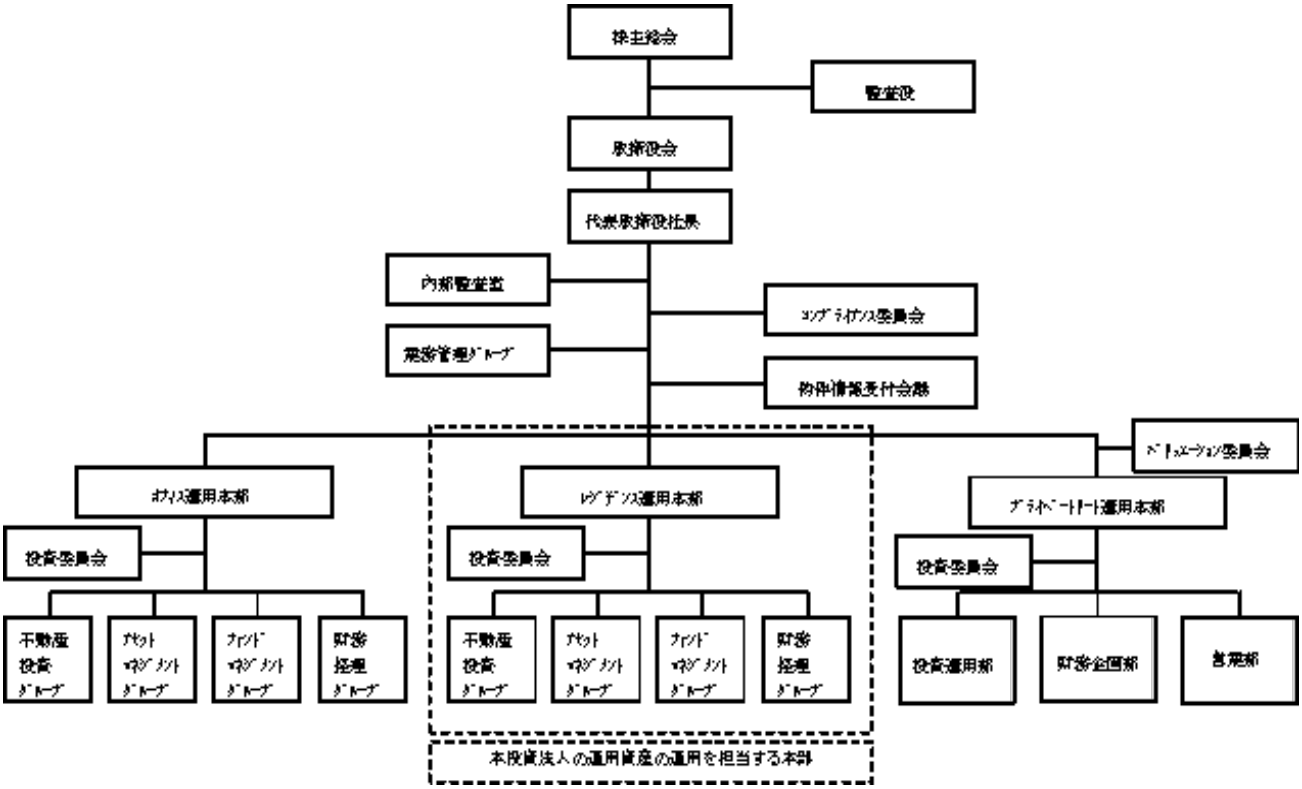
（２）【運用体制】

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。資産運用会社である野村不動産投信株式会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

なお、資産運用会社は、野村不動産オフィスファンド投資法人（銘柄コード8959）との間の平成15年８月20日付資産運用委託契約に基づいて野村不動産オフィスファンド投資法人からその資産の運用を受託し、また、平成22年３月３日付資産運用委託契約に基づいて野村不動産プライベート投資法人からもその資産の運用を受託しています。資産運用会社は、複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備を目的として、レジデンス運用本部、オフィス運用本部及びプライベートリート運用本部を設け、本投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人から資産運用の委託を受けることを想定した体制を整備しています。以下では、レジデンス運用本部、オフィス運用本部及びプライベートリート運用本部の資産運用会社における位置付け及び相互の関係並びに本投資法人の運用に従事するレジデンス運用本部における運用体制について、主として記載しています。なお、以下本「(2)　運用体制」では、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人の資産運用にも関与する組織・機関についても、本投資法人の資産運用に関連する事項に限って記載しています。

なお、資産運用会社は、平成23年10月１日をもって、資産運用会社を存続会社として、野村不動産インベストメント・マネジメント及び野村不動産投資顧問と合併する予定です。この合併に伴い、資産運用会社の組織に所要の変更が行われる予定です。

① 組織



A．取締役会

資産運用会社の経営の基本的かつ重要な事項について意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として毎月１回開催され、業務執行の基本方針を決定するとともに、各取締役による業務執行を監督します。

B．運用本部及びグループ

上記のとおり、資産運用会社の組織上、「オフィス運用本部」、「レジデンス運用本部」及び「プライベートリート運用本部」が置かれ、それぞれの本部長が各運用本部を統括します。レジデンス運用本部には後記「②．業務分掌体制」に記載のグループ（合計４グループ）及び投資委員会が設置され、また、各本部から独立した内部監査室及び業務管理グループが置かれています。なお、各本部の本部長は、利益相反の回避を徹底するため、他の本部の本部長を兼務することなく、独立した意思決定を行うこととしています。

C．投資委員会及びコンプライアンス委員会

資産運用会社の社内規程上、取締役会は、上記のほかに重要な組織として各種の委員会を設置して一定の業務を遂行させることができ、レジデンス運用本部、オフィス運用本部及びプライベートリート運用本部に属する各投資委員会のほか、コンプライアンス委員会が設置されています。このように、資産運用会社においては、投資法人の資産の投資・運用に係る重要事項を決定するための投資委員会を、各投資法人の利益を損ねることがないよう、その運用を受託する投資法人毎に設置することにより、利益相反を回避し、各投資法人の投資方針に沿った投資判断を機動的に行う体制を整備しています。

レジデンス運用本部の投資委員会は、本投資法人の運用資産に係る運用方針等の重要事項を決定するとともに、営業期間経過の都度、運用実績についての評価分析を行います。

コンプライアンス委員会は、法令の遵守状況の確認のほか、投信法に定める利害関係人等及び利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と本投資法人との取引等につき、資産運用の受託者としての責務（社内規程であるコンプライアンス・マニュアルに定められています。）を遵守しているか否か等を審議します。

以上の詳細については、それぞれ、後記「③ 投資運用の意思決定機構」及び同「④ コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

D．物件情報受付会議

資産運用会社は、運用する複数の投資法人の投資対象のうち、２以上の投資法人の投資対象の範疇に属する物件情報の適切な取扱を確保し、各投資法人間の利益相反を未然に防止するための会議体として、コンプライアンス・オフィサー及び各運用本部取得担当者により構成される物件情報受付会議を設置しています。

資産運用会社の各運用本部がオフィス・居住用施設その他様々な用途の不動産等に関する物件情報を入手した場合には、遅滞なく物件情報受付票を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出しなければならないものとされており、コンプライアンス・オフィサーは、物件情報受付票を受領した場合、遅滞なく物件情報受付会議を開催し、あらかじめ定めたルールに基づき、当該物件の取得検討を優先的に行う運用本部を決定します。なお、当該ルールの詳細については、後記「③．投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

