

NOMURA
Residential Fund

NOMURA RESIDENTIAL FUND

第5期 資産運用報告
2008.12.1 ▶ 2009.5.31



NOMURA
Residential Fund

野村不動産レジデンシャル投資法人

〒160-0023 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
<http://www.nre-rf.co.jp/>



PROUD FLAT

PRIME URBAN

URBAN STAGE

FUND MANAGEMENT

COMPLIANCE

STRATEGY

ASSET MANAGEMENT

ACQUISITION

FINANCE

URBAN ■ BASIC ■ QUALITY

野村不動産レジデンシャル投資法人



基本理念

■ ■ ■
本投資法人は、居住用施設に対する投資において、確固としたポリシーを持ってファンド・マネジメントを実行していくために、以下の基本理念を掲げます。

1 投資戦略 Strategy

本投資法人は、賃貸住宅投資の特性や、賃貸住宅市場の動向に基づき、「テナント需要」を十分に把握した上で、戦略的な物件選定及び専門性の高い運営管理を行うことで、中長期の安定運用を目指します。

2 物件取得 Acquisition

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高いソーシング力を活かした野村不動産グループ以外からの「プライムアーバン」「アーバンステージ」の取得により、賃料水準・投資地域・築年数・物件タイプ等のバランスに配慮した、安定的なポートフォリオ構築を行います。

3 運営管理 Asset Management

本投資法人は、投資物件の中長期的な収益性・資産価値を最大化するため、「物件特性に応じた最適なPM会社」を選定するとともに、テナント動向の変化や物件の経年劣化、運用物件数の拡大に対して、機動的かつ組織的なリーシング及びリニューアル戦略を実践します。

4 資金調達 Finance

本投資法人は、金融市場の動向に左右されにくい安定したファンド運用を行うため、「保守的なLTV水準」「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」「借入先金融機関の多様化」などの強固な財務基盤を確立します。

5 法令遵守 Compliance

本投資法人は、「投資家の信頼と期待に応えるREIT」であり続けるため、利益相反防止やコンプライアンスを徹底し、公正で透明性の高いファンド運用を実行します。



野村不動産レジデンシャル投資法人 執行役員
野村不動産投信株式会社 取締役

濱 田 信 幸



投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は平成21年5月に第5期決算を迎えましたので、ここに運用状況の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期の取得活動におきましては、「プライドフラット河原町」を含む5物件・55.4億円の取得を完了した結果、当期末の資産規模は、139物件・1,214.8億円となり、一層のポートフォリオ分散が図られることとなりました。

保有物件の運営管理におきましては、年度末に集中するテナントの入退去状況を的確に捉え、保有物件の稼働の維持・向上を図るため積極的なリーシング活動を展開した結果、第5期中におけるポートフォリオの平均稼働率は92.5%、当期末のポートフォリオ稼働率は93.1%となりました。

資金調達におきましては、物件取得に際しては機動的な極度ローン（短期）による借入れを行い、期限の到来した短期借入金の借換えに際しては、借入期間の長期化や金利の固定化等を図り、財務基盤のより一層の安定化に留意した財務戦略を推進いたしました。

上記の運用成果として、当期は、営業収益4,025百万円、経常利益1,346百万円、当期純利益1,345百万円を計上し、分配金は一口当たり13,910円となりました。

次期以降におきましても、引続き中長期を見据えた安定運用を心掛けてまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

■ 決算ハイライト

第5期(平成21年5月期)
1口当たり分配金

13,910円

■ 決算サマリー

	第4期 (平成20年11月期)	第5期 (平成21年5月期)
営業収益	3,809 百万円	4,025 百万円
当期純利益	1,368 百万円	1,345 百万円
1口当たり分配金	14,144 円	13,910 円
総資産額	124,705 百万円	130,433 百万円
保有物件数	134 物件	139 物件

野村不動産レジデンシャル投資法人

I . 投資法人の概要	5	VI . 注記表	53
II . 資産運用報告	27	VII . 金銭の分配に係る計算書	59
III . 貸借対照表	49	VIII . 会計監査人の監査報告書	60
IV . 損益計算書	51	IX . キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	61
V . 投資主資本等変動計算書	52		



第5期 運用トピックス

本投資法人は、賃貸住宅投資の特性や賃貸住宅市場の現状と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営を目指します。

①投資戦略（賃貸需要の厚い層がターゲット）

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

本投資法人では、賃貸住宅投資の特性を更に追求し、一層安定的な収益の確保を図るため、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まれるテナント層」（P6参照）をターゲットとした投資対象物件の選定を行います。

- ・賃料15万円以下の割合94.0%（戸数ベース）

②運用不動産の運営管理（キャッシュフローの向上）

上記①記載のとおりに、賃貸住宅は賃料収入が安定する特徴を有しており、本投資法人の当期における稼働状況も安定的でした（P7参照）。さらに、本投資法人では保有不動産の運営状況やテナント・ニーズ等を踏まえ、物件毎に適切なリニューアルを実施すること等により、競争力の維持・向上を通じて、パフォーマンスの最大化を図っています。当期においては、居住用施設に係る運用ノウハウを活用し、キャッシュフローの向上に努めました（P8参照）。

- （具体例）
- ・未利用の管理人室等の貸室化
- ・附帯収入増加のための施策（携帯電話アンテナ設置等）

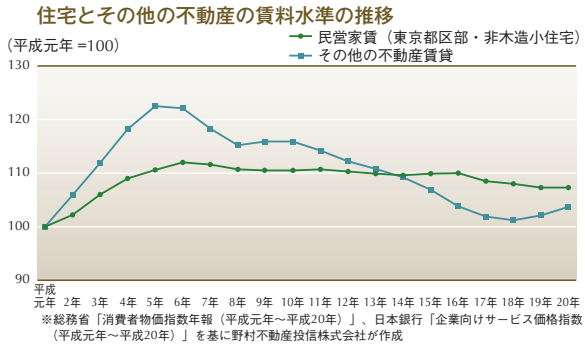
③保守的な財務戦略（安定した借入実績）

本投資法人は、金融環境の変化や将来的な金利上昇に備えるため、有利子負債の調達に際しては、「借入金の長期・固定化」、「金融機関及び返済期限の分散」、「無担保・無保証による調達」により、保守的な財務戦略を実践します（P9・P10参照）。

- （第5期の借入実績）※右図参照
- ・リファイナンス：約151億円（長期化・固定金利化）
- ・新規借入：約57億円（物件取得資金）

④第5期の取得活動（着実な物件取得）

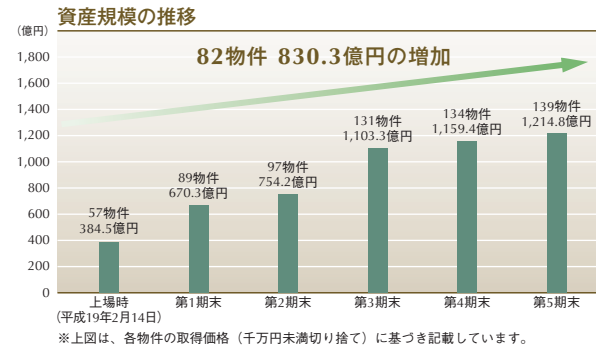
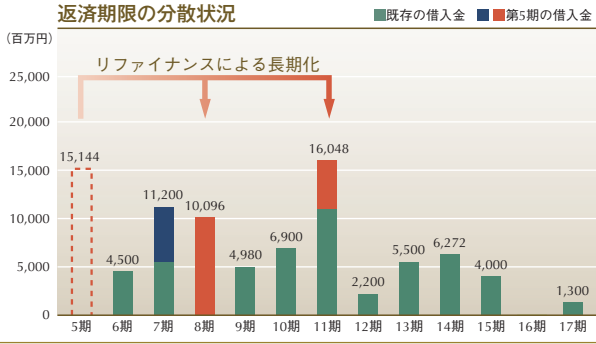
上記③記載のとおりに、安定した有利子負債の調達力を背景として、第5期においては、「プライドフラット河原町」を始めとする5物件・55.4億円（取得価格の合計）の取得を完了いたしました（P11参照）。その結果、第5期末（平成21年5月末）におけるポートフォリオは、139物件・1,214.8億円となり、上場以来（平成19年2月）、着実な成長を継続しています。



大型住戸の分割工事



（具体例）
・アーバンステージ武蔵野ヒルズ（左写真）における大型住戸の分割工事



①投資戦略

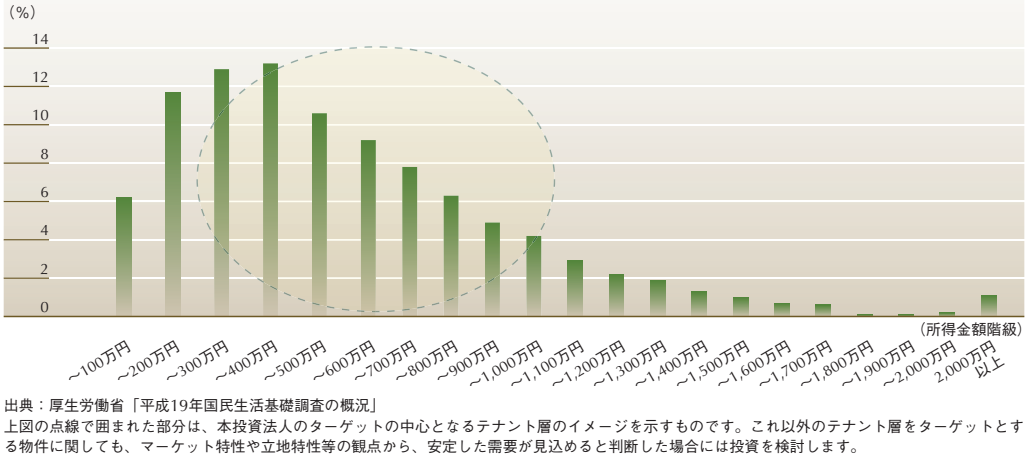
■投資戦略（「賃貸需要の厚いテナント層」をターゲットとした物件選定）

本投資法人は、賃貸市場の今後の見通しを踏まえた上で、賃貸住宅投資の特性を更に追求し、一層安定的な収益の確保を図るため、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プーミドルクラス	家賃補助制度のある企業、経営者、外資系マネジメントクラス等のアップーミドルクラス等
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
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