② 業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。なお、以下本「(2) 運用体制」記載の組織・機関のうち、内部監査室、コンプライアンス委員会、コンプライアンス・オフィサー及び業務管理グループは本投資法人の資産運用だけではなく、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人の資産運用にも関与しますが、以下では本投資法人の資産運用に関連する事項に限って記載しています。

＜各組織の業務の概略＞

組織名称	各組織の業務の概略
コンプライアンス委員会	投信法に定める利害関係人等及び利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と本投資法人との取引等について、資産運用の受託者としての責務を遵守しているか否か等を審議します。かかる審議は、その取引を投資委員会に提案するのに先立って行われます。 上記のほか、次のとおり、資産運用会社の法令の遵守状況の確認を行います。 ・上記に当たらない取引について、コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づいて、投資委員会に提出される議案における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を、投資委員会への起案に先立って審議 ・投資委員会の審議経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を事後的に審議 ・その他本投資法人の資産の運用状況におけるコンプライアンス状況を定期的に確認
物件情報受付会議	資産運用会社の各運用本部が物件情報を入手した場合に、あらかじめ定めたルールに基づき、当該物件の取得検討を優先的に行う運用本部を決定します。
内部監査室	資産運用会社の内部監査を行います。
レジデンス運用本部	
投資委員会	本投資法人の資産の運用に係る重要な事項について審議・決定します。主な審議事項は次のとおりです。 ・資産運用ガイドラインの策定及び改定 ・本投資法人の投資対象となる不動産等の選定及び運用資産の売却 ・後記「③ 投資運用の意思決定機構 / ＜物件情報に関するローテーション・ルール＞」により本投資法人が優先して取得検討を行うものとされた不動産等についてレジデンス運用本部が取得検討を辞退し、かつ、他の運用本部が当該不動産等の取得検討を行う場合において、レジデンス運用本部が取得検討を辞退した理由 ・本投資法人の運用不動産に係る年度運用計画の策定及び変更 ・本投資法人の資金調達等の重要な事項に関する方針についての決定 上記のほか、営業期間経過の都度、運用実績についての評価分析を行います。
不動産投資グループ	本投資法人に係る不動産等の取得業務（デューディリジェンス業務を含みます。）を行います。

組織名称		各組織の業務の概略
	アセットマネジメントグループ	本投資法人の運用不動産の運営、管理及び売却に関する業務を行います。
	ファンドマネジメントグループ	本投資法人の運用資産のポートフォリオ管理、本投資法人の情報開示に関する業務等を行います。
	財務経理グループ	本投資法人の資金調達に関する業務、本投資法人の運用資産に係る会計並びに税務及び資金管理に関する業務等を行います。
業務管理グループ		コンプライアンス及びリスク管理に関する業務並びに資産運用会社の人事及び総務に関する業務を行います。

③ 投資運用の意思決定機構

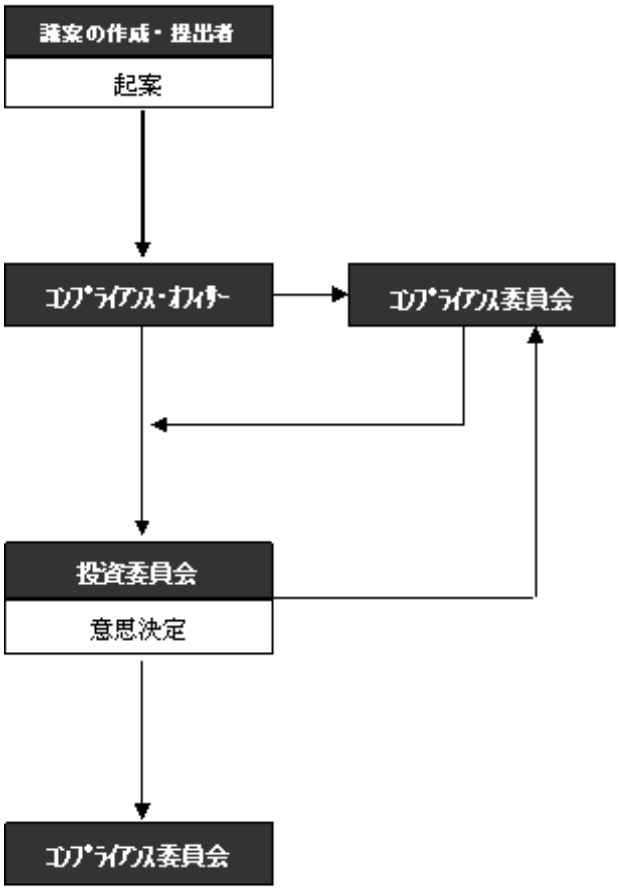
レジデンス運用本部の投資委員会（以下、別段の記載がない限り、単に「投資委員会」といいます。）は、本投資法人の運用不動産に係る運用方針等の重要事項を決定する機関であり、特に、本投資法人による新たな不動産等の取得・売却等について、案件の選定や条件の決定を行います。また、本投資法人のための資産運用ガイドライン及び年度運用計画の策定並びにこれらに基づく運用不動産の運営管理、資金調達の方針等の重要な事項に関する審議及び資産運用会社としての意思決定を行います。

投資委員会は、取締役社長を委員長とし、レジデンス運用本部の本部長、同本部に属する各グループのグループリーダー及びコンプライアンス・オフィサーをもって構成されます。また、委員長は必要に応じ上記以外の者を委員として追加指名することが可能であり、また、資産運用会社の役職員及び資産運用会社外の専門的知識を有する第三者を招聘し、適宜意見を聴取することができます。

投資委員会へ提出される議案は、レジデンス運用本部内のいずれかのグループ又は業務管理グループが作成の上、まずコンプライアンス・オフィサー（業務管理グループのグループリーダーがコンプライアンス・オフィサーに就任します。）へ提出され、法令・諸規則（適用ある法令、条例、本投資法人の規約、東京証券取引所の諸規則、投資信託協会が定める投資信託協会規則、資産運用委託契約並びに資産運用会社の定款及び社内規程等を含みます。以下同じ。）上の適合性を確認します。その上で、投信法に定める利害関係人等との取引並びに利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と本投資法人との取引等については、更にコンプライアンス委員会にて、資産運用の受託者としての責務等に照らしてその是非を検討します。これらの手続を経た上、コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、担当のグループリーダーが当該議案を投資委員会へ提出します。

投資委員会においては、各委員がそれぞれの立場から意見を述べ、その上で統一的な意思決定・投資判断を行うことを目的として、決議は、原則として議決権を有する委員の全員一致をもって成立することとしています。なお、投資委員会における決議の中立性を確保するため、議案を提出したグループから委員として参加する者は、当該議案に関して議決権を有さず、審議にのみ参加します。また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の問題に関する確認を行うために投資委員会の審議に参加しますが、議案に関し議決権を有しません。

投資運用に関する議案の作成・提出から投資委員会における決議までの手続は、以下のとおりです。



・議案を作成したグループに属する委員は、当該議案を投資委員会に提出する前にコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けなければなりません。

・コンプライアンス・オフィサーが必要と認める場合には、コンプライアンス委員会を開催し、上記確認を行います。但し、投信法に定める利害関係人等並びに利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と本投資法人との取引等に係る場合には、必ずコンプライアンス委員会の審議及び承認を経なければなりません。

・コンプライアンス・オフィサーが、投資委員会の審議経過に法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題があると判断する場合には、コンプライアンス・オフィサーの判断により投資委員会における審議を中断するものとし、当該問題の協議のためコンプライアンス委員会を別途開催します。その結果、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案に関する審議を次回以降の投資委員会にて行います。