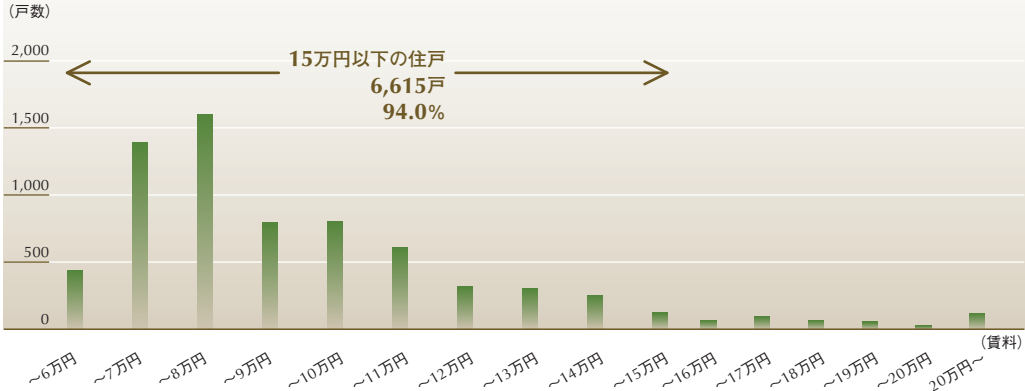
所得金額別世帯数の相対度数分布



■投資戦略に即したポートフォリオ構成

景気変動の影響を比較的受けにくいテナント層をターゲットとした戦略を実践してきた結果、本投資法人の第5期末時点のポートフォリオにおける賃料帯別の戸数分布状況は下図のとおりとなりました（店舗・事務所を除きます）。

本投資法人の賃料分布



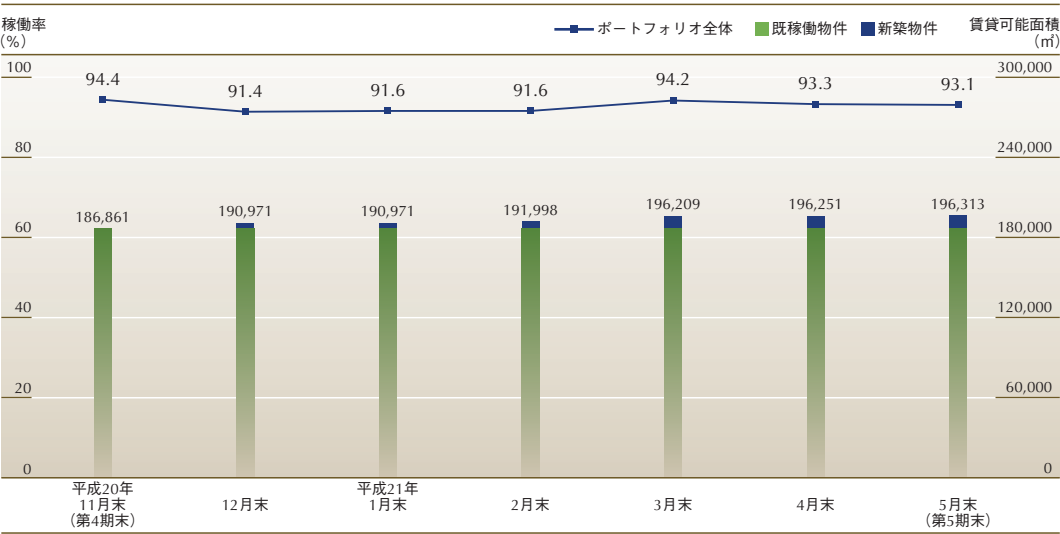
②運用不動産の運営管理

戦略的なリーシング活動によるテナントの確保

保有不動産の運営管理に際しては、物件毎の特性（宅地エリア、住戸タイプ、ターゲット・テナント等）に照らして「最適と判断されるプロパティ・マネジメント会社（PM会社）」を選定し、資産運用会社とPM会社との連携を通じてパフォーマンスの最大化を目指した運用を実践しています。

上記の結果、第5期中のポートフォリオ全体の稼働状況は下図のとおりとなり、第5期末（平成21年5月末）における平均稼働率は、92.5%となりました。

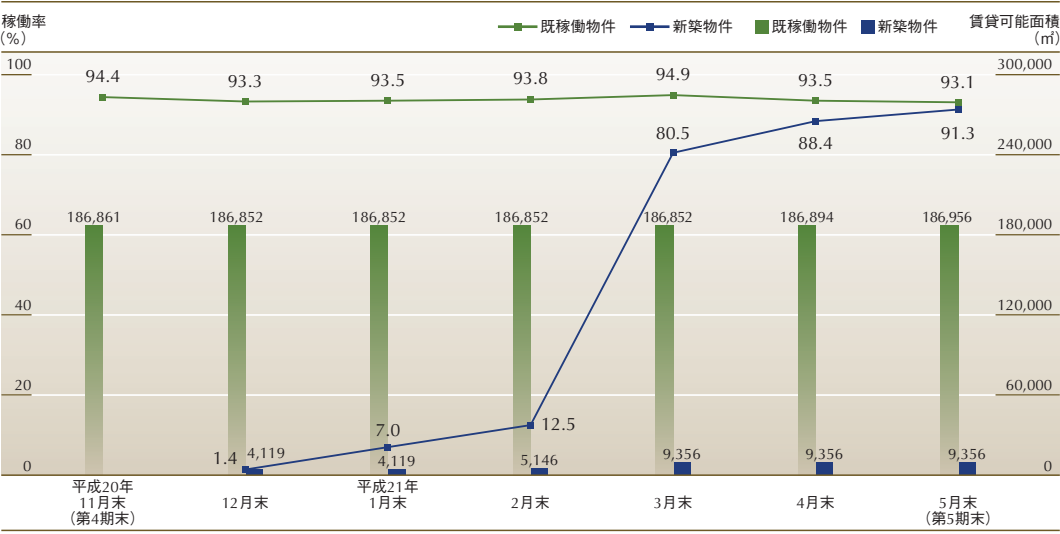
ポートフォリオ全体稼働率



第5期においては、年度末に集中するテナントの入退去動向を的確に捉え、保有物件の稼働の維持・向上を図るため、積極的かつタイムリーなリーシング活動を展開しました。

とりわけ、新築で取得した物件については、告知・宣伝活動の強化、効果的な広告ツールの活用等により、年度末に増加するテナント需要を確実に取り込み、稼働率の向上を図りました。その結果、下図のとおり、「既稼働物件」における稼働の維持とともに、「新築物件」におけるテナント確保を実現することができました。

稼働率（既稼働物件・新築物件）

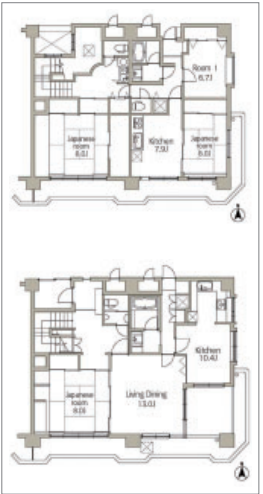


(注) 既稼働物件：本投資法人が第4期末時点で保有していた物件及び、第5期中に取得した物件のうち、取得時点において築1年以上の物件
新築物件：本投資法人が第5期中に取得した物件のうち、取得時点において築1年未満の物件

大型住戸のバリューアップ工事

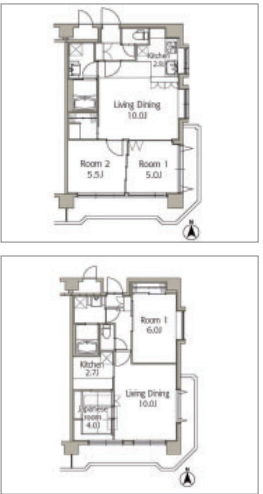
アーバンステージ武蔵野ヒルズ（東京都小金井市）において、200㎡超の大型住戸（旧オーナー住戸）を3分割し、マーケットニーズに適合した住戸へリニューアルしました。その結果、早期のリースアップを実現するとともに、同じタイプの住戸（下記2LDKタイプ）に比べ賃料は約13%アップすることとなりました。

分割工事前

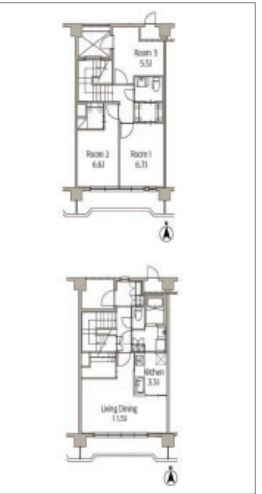


6LDK(メゾネット) 200㎡超

分割工事後



2LDK×2戸 約50㎡
賃料単価13%UP
(同タイプの住戸と比較)



3LDK(メゾネット) 約90㎡



内部成長余地の追求（キャッシュフロー向上のための各種施策）

第5期においては、キャッシュフローの向上を目的とした各種施策に取組みました。収入増加のために、「未利用区画（管理入室・地下室）の貸室へのリニューアル」「携帯電話アンテナや自動販売機等の設置」等に取り組みました。一方、費用削減のために、建物管理仕様を適切な水準に見直すことによる建物管理費等の削減に取り組みました。

未利用区画の貸室化



アーバンステージ大井町Ⅱ
地下室→事務所



アーバンステージ勝どき
管理入室→住居

附 帯 収 入 の 増 加

- 携帯電話等のアンテナ設置 (10物件)
- 自動販売機の設置 (114物件)

費 用 の 削 減

- 建物管理費の削減 (39物件)
- ケーブルテレビ料金の削減 (6物件)

※上記各種施策とも予定物件を含みます。



プライムアーバン葛西
携帯電話のアンテナ設置

第5期実施物件による効果（年換算）

収 入：約9.6百万円増
費 用：約9.6百万円減



合計：約19.3百万円の増益

③ 保守的な財務戦略

本投資法人は、金融環境の変化や将来的な金利上昇に備えるため、有利子負債の調達に際しては、「金利の固定化」「借入期間の長期化」による金利変動リスクに加えて、「借入先金融機関の多様化」「無担保・無保証による調達」等により、保守的な財務戦略を実践します。

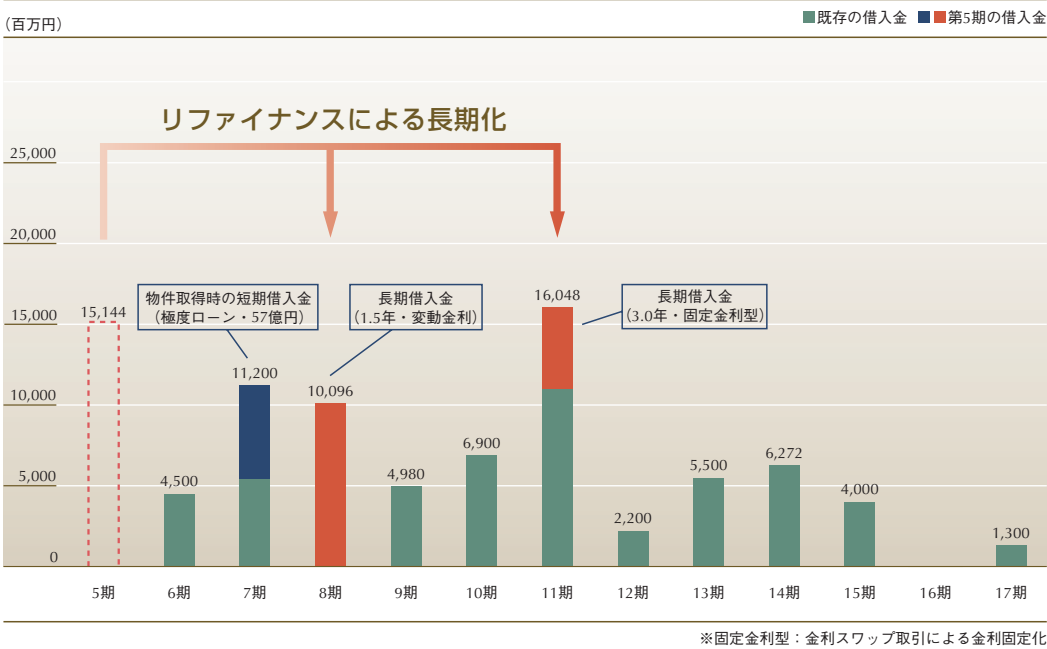
第5期の財務活動（適切な有利子負債の構築）

第5期においては、返済期限の到来した既存の借入金のリファイナンス及び物件取得資金の借入れを行いました。リファイナンスにおいては、物件取得の為に借入れた極度ローンを長期（期間1.5年・変動金利）及び長期（期間3.0年・固定金利型）の2本のタームローンに借換え、適切な有利子負債の構築を図り、財務の安定性の向上と金利上昇リスクへの対応を行いました。

また、物件の取得に際しては、約57億円を極度ローンにより機動的に調達しました。

この様に、「タームローン」及び「極度ローン」を返済期限の分散及び長期比率・短期比率を考慮し、適宜選択・実行してきました。

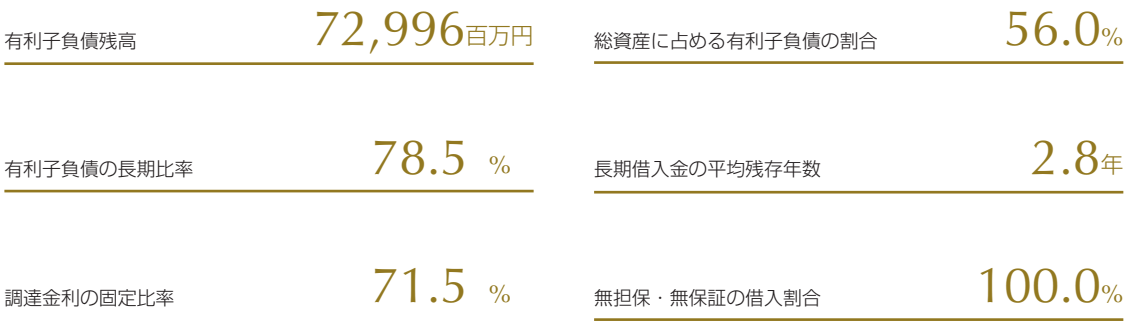
返済期限の分散状況



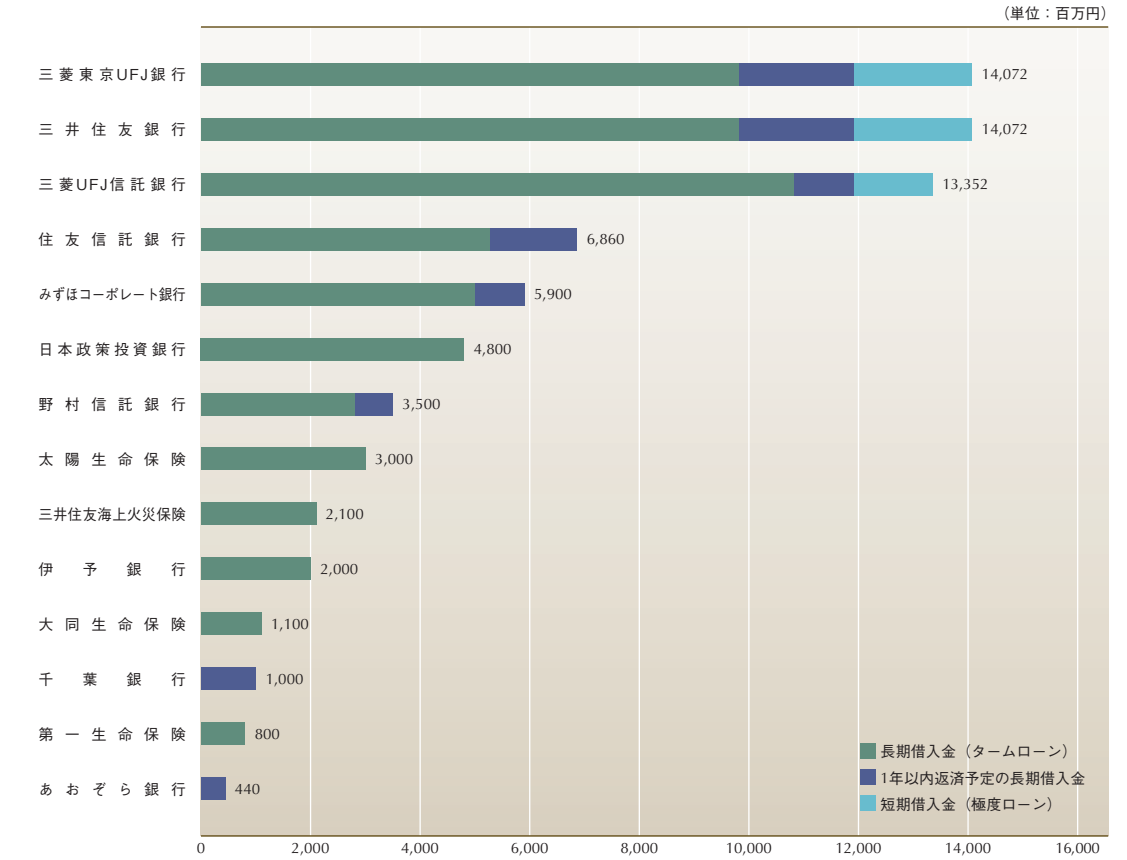
格付けの状況

格付会社	格付け内容	備考
株式会社日本格付研究所	長期優先債務：A A	格付けの見通し：安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け：A 2	格付けの見通し：ネガティブ
スタンダード・アンド・プアーズ	長期会社格付け：A +	クレジット・ウォッチ（格下げ方向）
	短期会社格付け：A -1	

有利子負債の状況



取引金融機関の状況



④ 第5期の取得活動

投資戦略（賃貸需要を重視した物件選定・投資判断）

物件選定・投資判断に際しては、ターゲットとするテナント層の賃貸需要の裏付けとして、主に「賃料水準」×「沿線」×「通勤・通学時間」を中心的な要素として位置付けています。

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

多様なソーシングルートの活用

上記の戦略に基づき、優良な資産へ投資し、ポートフォリオの規模の拡大を図るため、本投資法人は、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します。