・投資委員会における意思決定後、審議経過及び投資判断におけるコンプライアンス上の問題の有無を、コンプライアンス委員会において審議します。

＜物件情報に関するローテーション・ルール＞

野村不動産プライベート投資法人は、総合型であり居住用施設を投資対象に含んでいるため、本投資法人との取得機会の競合が想定されます。しかしながら、前記「第一部 ファンド情報 / 第１ ファンドの状況 / １ 投資法人の概況 / （4）投資法人の機構 / ② 投資法人の運用体制」に記載のとおり、実際に取得機会に競合が生じる場合は限定的であると考えられます。なお、取得検討対象物件が競合する場合でも、取得検討に関する以下に記載の「ローテーション・ルール」を採用することにより、恣意的な物件情報の配分を防止しています。

「ローテーション・ルール」とは、以下のように、物件情報を入手した時点で、客観的かつ明確である「竣工年次」を基準とした、優先検討機会のローテーションを実施するものです。

・取得検討対象物件の竣工年次が偶数の場合、本投資法人が優先して物件の取得検討を行います。
・取得検討対象物件の竣工年次が奇数の場合、野村不動産プライベート投資法人が優先して物件の取得検討を行います。

なお、物件情報のうち、当該物件が共有又は区分所有建物（受益権の準共有等を含みます。）等であって、いずれかの運用本部が運用を担当する投資法人がその一部を保有しており、他の所有者との間で当該物件の残部の全部又は一部の取得に関して優先交渉権を有している場合には、ローテーション・ルールの適用外とし、当該投資法人を担当する運用本部が優先的に取得検討を

行うものとします。

「ローテーション・ルール」により、本投資法人が優先して取得検討を行うものとされる物件について、レジデンス運用本部が取得検討を辞退する場合、レジデンス運用本部は辞退する旨及びその理由をコンプライアンス・オフィサーに報告します。この場合、コンプライアンス・オフィサーは取得検討順位において次順位の運用本部に通知し、その次順位の運用本部は取得検討を継続するか辞退するかを決定します。当該検討の結果、次順位の運用本部が取得検討を継続することとした場合は、コンプライアンス・オフィサーは、オフィス運用本部の投資委員会の招集を請求し、同投資委員会で取得を辞退した理由を承認するか否かの決議を行います。同投資委員会において承認が得られない場合には、次順位の運用本部において当該物件を取得する決議はできないものとし、コンプライアンス・オフィサーはその旨を当該次順位の運用本部の本部長宛に通知し、当該決議後直近に開催されるコンプライアンス委員会にて、物件情報の取扱い及び検討に係る経緯を報告します。

また、レジデンス運用本部は、本投資法人が優先して取得検討を行うものとされる物件の取得を辞退し、かつ、次順位の運用本部が取得を決定した場合、本投資法人の役員会に、投資委員会の審議及び決議の内容を含む当該物件の検討経緯及び取得辞退の理由を報告します。

なお、資産運用会社は、平成23年10月１日をもって、資産運用会社を存続会社として、野村不動産インベストメント・マネジメント及び野村不動産投資顧問と合併する予定です。この合併に伴い、合併後の資産運用会社が運用等を受託するファンドとの関係を含め、ローテーション・ルールについて所要の変更が行われる予定ですが、本投資法人の優先順位につき変更は予定されておりません。

④ コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

A．コンプライアンス委員会

資産運用会社は、資産運用会社の遂行する投資法人（以下本「④ コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」において、「投資法人」といいます。）の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという基本的な認識のもと、適正な運用体制を構築するため、法令の遵守状況の確認、投信法に定める利害関係人等との取引及び利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等と投資法人との取引等について審議する機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。コンプライアンス委員会では、上記目的のため、法令遵守の確認内容と確認手続を定めたコンプライアンス規程の策定・改廃を行うほか、適正な運用を図るために遵守すべき行動指針（資産運用の受託者としての責務を含みます。）を定めるコンプライアンス・マニュアルを策定・改廃します。

コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサーを委員長とし、委員は取締役社長、常勤の取締役及び監査役並びに委員長が指名した社外の専門家から構成されます。本書の日付現在、社外の専門家は、コンプライアンスに精通した社外の専門家（１名）及び社外の弁護士（１名）です。なお、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

コンプライアンス規程は、投信法に定める利害関係人等との取引のほか、以下の（ⅰ）及び（ⅱ）に定める取引（これに該当する取引として、野村不動産グループのうち投信法に定める利害関係人等に該当しない法人との取引、野村不動産グループの顧客等と投資法人との競合取引等が想定されます。）についても、法令上の問題点の有無のほか、資産運用の受託者としての責務（上記のとおり、コンプライアンス・マニュアルに定められています。）を遵守しているか否かを、当該取引についての議案が投資委員会に提出される前にコンプライアンス委員会において審議・検討するものと定めています。その結果、法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案が投資委員会に提案されます。

（ⅰ）利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等と投資法人との間の不動産等の売買

（ⅱ）その他利害関係人等又は利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等と投資法人との間の、互いに利益が対立するおそれのある契約（プロパティ・マネジメント委託契約等）の締結

コンプライアンス・オフィサーが投資委員会における審議の前に、コンプライアンス委員会における審議が必要であると認めた取引又は議案についても、上記と同様、コンプライアンス委員会における審議・検討が先行し、コンプライアンス委員会において法令・諸規則・行動指針その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案が投資委員会に提案されます。

また、投資委員会における審議の途中であっても、コンプライアンス上の重要な問題があるとコンプライアンス・オフィサーが判断した場合には、その時点で投資委員会の審議を一旦中断し、コンプライアンス委員会において、法令・諸規則の遵守について審議を行います。その結果、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案に関する審議を次回以降の投資委員会にて行います。

さらに、コンプライアンス委員会には、投資委員会で行われた審議の経過及び結論が全て報告され、事後的にコンプライアンス上の問題の有無が審議・検討されます。

コンプライアンス委員会では３ヶ月に一度以上、投資法人の資産運用におけるコンプライアンス状況に係る審議を行い、その結果を資産運用会社の取締役会で決議します。

コンプライアンス委員会の決議は、決議の対象となる議案について議決権を有する委員の３分の２以上の賛成により採択されます。コンプライアンス委員会での審議事項が投信法に定める利害関係人等又は利害関係人等が資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と投資法人との取引等に該当する場合、コンプライアンス委員が利害関係人等の役員若しくは使用人である場合には、当該コンプライアンス委員は、その議案に関する決議について議決権を有しません。但

し、当該コンプライアンス委員が、資産運用会社のコンプライアンス・オフィサー又は監査役である場合はこの限りではありません。

B．コンプライアンス・オフィサー

資産運用会社は、法令遵守のため、特に、その他のグループに対する法令遵守に係る社内牽制機能の実効性確保のため、コンプライアンス委員会に加えて、常設のコンプライアンス担当部門として業務管理グループを設置します。

また、業務管理グループのグループリーダーをコンプライアンス・オフィサーに指名し、様々な権限を認めています。資産運用会社におけるコンプライアンス責任者であるコンプライアンス・オフィサーは、投資法人の資産運用における業務執行が、法令・諸規則に基づいていることを常に監視します。そのため、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会へ提出される全ての議案に関し、法令・諸規則の遵守状況を事前に検討し、また、コンプライアンス委員会における審議が必要であると認めた取引又は議案についてはコンプライアンス委員会における審議・検討の上、コンプライアンス上の重要な問題が認められないと判断する場合においてのみ、当該議案は投資委員会に提出されます。また、投資委員会の審議開始後においても、コンプライアンス上のチェックを行います。