ブランド	プラウドフラット PROUD FLAT 野村不動産の企画・開発物件 ＜築年数 概ね1年以内＞	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＞	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＞
	取得戦略 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2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。	

（注）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。

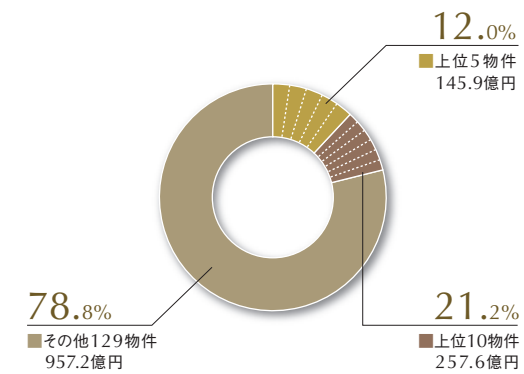
第5期取得物件

第5期においては、下記5物件・55.4億円の取得を完了いたしました。その結果、第5期末（平成21年5月末）におけるポートフォリオは139物件・1,214.8億円となり、ポートフォリオのより一層の分散が図られました。

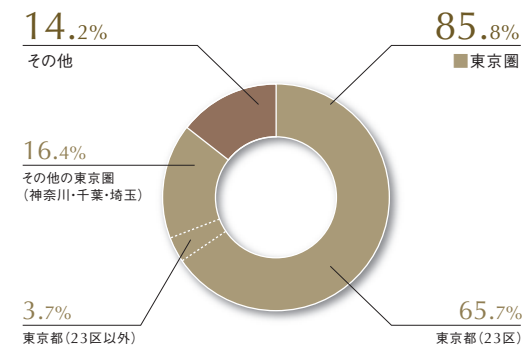
					
物 件 名	プライムアーバン千歳船橋	プライムアーバン新百合ヶ丘	プラウドフラット河原町	プライムアーバン鶴舞	プライムアーバン江坂Ⅲ
所 在 地	東京都世田谷区	川崎市麻生区	仙台市若林区	名古屋市中区	大阪府吹田市
取 得 価 格(千円)	885,000	1,210,000	724,000	1,189,096	1,535,000

ポートフォリオの状況（第5期末の保有資産）

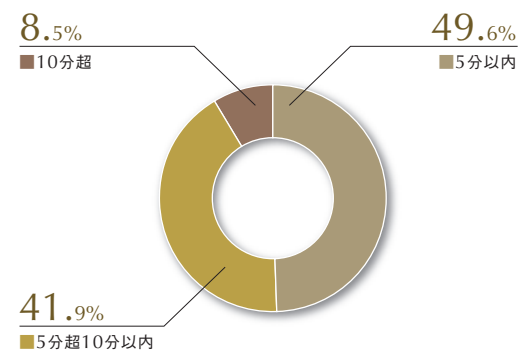
物件毎の分散



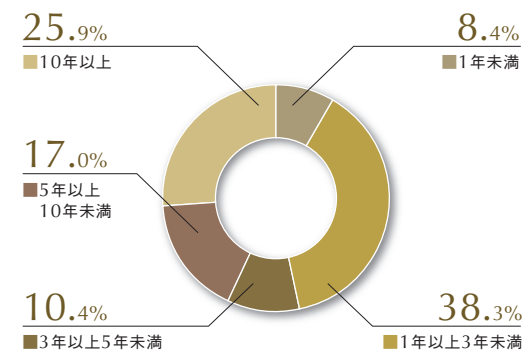
投資エリア



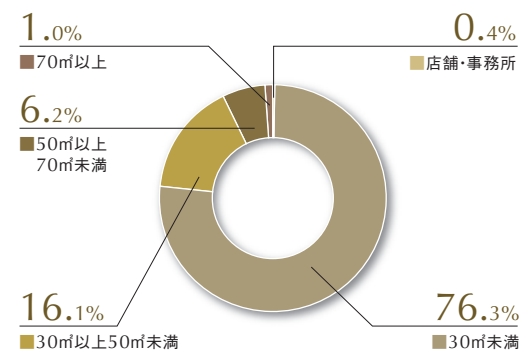
最寄駅からの徒歩分数



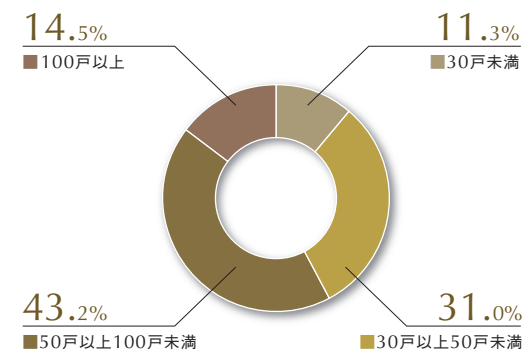
築年数



1住戸当たりの面積



1物件当たりの戸数



（注）「1住戸当たりの面積」は、第5期末の保有資産の全住戸について、各面積区分に該当する戸数に基づき、比率を算出しています。また「1住戸当たりの面積」以外は、各グラフの各区分に該当する物件の取得価格に基づき、比率を算出しています。

ポ ー ト フ ォ リ オ 物 件 一 覧 （第 5 期 末 の 保 有 資 産）

地域	物件 番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (千円)	投資比率 (%)
東 京 圏	1	ブラウドフラット白金高輪	東京都港区	2,950.11	106	3,510,000	2.9
	2	ブラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,151.34	44	1,100,000	0.9
	3	ブラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	0.7
	4	ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	638.70	30	800,000	0.7
	5	ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	934.39	41	812,000	0.7
	6	ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	855.23	40	882,000	0.7
	7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	3,055.21	110	2,260,000	1.9
	8	ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,793.43	70	1,540,000	1.3
	9	ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,450.91	60	1,110,000	0.9
	10	ブラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区	1,102.20	41	1,010,000	0.8
	11	ブラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,277.82	48	1,350,000	1.1
	12	ブラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,541.64	67	1,140,000	0.9
	13	ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区	752.09	35	695,000	0.6
	14	ブラウドフラット清澄白河	東京都江東区	1,209.56	55	900,000	0.7
	15	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	830.55	35	650,000	0.5
	16	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区	1,191.08	55	1,130,000	0.9
	17	ブラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	3,118.12	113	2,340,000	1.9
	18	ブラウドフラット上大岡	横浜市港南区	4,872.17	200	2,770,000	2.3
	19	ブライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	0.8
	20	ブライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	0.8
	21	ブライムアーバン恵比寿南	東京都渋谷区	881.89	21	947,000	0.8
	22	ブライムアーバン代々木	東京都渋谷区	439.56	19	408,000	0.3
	23	ブライムアーバン番町	東京都千代田区	1,277.04	52	1,170,000	1.0
	24	ブライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	793.87	32	707,000	0.6
	25	ブライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,087.70	90	2,030,000	1.7
	26	ブライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,444.40	29	1,200,000	1.0
	27	ブライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,302.42	49	1,320,000	1.1
	28	ブライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	1,008.39	32	886,000	0.7
	29	ブライムアーバン洗足	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.4
	30	ブライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区	453.77	24	464,000	0.4
	31	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	2,955.74	99	3,580,000	2.9
	32	ブライムアーバン白山	東京都文京区	1,069.82	42	893,000	0.7
	33	ブライムアーバン四谷外苑東 ^{（注1）}	東京都新宿区	1,759.11	51	1,700,000	1.4
	34	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,459.86	60	1,290,000	1.1
	35	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区	1,162.55	46	1,000,000	0.8
	36	ブライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	578.18	14	512,000	0.4
	37	ブライムアーバン西新稲田	東京都新宿区	507.11	28	503,000	0.4
	38	ブライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	874.15	33	835,000	0.7
	39	ブライムアーバン南鳥山	東京都世田谷区	1,049.73	41	840,000	0.7
	40	ブライムアーバン鳥山ガレリア	東京都世田谷区	835.05	33	645,000	0.5
	41	ブライムアーバン鳥山コート	東京都世田谷区	576.20	23	413,000	0.3
	42	ブライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	1,027.44	38	885,000	0.7
	43	ブライムアーバン品川西	東京都品川区	961.25	46	624,000	0.5
	44	ブライムアーバン大崎	東京都品川区	2,106.16	99	1,700,000	1.4
	45	ブライムアーバン大森	東京都大田区	1,190.70	54	824,000	0.7
	46	ブライムアーバン北千束	東京都大田区	834.90	46	576,000	0.5
	47	ブライムアーバン田園調布南	東京都大田区	1,100.17	44	900,000	0.7
	48	ブライムアーバン中野上高田	東京都中野区	818.75	33	640,000	0.5
	49	ブライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	543.09	24	435,000	0.4
	50	ブライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.99	46	794,000	0.7
	51	ブライムアーバン門前仲町	東京都江東区	3,127.94	117	2,200,000	1.8
	52	ブライムアーバン亀戸	東京都江東区	1,117.34	52	705,000	0.6
	53	ブライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.5
	54	ブライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,886.50	77	1,180,000	1.0
	55	ブライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	991.62	49	668,000	0.5
	56	ブライムアーバン平井	東京都江戸川区	1,095.91	53	700,000	0.6
	57	ブライムアーバン葛西	東京都江戸川区	905.81	45	637,000	0.5
	58	ブライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区	1,437.84	68	958,000	0.8
	59	ブライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	1,708.19	64	1,210,000	1.0
	60	ブライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	0.7
	61	ブライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	1,151.36	52	635,000	0.5
	62	ブライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市	1,244.00	58	741,000	0.6
	63	ブライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	778.19	37	476,000	0.4
	64	ブライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	1,237.80	60	772,000	0.6
	65	ブライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,477.11	98	2,170,000	1.8
	66	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	1,222.13	40	991,000	0.8
	67	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区	650.60	38	452,000	0.4
	68	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区	996.81	16	524,000	0.4
	69	アーバンステージ勝どき	東京都中央区	4,524.00	145	2,290,000	1.9
	70	アーバンステージ新川	東京都中央区	3,600.61	46	2,250,000	1.9
	71	アーバンステージ本郷壹岐坂	東京都文京区	662.58	27	647,000	0.5
	72	アーバンステージ中落合	東京都新宿区	1,237.98	18	655,000	0.5
	73	アーバンステージ落合	東京都新宿区	517.53	32	324,000	0.3
	74	アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区	1,053.39	28	635,000	0.5