また、コンプライアンス・オフィサーは、投資法人の運用方針等を決定する組織（意思決定機関）である投資委員会に出席し、同委員会において提出される全ての議案について、その内容、審議の過程及び審議の結果におけるコンプライアンス状況を確認し、必要に応じ意見を述べることができるものとされています。なお、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会における議決権を有しません。

コンプライアンス・オフィサーは、投資法人の運用資産に関連する国内外の法令・諸規則による規則内容を把握・更新し、規制環境等が変更される場合には、必要に応じて社内の各グループへ連絡し、規制の周知徹底を図るとともに、個別案件及び外部提出文書等に関するコンプライアンス上の問題の有無の調査等を通じ、日常の業務執行においてもコンプライアンス状況の確認を行います。

コンプライアンス・オフィサーは、上記コンプライアンス状況の確認の結果、業務執行の過程においてコンプライアンス上の重要な問題を発見した場合には、直ちに取締役社長にその旨を報告し、かつコンプライアンス委員会の開催及び審議を含め、適切な措置を取ることを求めます。

（３）【大株主の状況】

本書の日付現在の資産運用会社の大株主の状況は次のとおりです。

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
野村不動産ホールディングス株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目26番２号	6,000	100.0
合　計		6,000	100.0

（注）「比率」は、発行済株式数に対する所有株式数の比率を表しています。

（４）【役員の状況】

本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長兼内部監査室長	緒方 敦	昭和62年４月 昭和62年11月 平成元年12月 平成４年４月 平成７年６月 平成13年４月 平成15年１月 平成15年４月 平成17年６月 平成18年４月 平成22年４月 同 年 同 月 同 年 同 月	野村不動産株式会社 入社 同社 海外事業部 豪州 ＪＩＭＮＡ ＬＴＤ．出向 野村不動産株式会社 法人営業部 同社 受託営業部 野村不動産アーバンネット株式会社 出向 野村不動産株式会社 資産運用事業部 野村不動産投信株式会社 出向 同社 取締役 同社 オフィス運用本部長 同社 代表取締役社長兼内部監査室長（現職） 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 取締役（現職） 野村不動産投資顧問株式会社 取締役（現職）	－
常務取締役	濵田 信幸	昭和47年４月 平成11年10月 平成14年６月 平成15年６月 平成18年１月 平成18年４月 平成18年８月 平成22年４月	野村不動産株式会社 入社 同社 経理部長 株式会社メガロス 取締役経理部長 同社 取締役経理部長兼総務部長嘱託 同社 取締役 野村不動産投信株式会社 取締役 本投資法人 執行役員 野村不動産投信株式会社 常務取締役（現職）	－
取締役レジデンス運用本部長	棗 正臣（注）	昭和61年４月 平成８年12月 平成13年４月 平成15年１月 平成15年４月 平成17年10月 平成18年４月	野村不動産株式会社 入社 同社 ビルディング営業部 同社 ビル事業部 プロパティマネジメント事業課 同社 資産運用事業部 野村不動産投信株式会社 出向 同社 取締役（現職） 同社 レジデンス運用本部長（現職）	－

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役	森永 明	昭和60年４月	安田生命保険相互会社 入社	―
		平成２年４月	同社 不動産部	
		平成11年９月	同社 運用開発部	
		平成15年10月	東京リアルティ・インベストメント・マネジメント株式会社 出向	
		平成16年10月	野村不動産株式会社 資産運用カンパニー 投資企画部	
		平成17年４月	野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 投資顧問部長	
		平成17年７月	野村不動産投資顧問株式会社 取締役（現職）	
		平成17年10月	同社 投資運用部長（現職）	
		平成23年５月	野村不動産投信株式会社 取締役（現職）	
取締役（非常勤）	榎本 英二	昭和60年４月	野村不動産株式会社 入社	―
		平成９年６月	同社 事業企画部 商品開発課長	
		平成13年６月	同社 資産運用事業部 次長	
		平成16年４月	同社 資産運用カンパニー投資企画部長	
		平成18年４月	野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 取締役（現職）	
		同 年 同 月	野村不動産株式会社 資産運用カンパニー 運用企画部長	
		平成20年４月	同社 執行役員 資産運用カンパニー 副カンパニー長兼運用企画部長嘱託	
		同 年 同 月	野村不動産投信株式会社 取締役（現職）	
		平成21年４月	野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長（現職）	
		平成22年９月	野村不動産株式会社 執行役員 資産運用カンパニー 副カンパニー長嘱託	
		平成23年４月	同社 上席執行役員 資産運用カンパニー 副カンパニー長嘱託（現職）	
取締役（非常勤）	栗原 洋二	昭和51年４月	野村證券株式会社 入社	―
		昭和61年７月	同社 勤務課長（米国三井物産株式会社出向）	
		平成８年６月	同社 募集業務部長	
		平成９年５月	同社 法務部長	
		平成12年６月	野村不動産株式会社 取締役 総合企画室担当	
		平成16年５月	野村不動産ホールディングス株式会社 取締役	
		平成16年６月	野村不動産株式会社 常務取締役 総合企画室、広報部担当	
		平成17年６月	同社 総合企画室、広報部、ＩＴ戦略推進室担当	
		平成20年４月	同社 取締役兼常務執行役員（現職）	
		平成21年４月	同社 管理部門兼監査室担当	
		平成22年４月	同社 資産運用カンパニー長嘱託（現職）	
		同 年 同 月	野村不動産投信株式会社 取締役（現職）	
		同 年 同 月	野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 取締役（現職）	
		同 年 同 月	野村不動産投資顧問株式会社 取締役（現職）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 （非常勤）	木村 博行	昭和59年４月	野村不動産株式会社 入社	―
		平成８年６月	同社 経理部主計課長	
		平成14年６月	同社 経理部長	
		平成15年６月	野村不動産投信株式会社 監査役	
		平成18年２月	野村不動産ホールディングス株式会社 財務部長	
		平成21年４月	野村不動産株式会社 執行役員 経理部長嘱託	
		平成21年６月	野村不動産ホールディングス株式会社 取締役 財務部長嘱託	
		平成22年４月	野村不動産株式会社 執行役員 資産運用カンパニー 副カンパニー長嘱託（現職）	
		同 年 同 月	野村不動産投信株式会社 取締役（現職）	
		同 年 同 月	野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長（現職）	
		同 年 同 月	野村不動産投資顧問株式会社 取締役（現職）	
監査役 （非常勤）	佐藤 光陽	昭和49年４月	野村不動産株式会社 入社	―
		平成元年６月	同社 経理部資金課長	
		平成７年６月	同社 総合企画室長	
		平成13年４月	野村不動産アーバンネット株式会社 取締役業務部長兼監査室長	
		平成17年６月	同社 取締役アセット営業本部業務部長	
		平成19年４月	野村不動産株式会社 顧問	
		同 年 同 月	野村不動産投信株式会社 監査役（現職）	
		平成19年６月	野村不動産ホールディングス株式会社 監査役（現職）	
		同 年 同 月	野村不動産株式会社 監査役（現職）	
		平成19年８月	野村不動産オフィスファンド投資法人 執行役員	

（注）執行役員が欠けた場合または法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、本投資法人の資産運用会社である野村不動産投信株式会社の取締役レジデンス運用本部長である棗正臣が補欠執行役員として選任されています。

（５）【事業の内容及び営業の概況】

① 資産運用委託契約上の業務

資産運用会社は、金融商品取引法上の金融商品取引業者として投資運用業を行っています。

本書の日付現在において、資産運用会社は本投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人の資産の運用を行っています。資産運用会社は、複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備を目的として、レジデンス運用本部、オフィス運用本部及びプライベートリート運用本部を設け、本投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人から資産運用の委託を受けることを想定した体制を整備しています。

A．委託業務

（イ）本投資法人の資産の運用に係る業務
（ロ）本投資法人が行う資金調達に係る業務
（ハ）運用資産の状況についての本投資法人への報告業務
（ニ）運用資産に係る運用計画の策定業務
（ホ）その他本投資法人が随時委託する上記各業務に関連し又は付随する業務

B．助言・指示等

（イ）資産運用会社は、委託業務に関連する事項について、本投資法人を代理して、本投資法人の締結した資産保管業務委託契約及び一般事務委託契約に基づく資産保管業務受託者及び一般事務受託者に対する通知及び指図等を行うことができます。
（ロ）資産運用会社は、委託業務に付随し又は関連する本投資法人の投資主に対する金銭の分配、投資口の分割又は併合、本投資法人の解散、合併その他の事項に関して本投資法人に助言を行い、あるいは本投資法人を代理してこれらの事項に関し指示を出し、あるいは交渉に参加し又は交渉を行うことができます。

② 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

A．主な資産、負債の概況

	第９期 平成23年３月31日現在
総資産	2,231,594千円
総負債	451,252千円
純資産	1,780,341千円

B．損益の概況

	第９期 自 平成22年４月１日 至 平成23年３月31日
営業収益	2,976,833千円
経常利益	1,748,623千円
当期純利益	988,546千円

③ 資産運用会社が運用の委託を受けている投資法人の状況

名称	野村不動産レジデンシャル投資法人	野村不動産オフィスファンド投資法人	野村不動産プライベート投資法人
基本的性格	野村不動産レジデンシャル投資法人は、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことをその基本方針としており、かかる基本方針に基づき、その用途が主として居住用施設である不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。	野村不動産オフィスファンド投資法人は、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としており、かかる基本方針に基づき、その用途が主としてオフィスである不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。	野村不動産プライベート投資法人は、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その基本方針としており、かかる基本方針に基づき、その用途が主としてオフィス、居住用施設、物流施設又は商業施設である不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。
設立年月日	平成18年８月３日	平成15年８月７日	平成22年３月２日
純資産額総額（注２）	63,265百万円 （平成23年５月末日現在）	189,883百万円（注１） （平成23年４月末日現在）	非開示（注３）
投資口１口当たりの純資産額	503,963円 （平成23年５月末日現在）	622,318円（注１） （平成23年４月末日現在）	非開示（注３）

（注１）野村不動産オフィスファンド投資法人の平成23年７月29日付平成23年４月期有価証券報告書に基づいています。
（注２）百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注３）野村不動産プライベート投資法人は非上場であり、該当金額を一般に開示しておりません。

２【その他の関係法人の概況】

Ａ．三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名　　称 ： 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
資本金の額 ： 324,279百万円（平成23年３月末日現在）
事業の内容 ： 銀行法（昭和56年法律第59号）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

① 投資主名簿等管理人としての業務

（イ）投資主名簿及びこれに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿に関する事務
（ロ）前号に定めるほか、以下の帳簿その他の投信法及び内閣府令の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（但し、該当する事務が生じていない場合を除きます。）
・ 分配利益明細簿
・ 投資証券台帳
・ 投資証券不発行管理簿
・ 投資証券払戻金額帳
・ 未払分配利益明細簿
・ 未払払戻金明細簿
（ハ）社債株式等振替法の規定に基づく投資主名簿への記載又は記録
（ニ）振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務
（ホ）投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下、この項において「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務
（ヘ）前各号に掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務
（ト）投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務
（チ）投資主等に対して分配する金銭の支払いに関する事務
（リ）投資主等からの照会に対する応答に関する事務
（ヌ）投資口の統計資料並びに法令又は契約に基づく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
（ル）投資口の発行投資口の併合・分割に関する事務その他本投資法人が臨時に指定する事務
（ヲ）投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
（ワ）投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付けに関する事務（前各号の事務に関連するものに限ります。）
（カ）前各号に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務
（ヨ）前各号に掲げる事項に付随する事務

② 資産保管会社としての業務

（イ）資産の保管に係る業務

③ 機関運営に係る一般事務受託者としての業務

（イ）機関の運営に関する事務

④ 特別口座管理事務受託者としての業務

（イ）振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務
（ロ）総投資主通知に係る報告に関する事務
（ハ）新規記載又は記録手続き及び抹消手続き又は全部抹消手続きに関する事務
（ニ）振替機関からの本投資法人に対する個別投資主通知
（ホ）振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
（ヘ）特別口座の開設及び廃止に関する事務
（ト）加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の振替機関への届出に関する事務
（チ）特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事務
（リ）社債株式等振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務
（ヌ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
（ル）加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求（振替機関を通じて請求されるものを含みます。）に関する事務
（ヲ）前各号に掲げるもののほか、加入者等（投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じ）による請求に関する事務
（ワ）前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
（カ）加入者等からの照会に対する応答に関する事務
（ヨ）投資口の併合・分割に関する事務
（タ）前各号に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人及び特別口座管理事務受託者が協議の上定める事務

（３）【資本関係】

平成23年５月末現在、本投資法人の投資口を298口保有しています。
上記以外には該当事項はありません。

B．税理士法人平成会計社

(1) 名称、出資金の額及び事業の内容

名　　称 ： 税理士法人平成会計社
出資金の額 ： ８百万円（平成23年３月末日現在）
事業の内容 ： 税理士法（昭和26年法律第237号）に基づき、税務に関する業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

経理等に係る一般事務受託者としての業務
（イ）計算に関する事務
（ロ）会計帳簿の作成に関する事務
（ハ）納税に関する事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

C．株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称 ： 株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行
資本金の額 ： 1,711,958百万円（平成23年３月末日現在）
事業の内容 ： 銀行法（昭和56年法律第59号）に基づき銀行業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

本投資法人債に係る一般事務受託者としての業務
（イ）発行代理人としての事務
（ロ）支払代理人としての事務
（ハ）投資法人債原簿に関する事務
（ニ）投資法人債券台帳の調製に関する事務
（ホ）租税特別措置法に基づく利子所得税の納付に関する事務
（ヘ）買入消却に関する事務
（ト）その他本投資法人と協議の上必要と認められる事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第２条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第８期計算期間（平成22年６月１日から平成22年11月30日まで）及び第９期計算期間（平成22年12月１日から平成23年５月31日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	第８期 平成22年11月30日現在	第９期 平成23年５月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,593,251	5,637,715
信託現金及び信託預金	1,199,500	1,189,218
営業未収入金	33,531	33,777
前払費用	44,736	30,184
繰延税金資産	15	119
その他	24,131	27,511
貸倒引当金	△183	△988
流動資産合計	5,894,983	6,917,539
固定資産		
有形固定資産		
建物	40,638,683	41,488,771
減価償却累計額	△2,664,979	△3,168,486
建物（純額）	37,973,703	38,320,284
構築物	558,229	561,171
減価償却累計額	△151,698	△176,140
構築物（純額）	406,530	385,031
機械及び装置	678,768	679,026
減価償却累計額	△98,522	△119,991
機械及び装置（純額）	580,245	559,035
工具、器具及び備品	36,536	40,824
減価償却累計額	△12,672	△14,973
工具、器具及び備品（純額）	23,864	25,851
土地	43,913,682	44,144,875
信託建物	18,733,515	18,135,458
減価償却累計額	△2,068,347	△2,239,729
信託建物（純額）	16,665,168	15,895,728
信託構築物	201,305	197,748
減価償却累計額	△93,185	△100,489
信託構築物（純額）	108,119	97,258
信託機械及び装置	72,013	72,013
減価償却累計額	△20,947	△23,590
信託機械及び装置（純額）	51,065	48,422
信託工具、器具及び備品	24,029	26,964
減価償却累計額	△8,159	△9,504
信託工具、器具及び備品（純額）	15,870	17,459
信託土地	34,963,035	34,071,029
有形固定資産合計	134,701,287	133,564,976
無形固定資産		
その他	5,579	4,919
無形固定資産合計	5,579	4,919