地域	物件 番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (千円)	投資比率 (%)
東 京 圏	75	アーバンステージ芦花公園	東京都世田谷区	567.20	34	362,000	0.3
	76	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区	1,739.86	37	900,000	0.7
	77	アーバンステージ三軒茶屋	東京都世田谷区	1,018.72	47	755,000	0.6
	78	アーバンステージ千歳鳥山	東京都世田谷区	1,774.01	27	730,000	0.6
	79	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	810.98	17	539,000	0.4
	80	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	572.41	26	396,000	0.3
	81	アーバンステージ鳥山	東京都世田谷区	507.52	28	344,000	0.3
	82	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区	1,384.45	29	738,000	0.6
	83	アーバンステージ大井町	東京都品川区	722.70	45	530,000	0.4
	84	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区	1,782.26	93	1,100,000	0.9
	85	アーバンステージ雪谷	東京都大田区	1,536.59	94	970,000	0.8
	86	アーバンステージ池上	東京都大田区	2,456.48	95	1,460,000	1.2
	87	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.4
	88	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区	1,746.20	107	1,080,000	0.9
	89	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	990.18	19	412,000	0.3
	90	アーバンステージ向島	東京都墨田区	1,108.91	55	487,000	0.4
	91	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	872.49	35	385,000	0.3
	92	アーバンステージ滝野川	東京都北区	554.39	29	287,000	0.2
	93	アーバンステージ浅草	東京都台東区	876.70	22	350,000	0.3
	94	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	455.19	26	210,000	0.2
	95	アーバンステージ小金井	東京都小金井市	682.43	27	229,000	0.2
	96	アーバンステージ武蔵小金井 ^(注2)	東京都小金井市	5,999.80	98	2,390,000	2.0
	97	アーバンステージ武蔵野ヒルズ ^(注3)	東京都小金井市	2,961.06	80	1,590,000	1.3
	98	アーバンステージ日野	東京都日野市	994.68	54	319,000	0.3
	99	アーバンステージ武蔵小杉comodo	川崎市中区	3,690.37	56	2,150,000	1.8
	100	アーバンステージ川崎	川崎市川崎区	1,706.46	80	1,150,000	0.9
	101	アーバンステージ鶴見寺谷	横浜市鶴見区	952.06	50	457,000	0.4
	102	アーバンステージ天王町	横浜市保土ヶ谷区	332.48	20	136,000	0.1
	103	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.2
	104	アーバンステージ南行徳Ⅰ	千葉県市川市	682.05	41	357,000	0.3
	105	アーバンステージ南行徳Ⅱ	千葉県市川市	611.61	37	285,000	0.2
	106	アーバンステージ南行徳Ⅲ	千葉県市川市	543.84	33	263,000	0.2
	107	アーバンステージ南行徳Ⅳ	千葉県市川市	535.08	32	256,000	0.2
	108	アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市	927.33	46	561,000	0.5
	109	アーバンステージ南行徳Ⅴ	千葉県市川市	662.68	38	293,000	0.2
	110	アーバンステージ行徳	千葉県市川市	1,766.47	77	948,000	0.8
	111	アーバンステージ南浦和	さいたま市南区	694.05	32	274,000	0.2
	112	アーバンステージ与野本町	さいたま市中央区	1,372.74	70	519,000	0.4
	小 計 (112物件)				148,087.47	5,658	104,191,000

（注1）当該物件は平成21年5月1日付で「コスモグラフィア四谷外苑東」から「ブライムアーバン四谷外苑東」に名称を変更しました。

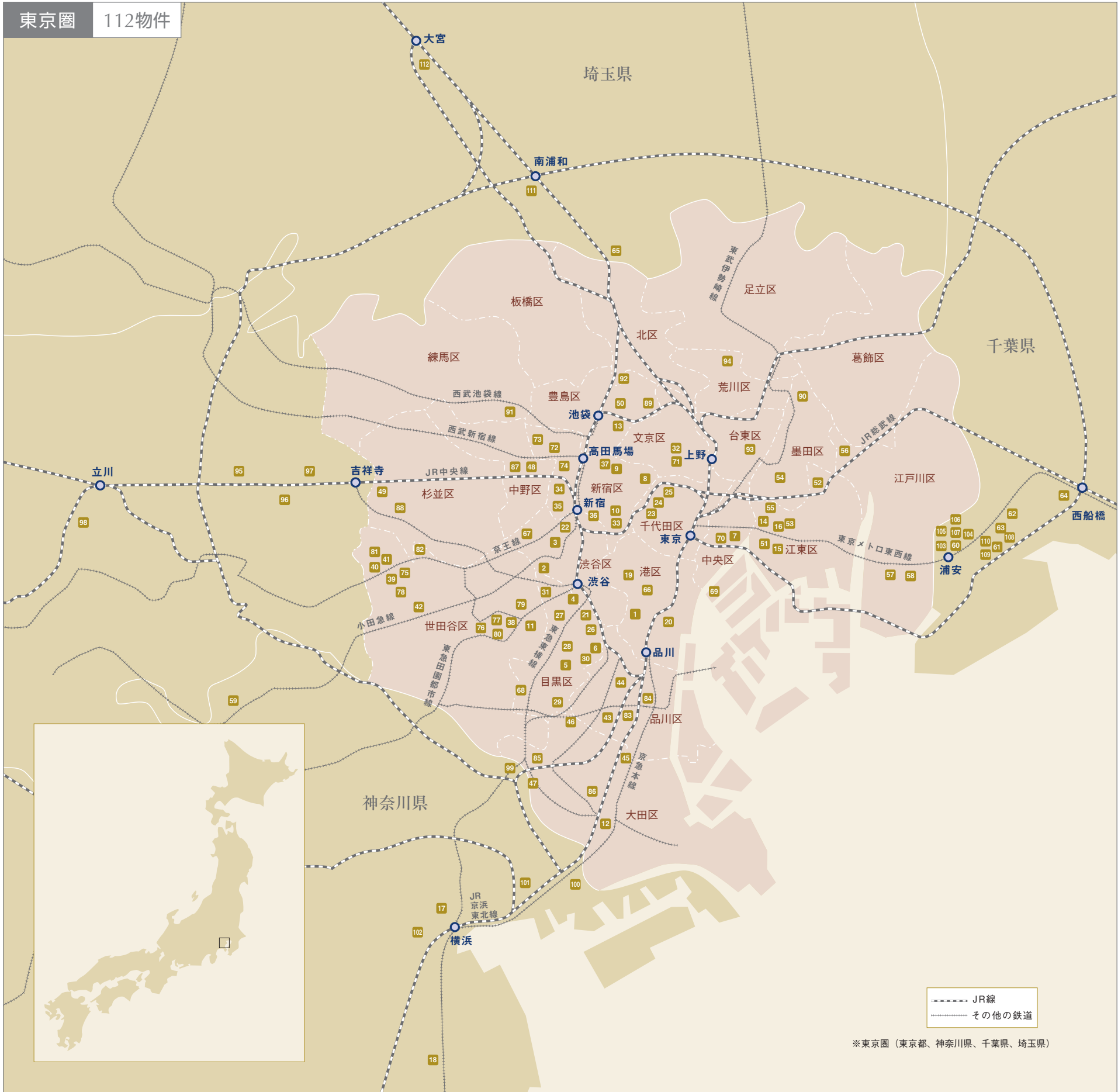
（注2）当該物件は平成20年12月5日付で「小金井アビタシオン」から「アーバンステージ武蔵小金井」に名称を変更しました。