（単位：千円）

	第８期 平成22年11月30日現在	第９期 平成23年５月31日現在
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,879	10,879
長期前払費用	1,824	1,692
投資その他の資産合計	12,703	12,571
固定資産合計	134,719,570	133,582,467
繰延資産		
投資法人債発行費	―	34,603
繰延資産合計	―	34,603
資産合計	140,614,554	140,534,610
負債の部		
流動負債		
営業未払金	165,462	165,188
1年内返済予定の長期借入金	20,050,000	40,214,000
未払金	237,549	217,403
未払費用	315,189	303,374
未払法人税等	729	1,020
未払消費税等	8,752	23,936
前受金	590,360	598,796
預り金	4,389	3,705
災害損失引当金	―	80,363
流動負債合計	21,372,432	41,607,789
固定負債		
投資法人債	―	5,000,000
長期借入金	54,626,000	29,392,000
預り敷金及び保証金	703,645	708,551
信託預り敷金及び保証金	598,004	561,226
固定負債合計	55,927,650	35,661,777
負債合計	77,300,082	77,269,566
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	61,799,485	61,799,485
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,514,986	1,465,558
剰余金合計	1,514,986	1,465,558
投資主資本合計	63,314,471	63,265,043
純資産合計	※1 63,314,471	※1 63,265,043
負債純資産合計	140,614,554	140,534,610

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

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

（３）【投資主資本等変動計算書】

（単位：千円）

	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
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	61,799,485	61,799,485
当期変動額		
当期変動額合計	―	―
当期末残高	※1 61,799,485	※1 61,799,485
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
前期末残高	1,386,710	1,514,986
当期変動額		
剰余金の配当	△1,386,659	△1,514,956
当期純利益	1,514,935	1,465,529
当期変動額合計	128,276	△49,427
当期末残高	1,514,986	1,465,558
剰余金合計		
前期末残高	1,386,710	1,514,986
当期変動額		
剰余金の配当	△1,386,659	△1,514,956
当期純利益	1,514,935	1,465,529
当期変動額合計	128,276	△49,427
当期末残高	1,514,986	1,465,558
投資主資本合計		
前期末残高	63,186,195	63,314,471
当期変動額		
剰余金の配当	△1,386,659	△1,514,956
当期純利益	1,514,935	1,465,529
当期変動額合計	128,276	△49,427
当期末残高	63,314,471	63,265,043
純資産合計		
前期末残高	63,186,195	63,314,471
当期変動額		
剰余金の配当	△1,386,659	△1,514,956
当期純利益	1,514,935	1,465,529
当期変動額合計	128,276	△49,427
当期末残高	63,314,471	63,265,043

（４）【金銭の分配に係る計算書】

区　分	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
Ⅰ．当期未処分利益	1,514,986,051円	1,465,558,714円
Ⅱ．分配金の額	1,514,956,380円	1,465,495,590円
（投資口１口当たり分配金の額）	（12,068円）	（11,674円）
Ⅲ．次期繰越利益	29,671円	63,124円

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

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

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

（６）【注記表】

（継続企業の前提に関する注記）

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
該当事項はありません。	同 左

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

項　目	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
１．固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産　（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　3～70年 構築物　2～50年 機械及び装置　3～15年 工具、器具及び備品 3～15年 ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	① 有形固定資産　（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　3～70年 構築物　2～50年 機械及び装置　3～15年 工具、器具及び備品 3～15年 ② 無形固定資産 同 左 ③ 長期前払費用 同 左
２．繰延資産の処理方法	該当事項はありません。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
３．引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	① 貸倒引当金 同 左 ② 災害損失引当金 東日本大震災により損傷した固定資産に関する修繕費用等のうち、当期末において合理的に見積ることができる額を計上しています。

項　目	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
４．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は2,655千円です。	固定資産税等の処理方法 同 左 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は4,030千円です。
５．ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	① ヘッジ会計の方法 同 左 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 ③ ヘッジ方針 同 左 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 同 左
６．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同 左

項　目	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
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。	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同 左 ② 消費税等の処理方法 同 左

（会計方針の変更に関する注記）

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

（貸借対照表に関する注記）

第８期 平成22年11月30日現在	第９期 平成23年５月31日現在
※１．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 50,000千円	※１．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 50,000千円

（損益計算書に関する注記）

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

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

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
※１．発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	※１．発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口の総口数　2,000,000口	発行可能投資口の総口数　2,000,000口
発行済投資口の総口数　125,535口	発行済投資口の総口数　125,535口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

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
※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	※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
（平成22年11月30日現在）	（平成23年５月31日現在）
（単位：千円）	（単位：千円）
現金及び預金　4,593,251	現金及び預金　5,637,715
信託現金及び信託預金　1,199,500	信託現金及び信託預金　1,189,218
現金及び現金同等物　5,792,752	現金及び現金同等物　6,826,934

（リース取引に関する注記）

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
オペレーティング・リース取引（貸主側）	オペレーティング・リース取引（貸主側）
未経過リース料　（単位：千円）	未経過リース料　（単位：千円）
１年以内　522,682	１年以内　433,696
１年超　262,300	１年超　158,026
784,983	591,723

（金融商品に関する注記）

第８期（自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）

１．金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

デリバティブ取引については、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

２．金融商品の時価等に関する事項

平成22年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 （注1）	時価 （注1）	差額
（1）現金及び預金	4,593,251	4,593,251	－
（2）信託現金及び信託預金	1,199,500	1,199,500	－
（3）1年内返済予定の長期借入金	(20,050,000)	(20,084,037)	34,037
（4）長期借入金	(54,626,000)	(55,094,505)	468,505
（5）デリバティブ取引	－	－	－

（注1）負債となる項目については、( )で示しています。

（注2）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金

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

（3）１年内返済予定の長期借入金、（4）長期借入金

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

（5）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注3）金銭債権の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	4,593,251
信託現金及び信託預金	1,199,500
合　計	5,792,752

（注4）長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	20,050,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	31,844,000	13,552,000	4,180,000	2,480,000	2,570,000
合　計	20,050,000	31,844,000	13,552,000	4,180,000	2,480,000	2,570,000

第９期（自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）

１．金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

デリバティブ取引については、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

２．金融商品の時価等に関する事項

平成23年５月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 （注1）	時価 （注1）	差額
（1）現金及び預金	5,637,715	5,637,715	－
（2）信託現金及び信託預金	1,189,218	1,189,218	－
（3）1年内返済予定の長期借入金	(40,214,000)	(40,293,358)	79,358
（4）投資法人債	(5,000,000)	(5,031,520)	31,520
（5）長期借入金	(29,392,000)	(29,775,033)	383,033
（6）デリバティブ取引	－	－	－

（注1）負債となる項目については、(　)で示しています。

（注2）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金

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

（3）１年内返済予定の長期借入金、（5）長期借入金

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

（4）投資法人債

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

（6）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注3）金銭債権の償還予定額

（単位：千円）

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

（注4）長期借入金及びその他の有利子負債の返済・償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	40,214,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	5,000,000	－
長期借入金	－	13,800,000	10,452,000	2,480,000	180,000	2,480,000
合　計	40,214,000	13,800,000	10,452,000	2,480,000	5,180,000	2,480,000

（有価証券に関する注記）

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
該当事項はありません。	同 左

（デリバティブ取引に関する注記）

第８期（自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）

（1）ヘッジ会計が適用されていないもの
該当するものはありません。

（2）ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	37,200,000	28,720,000	（注）	－

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

第９期（自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）

（1）ヘッジ会計が適用されていないもの
該当するものはありません。

（2）ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	32,220,000	12,672,000	（注）	－

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

（退職給付に関する注記）

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
本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同 左

（資産除去債務に関する注記）

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
該当事項はありません。	同 左

（税効果会計に関する注記）

第８期 平成22年11月30日現在	第９期 平成23年５月31日現在
１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額 15 繰延税金資産合計 15 繰延税金資産の純額 15	１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額 25 貸倒引当金損金算入限度超過額 93 繰延税金資産合計 119 繰延税金資産の純額 119
２．法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：％） 法定実効税率 39.33 （調整） 支払配当の損金算入額 △39.31 その他 0.04 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06	２．法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：％） 法定実効税率 39.33 （調整） 支払配当の損金算入額 △39.30 その他 0.04 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07

（持分法損益等に関する注記）

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
本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同 左

（賃貸等不動産に関する注記）

第８期（自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸住宅等（土地を含む）を有しています。これら賃貸等不動産の平成22年11月30日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
133,272,201	1,429,085	134,701,287	121,231,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は アーバンステージ板橋区役所前（1,021,349千円）及び アーバンステージ用賀（1,231,577千円）の取得によるものです。
（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成22年11月期（第８期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

第９期（自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸住宅等（土地を含む）を有しています。これら賃貸等不動産の平成23年５月31日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
134,701,287	△1,136,310	133,564,976	121,042,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は、アーバンステージ葛西イースト（1,017,459千円）の取得によるものであり、主な減少額は、プライムアーバン恵比寿南（934,053千円）及びアーバンステージ与野本町（519,608千円）の譲渡によるものです。
（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成23年５月期（第９期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

（セグメント情報等に関する注記）

第８期（自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）

（追加情報）

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

（セグメント情報）

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

（関連情報）

１．製品及びサービス毎の情報

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

２．地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

３．主要な顧客毎の情報

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

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

第９期（自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）

（セグメント情報）

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

（関連情報）

１．製品及びサービス毎の情報

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

２．地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

３．主要な顧客毎の情報

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

（関連当事者との取引に関する注記）

第８期（自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日）

（1）親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。

（2）関連会社等
該当事項はありません。

（3）兄弟会社等
該当事項はありません。

（4）役員及び個人主要投資主等
該当事項はありません。

第９期（自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）

（1）親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。

（2）関連会社等
該当事項はありません。

（3）兄弟会社等
該当事項はありません。

（4）役員及び個人主要投資主等
該当事項はありません。

（１口当たり情報に関する注記）

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	
１口当たり純資産額	504,357円	１口当たり純資産額	503,963円
１口当たり当期純利益	12,067円	１口当たり当期純利益	11,674円
１口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		同 左	

（注）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

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	
当期純利益（千円）	1,514,935	当期純利益（千円）	1,465,529
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	普通投資主に帰属しない金額（千円）	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,514,935	普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,465,529
期中平均投資口数（口）	125,535	期中平均投資口数（口）	125,535

（重要な後発事象に関する注記）

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
１．資産の譲渡 本投資法人は、第８期末（平成22年11月30日）後、平成23年１月27日付にて、下記の資産に係る売買契約を締結しました。 なお、譲渡価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除いています。 プライムアーバン恵比寿南 ・譲渡資産　：信託受益権 ・譲渡価格　：975百万円 ・契約日　：平成23年１月27日 ・譲渡予定日　：平成23年３月22日 ・譲渡先　：国内事業法人 ・損益に及ぼす影響　：第９期（自 平成22年12月１日 至 平成23年５月31日）において、営業収益として不動産等売却益約11百万円を計上する予定です。	該当事項はありません。

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
２．投資法人債の発行 本投資法人は、平成22年12月15日に開催した役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、第８期末（平成22年11月30日）後の平成23年２月９日付で下記の投資法人債の発行を決定しました。 野村不動産レジデンシャル投資法人第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付） ・投資法人債の発行総額　：50億円 ・払込金額　：各投資法人債の金額100円につき金100円 ・償還金額　：各投資法人債の金額100円につき金100円 ・利率　：年1.21% ・担保・保証　：無担保・無保証 ・償還期限及び償還の方法　：平成28年２月25日を償還期限として、その総額を償還する。買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。 ・利払期日　：毎年２月25日及び８月25日 ・資金使途　：平成23年２月26日及び平成23年２月27日に期限が到来するタームローン契約に基づく借入金合計5,070百万円の返済資金の一部に充当。	

（７）【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

平成23年５月末日現在、本投資法人におけるデリバティブ取引及び為替予約取引の契約額及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等（千円）		時価（千円）
		（注１）	うち1年超（注１）	（注２）
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	32,220,000	12,672,000	△353,283
合　計		32,220,000	12,672,000	△353,283

（注１）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（注２）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

③ 不動産等明細表のうち総括表

資産の種類		前期末残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	減価償却累計額 又は償却累計額（千円）	減価償却累計額 当期償却額（千円）	差引当期末残高（千円）	摘要
流動資産		－	－	－	－	－	－	－	－
有形固定資産	建物	40,638,683	1,090,375	240,287	41,488,771	3,168,486	498,027	38,320,284	（注１）
	構築物	558,229	3,876	933	561,171	176,140	25,262	385,031	（注１）
	機械及び装置	678,768	258	－	679,026	119,991	21,468	559,035	（注１）
	工具、器具及び備品	36,536	5,195	907	40,824	14,973	2,690	25,851	（注１）
	土地	43,913,682	537,709	306,515	44,144,875	－	－	44,144,875	（注１）
	信託建物	18,733,515	26,911	624,969	18,135,458	2,239,729	231,850	15,895,728	（注１）
	信託構築物	201,305	－	3,556	197,748	100,489	9,742	97,258	（注１）
	信託機械及び装置	72,013	－	－	72,013	23,590	2,643	48,422	－
	信託工具、器具及び備品	24,029	3,789	854	26,964	9,504	1,611	17,459	（注１）
	信託土地	34,963,035	－	892,006	34,071,029	－	－	34,071,029	（注１）
	小計	139,819,799	1,668,115	2,070,030	139,417,884	5,852,907	793,296	133,564,976	－
無形固定資産	その他	7,008	－	－	7,008	2,089	660	4,919	（注２）
	小計	7,008	－	－	7,008	2,089	660	4,919	－
合計		139,826,808	1,668,115	2,070,030	139,424,892	5,854,997	793,956	133,569,895	－

（注１）建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品並びに土地の増加は、主に当期においてアーバンステージ葛西イーストを取得したことによるものです。建物、構築物、工具、器具及び備品並びに土地の減少は、主に当期においてアーバンステージ与野本町を譲渡したことによるものです。信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品並びに信託土地の減少は、主に当期においてプライムアーバン恵比寿南を譲渡したことによるものです。
また、信託契約の終了に伴い、１物件が信託受益権から不動産に所有形態を変更しています。
（注２）その他には、不動産以外のソフトウエア（当期末残高6,600千円、差引当期末残高4,510千円）が含まれています。