（注3）当該物件は平成20年12月5日付で「武蔵野グリーンヒルズ」から「アーバンステージ武蔵野ヒルズ」に名称を変更しました。

ポートフォリオマップ（東京圏）
（第5期末の保有資産）

東京圏

- | | | | |
|----|------------------|-----|--------------------|
| 1 | ブラウドフラット白金高輪 | 57 | プライムアーバン葛西 |
| 2 | ブラウドフラット代々木上原 | 58 | プライムアーバン葛西Ⅱ |
| 3 | ブラウドフラット初台 | 59 | プライムアーバン新百合ヶ丘 |
| 4 | ブラウドフラット渋谷桜丘 | 60 | プライムアーバン浦安 |
| 5 | ブラウドフラット学芸大学 | 61 | プライムアーバン行徳Ⅰ |
| 6 | ブラウドフラット目黒行人坂 | 62 | プライムアーバン行徳Ⅱ |
| 7 | ブラウドフラット隅田リバーサイド | 63 | プライムアーバン行徳駅前 |
| 8 | ブラウドフラット神楽坂 | 64 | プライムアーバン西船橋 |
| 9 | ブラウドフラット早稲田 | 65 | プライムアーバン川口 |
| 10 | ブラウドフラット新宿河田町 | 66 | アーバンステージ麻布十番 |
| 11 | ブラウドフラット三軒茶屋 | 67 | アーバンステージ幡ヶ谷 |
| 12 | ブラウドフラット蒲田 | 68 | アーバンステージ都立大学 |
| 13 | ブラウドフラット新大塚 | 69 | アーバンステージ勝どき |
| 14 | ブラウドフラット清澄白河 | 70 | アーバンステージ新川 |
| 15 | ブラウドフラット門前仲町Ⅱ | 71 | アーバンステージ本郷寺坂坂 |
| 16 | ブラウドフラット門前仲町Ⅰ | 72 | アーバンステージ中落合 |
| 17 | ブラウドフラット横浜 | 73 | アーバンステージ落合 |
| 18 | ブラウドフラット上大岡 | 74 | アーバンステージ新宿落合 |
| 19 | プライムアーバン赤坂 | 75 | アーバンステージ芦花公園 |
| 20 | プライムアーバン田町 | 76 | アーバンステージ上馬 |
| 21 | プライムアーバン恵比寿南 | 77 | アーバンステージ三軒茶屋 |
| 22 | プライムアーバン代々木 | 78 | アーバンステージ千歳烏山 |
| 23 | プライムアーバン番町 | 79 | アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ |
| 24 | プライムアーバン千代田富士見 | 80 | アーバンステージ駒沢 |
| 25 | プライムアーバン飯田橋 | 81 | アーバンステージ烏山 |
| 26 | プライムアーバン恵比寿 | 82 | アーバンステージ上北沢 |
| 27 | プライムアーバン中目黒 | 83 | アーバンステージ大井町 |
| 28 | プライムアーバン学芸大学 | 84 | アーバンステージ大井町Ⅱ |
| 29 | プライムアーバン洗足 | 85 | アーバンステージ雪谷 |
| 30 | プライムアーバン目黒リバーサイド | 86 | アーバンステージ池上 |
| 31 | プライムアーバン目黒大橋ヒルズ | 87 | アーバンステージ中野 |
| 32 | プライムアーバン白山 | 88 | アーバンステージ高井戸 |
| 33 | プライムアーバン四谷外苑東 | 89 | アーバンステージ駒込 |
| 34 | プライムアーバン西新宿Ⅰ | 90 | アーバンステージ向島 |
| 35 | プライムアーバン西新宿Ⅱ | 91 | アーバンステージ江古田 |
| 36 | プライムアーバン新宿内藤町 | 92 | アーバンステージ滝野川 |
| 37 | プライムアーバン西早稲田 | 93 | アーバンステージ浅草 |
| 38 | プライムアーバン三軒茶屋 | 94 | アーバンステージ町屋 |
| 39 | プライムアーバン南烏山 | 95 | アーバンステージ小金井 |
| 40 | プライムアーバン烏山ガレリア | 96 | アーバンステージ武蔵小金井 |
| 41 | プライムアーバン烏山コート | 97 | アーバンステージ武蔵野ヒルズ |
| 42 | プライムアーバン千歳船橋 | 98 | アーバンステージ日野 |
| 43 | プライムアーバン品川西 | 99 | アーバンステージ武蔵小杉comodo |
| 44 | プライムアーバン大崎 | 100 | アーバンステージ川崎 |
| 45 | プライムアーバン大森 | 101 | アーバンステージ鶴見寺谷 |
| 46 | プライムアーバン北千束 | 102 | アーバンステージ天王町 |
| 47 | プライムアーバン田園調布南 | 103 | アーバンステージ浦安 |
| 48 | プライムアーバン中野上高田 | 104 | アーバンステージ南行徳Ⅰ |
| 49 | プライムアーバン西荻窪 | 105 | アーバンステージ南行徳Ⅱ |
| 50 | プライムアーバン大塚 | 106 | アーバンステージ南行徳Ⅲ |
| 51 | プライムアーバン門前仲町 | 107 | アーバンステージ南行徳Ⅳ |
| 52 | プライムアーバン亀戸 | 108 | アーバンステージ行徳駅前 |
| 53 | プライムアーバン住吉 | 109 | アーバンステージ南行徳Ⅴ |
| 54 | プライムアーバン錦糸公園 | 110 | アーバンステージ行徳 |
| 55 | プライムアーバン錦糸町 | 111 | アーバンステージ南浦和 |
| 56 | プライムアーバン平井 | 112 | アーバンステージ与野本町 |



ポートフォリオマップ（その他） （第5期末の保有資産）

札幌

- 115 プライムアーバン山鼻
- 116 プライムアーバン北14条
- 117 プライムアーバン大通公園Ⅰ
- 118 プライムアーバン大通公園Ⅱ
- 119 プライムアーバン北11条
- 120 プライムアーバン宮の沢
- 121 プライムアーバン大通東
- 122 プライムアーバン知事公館
- 123 プライムアーバン円山
- 124 プライムアーバン北24条
- 125 プライムアーバン札幌医大前

仙台

- 113 プラウドフラット五橋
- 114 プラウドフラット河原町
- 126 プライムアーバン長町一丁目
- 127 プライムアーバンハ乙女中央
- 134 アーバンステージ堤通雨宮

名古屋

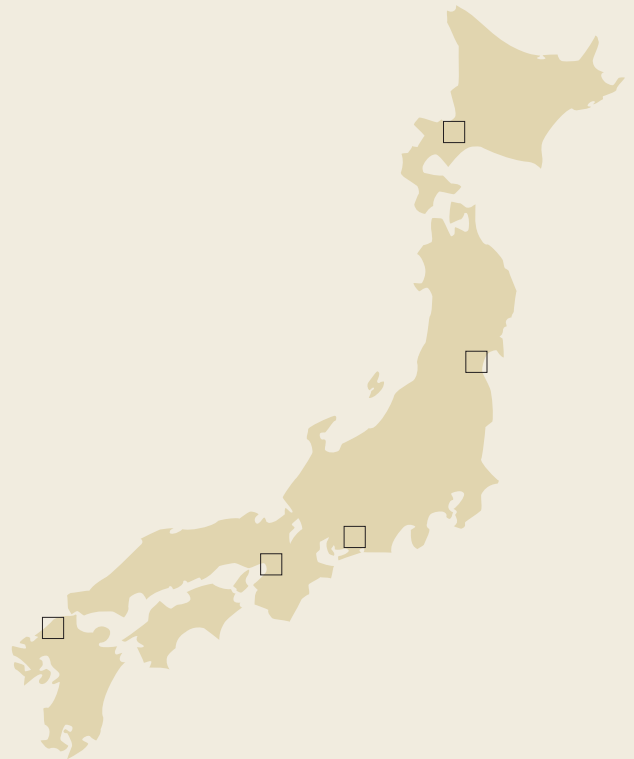
- 128 プライムアーバン葵
- 129 プライムアーバン金山
- 130 プライムアーバン鶴舞

大阪

- 131 プライムアーバン江坂Ⅰ
- 132 プライムアーバン江坂Ⅱ
- 133 プライムアーバン江坂Ⅲ

福岡

- 135 ベネフィス博多グランスウィート
- 136 ベネフィス薬院南
- 137 ベネフィス香椎ヴェルベーナ
- 138 ベネフィス博多東グランスウィート
- 139 ベネフィス千早グランスウィート



※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）

Concept

PROUD FLAT

(ブラウドフラット)

野村不動産グループの住宅関連ノウハウを結集した都市型賃貸マンション

URBAN

立地

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

BASIC

基本性能

賃貸住宅に求められる
空間設計と
建物基本性能の実現

PROUD FLAT

QUALITY

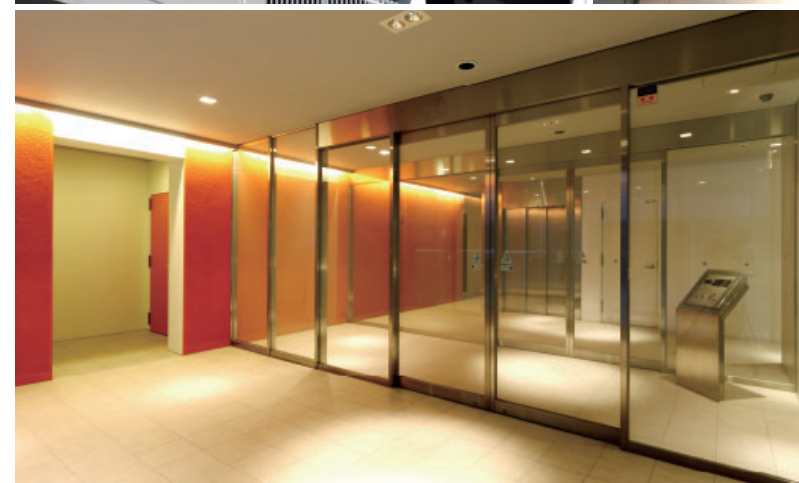
品質

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



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。

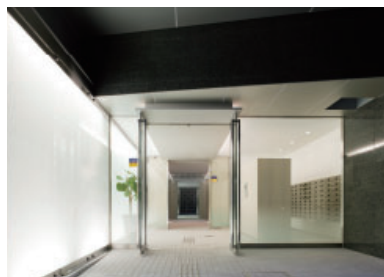
野村不動産グループは、「ブラウド」ブランドで、大規模マンション、超高層マンション、コンパクトマンション、大規模戸建、都市型戸建等の各種の居住用施設を開発・管理しており、居住用施設の開発・管理に関するノウハウを蓄積しています。



ブラウドフラット横浜

取得日／平成20年3月 総戸数／113戸

主な利用駅／「横浜」駅（JR東海道線・横須賀線・京浜東北線・根岸線・東急東横線・京急本線他）



ブラウドフラット白金高輪
取得日／平成20年9月 総戸数／106戸
主な利用駅／「白金高輪」駅（東京メトロ南北線、都営三田線）



ブラウドフラット上大岡
取得日／平成20年3月 総戸数／200戸
主な利用駅／「上大岡」駅（京急本線、横浜市営地下鉄ブルーライン）



ブラウドフラット門前仲町Ⅰ
取得日／平成20年8月 総戸数／55戸
主な利用駅／「門前仲町」駅（東京メトロ東西線、都営大江戸線）



ブラウドフラット河原町【第5期取得物件】
取得日／平成20年12月 総戸数／64戸
主な利用駅／「河原町」駅（仙台市地下鉄南北線）



ブラウドフラット隅田リバーサイド
取得日／平成19年6月 総戸数／110戸
主な利用駅／「茅場町」駅（東京メトロ東西線・日比谷線）



ブラウドフラット学芸大学
取得日／平成18年10月 総戸数／41戸
主な利用駅／「学芸大学」駅（東急東横線）



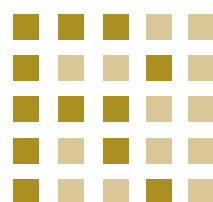
ブラウドフラット渋谷桜丘
取得日／平成20年4月 総戸数／30戸
主な利用駅／「渋谷」駅（JR山手線・埼京線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線、東急東横線・田園都市線、京王井の頭線）

Concept

PRIME URBAN

(プライムアーバン)

「立地 (URBAN)」 「基本性能 (BASIC)」 「品質 (QUALITY)」 を満たした
都市型賃貸マンション



PRIME URBAN

URBAN
立 地

交通利便性や生活利便性を備えた「立地環境」



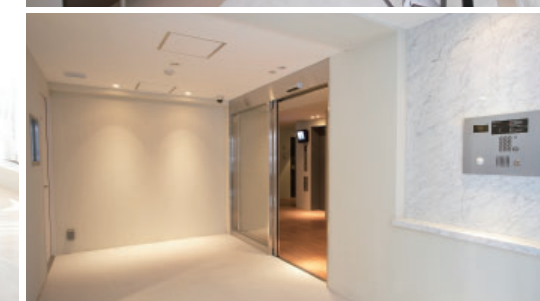
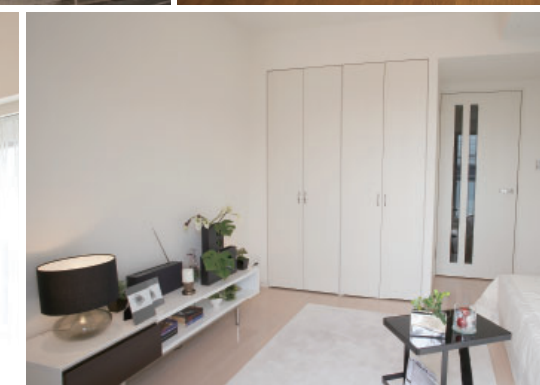
BASIC
基 本 性 能

遮音性・断熱性・安全性等を確保した「建物基本性能」
と、快適性・機能性等を重視した「仕様設備」



QUALITY
品 質

長期的な耐久性に優れた「構造体」と、設計・施工に
おける適正な「品質管理」



プライムアーバン千歳船橋【第5期取得物件】
取得日／平成21年2月 総戸数／38戸
主な利用駅／「千歳船橋」駅（小田急小田原線）



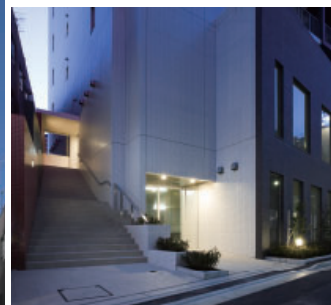
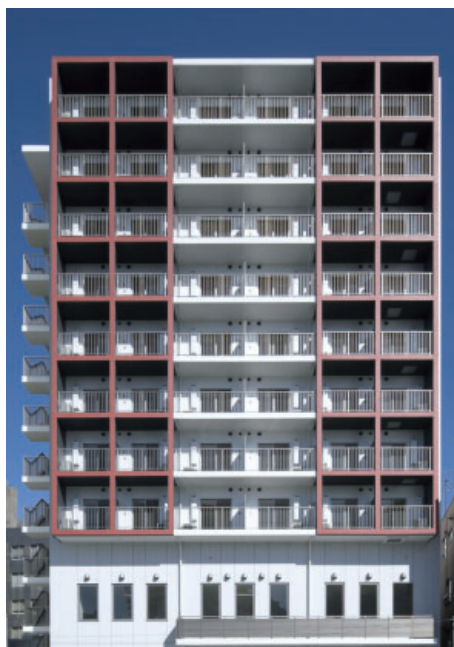
プライムアーバン中目黒
 取得日／平成18年9月 総戸数／49戸
 主な利用駅／「中目黒」駅（東急東横線、
 東京メトロ日比谷線）



プライムアーバン新百合ヶ丘【第5期取得物件】
 取得日／平成21年3月 総戸数／64戸
 主な利用駅／「新百合ヶ丘」駅（小田急小田原線）



プライムアーバン恵比寿
 取得日／平成18年9月 総戸数／29戸
 主な利用駅／「恵比寿」駅（JR山手線・埼京線、
 東京メトロ日比谷線）



プライムアーバン川口
 取得日／平成20年4月 総戸数／98戸
 主な利用駅／「川口」駅（JR京浜東北線）



プライムアーバン目黒大橋ヒルズ
 取得日／平成20年3月 総戸数／99戸
 主な利用駅／「池尻大橋」駅（東急田園都市線）



プライムアーバン西新宿 I
 取得日／平成19年2月 総戸数／60戸
 主な利用駅／「新宿」駅（JR山手線・中央線、
 東京メトロ丸の内線他）



1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

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
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1）	%	1.1	1.2	1.2	1.1	1.1
年換算値（注2）	%	1.6	2.4	2.3	2.2	2.1
自己資本利益率（注3）	%	2.3	2.3	2.4	2.5	2.4
年換算値（注2）	%	3.4	4.5	4.7	5.0	4.9
期末自己資本比率（注4）	%	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5）	%	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6）	%	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	m ²	103,788.82	115,407.17	178,468.45	186,861.55	196,313.68
期末テナント数	件	89	97	131	134	139
期末稼働率	%	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7）	百万円	1,739	1,985	2,569	3,039	3,138
FFO（Funds from Operation）（注8）	百万円	949	1,351	1,748	2,064	2,089
1口当たりFFO（注9）	円	13,949	19,845	18,072	21,335	21,595

(注1) 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
なお、第1期の期首総資産額には、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）時点の総資産額を使用しています。また、第1期及び第3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2) 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期及び第4期については資産運用期間の日数183日に基づき、第5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3) 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
なお、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）時点の純資産額を使用しています。また、第1期及び第3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4) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

(注5) 期末有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100

(注6) 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7) 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8) FFO＝当期純利益＋当期減価償却費

(注9) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口総数

(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、「本投資証券」とは、本投資口を表示する投資証券をいいます。

「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。

- ① 運用環境及び運用成果
- 世界的な金融市場の混乱に端を発する株価の急激な下落及び信用収縮により世界経済は急減速しました。我が国においても、企業収益の急速な悪化による設備投資の減少や失業率の増加による個人消費の冷え込みが起っており、景気の先行きの不透明感を払拭できない状況が続いています。
- 不動産市場においても、家計の景況感悪化や住宅開発業者の資金調達環境悪化等を背景として住宅着工戸数が年100万戸水準を下回る状態が続いています。オフィス賃貸市場においても、企業業績の悪化より空室率が上昇しており、依然として厳しい状況が続いています。
- 賃貸住宅市場においては、一部の高額賃貸住宅における稼働率の低下や賃料水準の下落といった景気悪化の影響が出ています。また、企業業績悪化に伴い住居移転を伴う人員配置転換が減少していることから、一部の地方物件においては稼働率に低下傾向がみられます。一方で、東京圏を始めとした大都市圏では、人口流入、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は継続しており、これらの単身世帯や少人数世帯を中心とした賃貸需要は引き続き堅調に推移しています。当該需要層を対象とした賃貸住宅、とりわけ立地や建物の商品性において競争力を有する物件については、引き続き安定的な稼働状況を示しています。
- 不動産売買市場においては、資金確保の為の物件売却が継続しており、優良な物件がマーケットに存在しています。しかしながら、金融機関の不動産に対する融資姿勢は引き続き消極的であり、全体として取引量は少ないままとなっています。一方で個人の富裕層など資金力を有する一部の投資主体においては、かかる状況を投資機会と捉えており、優良な物件への投資は底堅いものとなっています。
- 上記の運用環境において、第5期（平成21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	プラウドフラット	プライムアーバン	アーバンステージ
	 野村不動産の企画・開発物件 ＜築年数 概ね1年以内＞	 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＞	 野村不動産以外の他社の企画・開発物件 ＜築年数 概ね1年起＞
取得戦略 (ソーシング・ルート)	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2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。	

(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5期中においては、「クラウドフラット河原町」を始めとする前期までに売買契約締結済みの5物件・5,543百万円（取得価格の合計）の取得を完了した結果、第5期末（平成21年5月末日）時点の資産規模は、139物件・121,482百万円（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、各物件の立地、規模、間取り、ターゲット・テナント等の特性を踏まえ、物件毎に最適と判断されるプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）を選定し、資産運用会社とPM会社との連携を通じて、パフォーマンスの最大化を目指した運用を実践してきました。

第5期においては、年度末に集中するテナントの入退去状況を的確に捉え、保有物件の稼働の維持・向上を図るため積極的なリーシング活動を展開しました。特に新築で取得した物件においては年度末に集中する需要を確実に取り込むため、宣伝活動の強化及び効果的な広告ツールの活用による積極的なリーシング活動を展開しました。上記の結果、既稼働物件における稼働の維持とともに、新築物件におけるテナント確保を実現し、第5期中のポートフォリオ全体の平均稼働率は92.5%、当期末におけるポートフォリオ稼働率は93.1%となりました。

また、第5期は、収益の増加を目的として大型住戸の分割工事及び管理人室などの未利用区画の貸室化工事を実施しました。これらにより、マーケットニーズへの適応を図るとともに新たな収益源の獲得を図っています。

(ハ)資金調達

国内外の金融機関による不動産業への消極的な融資姿勢が継続するなか、本投資法人は、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長のため、第5期においては以下の様な財務戦略を実践しました。

物件取得に際しては、極度ローンによる機動的な資金調達を実行しました。また、既存借入金のリファイナンスに際しては、物件取得の為に借入れた7本の極度ローンを2本のタームローン（期間1.5年及び期間3.0年固定金利型（金利スワップ取引による金利固定化））に借換え、適切な有利子負債の構築を図り、財務の安定性の向上と金利上昇リスクへの対応を行いました。この結果、第5期末時点の借入金に占める長期比率は78.5%、固定比率（金利スワップ取引による固定化を含みます。）は71.5%、借入金の平均残存年数は2.3年（うち長期借入金の平均残存年数2.8年）となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は56.0%となりました。

なお、第5期末時点における本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

格付会社	格付け内容	備 考
株式会社日本格付研究所	長期優先債務：AA	格付けの見通し：安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け：A2	格付けの見通し：ネガティブ
スタンダード・アンド・プアーズ	長期会社格付け：A+	クレジット・ウォッチ(格下げ方向)
	短期会社格付け：A-1	

(二)業績及び分配金

上記の運用の結果として、第5期の業績は営業収益4,025百万円、営業利益1,949百万円、経常利益1,346百万円、当期純利益1,345百万円となりました。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13,910円としました。

■（3）増資等の状況

設立以降の発行済投資口総数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘 要	発行済投資口総数（口）		出資総額（百万円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成18年 8 月 3 日	私募設立	400	400	240	240	（注1）
平成18年 9 月26日	私募増資	17,930	18,330	10,758	10,998	（注2）
平成19年 2 月13日	公募増資	47,400	65,730	28,816	39,814	（注3）
平成19年 3 月13日	第三者割当による増資	2,370	68,100	1,440	41,255	（注4）
平成20年 2 月13日	公募増資	27,300	95,400	11,918	53,173	（注5）
平成20年 3 月11日	第三者割当による増資	1,365	96,765	595	53,769	（注6）

（注1）本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額600,000円にて投資口を発行しました。
（注2）1口当たり発行価額600,000円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。
（注3）1口当たり発行価格630,000円（引受価額607,950円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。
（注4）平成19年2月13日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額607,950円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
（注5）1口当たり発行価格451,780円（引受価額436,567円）にて、借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。
（注6）平成20年2月13日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額436,567円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

【投資口の取引所価格の推移】

東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における本投資口の期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

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
最 高	992,000円	904,000円	729,000円	459,000円	400,000円
最 低	794,000円	623,000円	390,000円	280,000円	287,600円

■（4）分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を13,910円としました。

期 別		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
		自 平成18年 8 月 3 日 至 平成19年 5 月31日	自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日	自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日
当期末処分利益総額	千円	551,775	953,773	1,173,501	1,368,696	1,346,037
利益留保額	千円	29	32	32	52	36
金銭の分配金総額	千円	551,746	953,740	1,173,469	1,368,644	1,346,001
（1口当たり分配金）	円	(8,102)	(14,005)	(12,127)	(14,144)	(13,910)
うち利益分配金総額	千円	551,746	953,740	1,173,469	1,368,644	1,346,001
（1口当たり利益分配金）	円	(8,102)	(14,005)	(12,127)	(14,144)	(13,910)
うち出資払戻総額	千円	－	－	－	－	－
（1口当たり出資払戻額）	円	（－）	（－）	（－）	（－）	（－）

【（５）今後の運用方針及び対処すべき課題

過去最大規模の「住宅ローン減税」や「エコカー減税」に代表される政府の景気浮揚策により景気悪化のペースは弱まっているものの、依然として景気の先行きに対する不透明感は継続しています。このような事業環境のなか、本投資法人は、財務政策を主眼に置くとともに、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）運用不動産の運営管理

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

運用不動産の特性の把握、マーケットニーズの分析等を通して適宜、適切な大規模修繕・リニューアル工事の実施による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。

（ハ）資金調達

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

【（６）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2. 投資法人の概況

【（１）出資の状況

期 別		第1期 平成19年5月31日現在	第2期 平成19年11月30日現在	第3期 平成20年5月31日現在	第4期 平成20年11月30日現在	第5期 平成21年5月31日現在
発行可能投資口総口数	□	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数	□	68,100	68,100	96,765	96,765	96,765
出資総額	百万円	41,255	41,255	53,769	53,769	53,769
投資主数	人	5,888	5,130	7,755	7,724	7,842

【（２）投資口に関する事項

平成21年5月末日現在における発行済投資口数の総数に対する所有口数の比率が高い上位10名（社）は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 （口）	発行済投資口数の総数に 対する所有口数の割合（％）
野村不動産株式会社	12,500	12.92
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	10,489	10.84
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	8,347	8.63
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6,505	6.72
東京海上日動火災保険株式会社	5,000	5.17
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3,646	3.77
ビクテアンドシエ（常任代理人 株式会社三井住友銀行）	2,391	2.47
朝日火災海上保険株式会社	2,000	2.07
野村信託銀行株式会社（投信口）	1,838	1.90
株式会社北洋銀行	1,632	1.69
合 計	54,348	56.16

【（３）役員等に関する事項

① 第5期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです（注1）。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	濱田 信幸	野村不動産投信株式会社 取締役	－
監督役員	吉田 修平	吉田修平法律事務所 代表弁護士 野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員	2,400
監督役員	相川 榮徳	株式会社フェア・アプレーザーズ 取締役 野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員	2,400
会計監査人	新日本有限責任監査法人	－	8,000

（注1）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

（注2）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、平成20年7月31日に開催された本投資法人の第2回投資主総会において、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である栗正臣が補欠執行役員として選任されています。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人が投信法第105条第1項各号のいずれかに該当すると認められ、改善の見込みがないと判断した場合には、役員会は、役員会の構成員の全員の同意により会計監査人を解任します。

また、会計監査人の業務執行状況その他諸般の事情を総合的に勘案して、会計監査人として適任ではないと判断した場合は、役員会は、役員会の構成員の全員の同意を得て、当該会計監査人を解任又は不再任とし新たな会計監査人を選任する議案を投資主総会に提案します。

■（４）当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	野村不動産投信株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
特別口座管理事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（経理等）	税理士法人平成会計社
一般事務受託者（機関運営）	三菱UFJ信託銀行株式会社

■ 3. 投資法人の運用資産の状況

■（１）投資法人の財産の構成

資産の種類	地 域	第4期 平成20年11月30日現在		第5期 平成21年5月31日現在	
		保有総額（百万円） （注1）	資産総額に対する 比率（％）（注2）	保有総額（百万円） （注1）	資産総額に対する 比率（％）（注2）
不動産	東京圏	47,721	38.3	49,734	38.1
	その他	10,872	8.7	14,421	11.1
信託不動産	東京圏	56,414	45.2	56,157	43.1
	その他	3,810	3.1	3,781	2.9
小計		118,818	95.3	124,095	95.1
預金その他資産		5,886	4.7	6,337	4.9
資産総額		124,705	100.0	130,433	100.0

（注1）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2）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。

■（２）主要な保有資産

第5期末の本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 （百万円）	賃貸可能面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率 （％）	不動産賃貸事業 収益比率（％）	主たる用途
ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,764	2,955.74	2,691.55	91.1	2.0	居住用施設
ブラウドフラット白金高輪	3,569	2,950.11	2,950.11	100.0	2.3	居住用施設
ブラウドフラット上大岡	2,815	4,872.17	4,872.17	100.0	2.4	居住用施設
アーバンステージ武蔵小金井（注）	2,533	5,999.80	5,079.42	84.7	1.7	居住用施設
ブラウドフラット横浜	2,385	3,118.12	3,071.31	98.5	1.8	居住用施設
アーバンステージ新川	2,353	3,600.61	3,600.61	100.0	1.9	居住用施設
アーバンステージ勝どき	2,308	4,524.00	3,984.32	88.1	2.3	居住用施設
ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,296	3,055.21	2,773.38	90.8	2.0	居住用施設
ブライムアーバン川口	2,289	2,477.11	2,334.10	94.2	1.8	居住用施設
アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,190	3,690.37	3,690.37	100.0	1.7	居住用施設
合 計	26,506	37,243.24	35,047.34	94.1	19.8	

（注）当該物件は平成20年12月5日付で「小金井アビタシオン」から「アーバンステージ武蔵小金井」に名称を変更しました。

■（３）不動産等組入資産明細

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態 （注1）	期末算定価額 （百万円）（注2）
東京圏	ブラウドフラット白金高輪	東京都港区三田五丁目12番7号	不動産	3,170
	ブラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区上原三丁目25番7号	信託受益権	1,010
	ブラウドフラット初台	東京都