④ その他特定資産の明細表

不動産信託受益権については、前記「③ 不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

⑤ 投資法人債明細表

銘 柄	発行年月日	前期末残 高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残 高（千円）	利率（%）	償還期限	使途	担保
第1回無担保投資法人債（注１）	平成23年２月25日	－	5,000,000	－	5,000,000	1.21	平成28年２月25日	（注２）	無担保
合 計		－	5,000,000	－	5,000,000				

（注１）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。
（注２）借入金の返済資金の一部に充当しています。
（注３）貸借対照表日以後５年以内における１年毎の償還予定額は以下のとおりです。

	１年以内（千円）	１年超２年以内（千円）	２年超３年以内（千円）	３年超４年以内（千円）	４年超５年以内（千円）
投資法人債	－	－	－	－	5,000,000

⑥ 借入金等明細表

平成23年５月末日現在の借入金等の状況は、以下のとおりです。

区分	借入先	前期末残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金（１年以内返済）	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,140,000	-	1,140,000	-	1.24920	平成23年２月26日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,140,000	-	1,140,000	-				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,140,000	-	1,140,000	-				
	住友信託銀行株式会社	1,560,000	-	1,560,000	-				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,780,000	-	-	1,780,000	1.30000	平成23年８月26日		
	株式会社三井住友銀行	1,780,000	-	-	1,780,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	780,000	-	-	780,000				
	住友信託銀行株式会社	700,000	-	-	700,000				
	野村信託銀行株式会社	700,000	-	-	700,000				
	株式会社千葉銀行	750,000	-	-	750,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.51625	平成23年９月４日		
	住友信託銀行株式会社	1,400,000	-	-	1,400,000				
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	500,000	-	-	500,000	1.84464	平成23年９月30日		
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	500,000	-	-	500,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000				
	住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000				
	野村信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	4,548,000	-	-	4,548,000	1.43250	平成23年12月26日		
	野村信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	4,548,000	-	-	4,548,000	1.23000	平成23年12月26日		
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	4,548,000	-	-	4,548,000				

区分	借入先	前期末残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率(%)（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金（１年以内返済）	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,800,000	-	-	1,800,000	1.79300	平成24年２月27日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,800,000	-	-	1,800,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	2,500,000	-	-	2,500,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,800,000	-	-	1,800,000				
	住友信託銀行株式会社	1,800,000	-	-	1,800,000				
	野村信託銀行株式会社	300,000	-	-	300,000				
	株式会社伊予銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行	80,000	40,000	40,000	80,000	2.10000	（注２）		
	株式会社日本政策投資銀行	100,000	50,000	50,000	100,000	2.03000	（注３）		
小計		45,194,000	90,000	5,070,000	40,214,000				
短期借入金合計		45,194,000	90,000	5,070,000	40,214,000				
長期借入金	大同生命保険株式会社	1,100,000	-	-	1,100,000	1.81375	平成24年８月27日	（注４）	無担保無保証
	三井住友海上火災保険株式会社	1,100,000	-	-	1,100,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	520,000	-	-	520,000	1.49300	平成24年８月27日		
	株式会社三井住友銀行	520,000	-	-	520,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	520,000	-	-	520,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	520,000	-	-	520,000				
	住友信託銀行株式会社	520,000	-	-	520,000				
	信金中央金庫	1,720,000	-	-	1,720,000	1.26000	平成24年８月27日		
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	400,000	-	-	400,000	1.51625	平成24年12月３日		
	株式会社三井住友銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	400,000	-	-	400,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	400,000	-	-	400,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.83625	平成25年５月23日		
	太陽生命保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行	3,500,000	-	-	3,500,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,824,000	-	-	1,824,000	1.74250	平成25年９月29日		
	株式会社三井住友銀行	1,824,000	-	-	1,824,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,824,000	-	-	1,824,000				
	第一生命保険株式会社	800,000	-	-	800,000	1.99875	平成25年９月30日		
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	2.14360	平成26年２月27日		
	野村信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	太陽生命保険株式会社	2,000,000	-	-	2,000,000	2.13625	平成26年２月27日		
	株式会社福岡銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.79200	平成27年２月26日		
	株式会社日本政策投資銀行	1,300,000	-	-	1,300,000	2.23500	平成27年２月27日		
	株式会社日本政策投資銀行	1,440,000	-	40,000	1,400,000	2.10000	（注２）		
	株式会社日本政策投資銀行	1,850,000	-	50,000	1,800,000	2.03000	（注３）		
小計		29,482,000	-	90,000	29,392,000				
借入金合計		74,676,000	90,000	5,160,000	69,606,000				

（注１）平均利率は、ローン契約毎の借入利率を小数点第６位で四捨五入しています。
また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
（注２）平成22年２月27日を初回として、以降６ヶ月毎の27日に各回40百万円を返済し、平成28年８月27日に1,080百万円を返済する約定となっています。
（注３）平成22年８月26日を初回として、以降６ヶ月毎の26日に各回50百万円を返済し、平成29年２月26日に1,350百万円を返済する約定となっています。
（注４）資金使途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金です。
（注５）長期借入金（１年以内に返済のものを除く）の貸借対照表日以後５年以内における１年毎の返済予定額は以下のとおりです。

	１年超２年以内 （千円）	２年超３年以内 （千円）	３年超４年以内 （千円）	４年超５年以内 （千円）
長期借入金	13,800,000	10,452,000	2,480,000	180,000

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成23年５月末日現在）

Ⅰ 資産総額	140,534,610,357円
Ⅱ 負債総額	77,269,566,398円
Ⅲ 純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	63,265,043,959円
Ⅳ 発行済投資口数	125,535口
Ⅴ １口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	503,963円

第６【販売及び買戻しの実績】

第９期の直近６計算期間における本投資法人の投資口の販売及び買戻しの状況は以下のとおりです。

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第７期計算期間 自 平成21年12月１日 至 平成22年５月31日	平成21年12月７日	27,400口 (0口)	0口 (0口)	124,165口 (0口)
	平成21年12月24日	1,370口 (0口)	0口 (0口)	125,535口 (0口)

（注）括弧内の数は、本邦外における販売口数です。
（注）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までの間に、本投資法人が提出した金融商品取引法第25条第１項各号に掲げる書類は以下のとおりです。

（１）有価証券報告書の訂正報告書	計算期間年度 （第７期）	自 平成21年12月１日 至 平成22年５月31日	平成23年１月26日 関東財務局長に提出。
（２）訂正発行登録書		―	平成23年１月26日 関東財務局長に提出。
（３）発行登録追補書類		―	平成23年２月９日 関東財務局長に提出。
（４）有価証券報告書	計算期間年度 （第８期）	自 平成22年６月１日 至 平成22年11月30日	平成23年２月28日 関東財務局長に提出。
（５）訂正発行登録書		―	平成23年２月28日 関東財務局長に提出。

独立監査人の監査報告書

平成23年２月21日

野村不動産レジデンシャル投資法人

役　員　会　御　中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　牧野 明弘　印

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　竹之内 和徳 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている野村不動産レジデンシャル投資法人の平成22年６月１日から平成22年11月30日までの第８期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、野村不動産レジデンシャル投資法人の平成22年11月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第８期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡に係る契約の締結及び投資法人債の発行の決定を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

（注１）上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。
（注２）財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

平成23年８月12日

野村不動産レジデンシャル投資法人

役　員　会　御　中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　牧野 明弘　印

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　竹之内 和徳 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている野村不動産レジデンシャル投資法人の平成22年12月１日から平成23年５月31日までの第９期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、野村不動産レジデンシャル投資法人の平成23年５月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第９期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

（注１）上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。
（注２）財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれておりません。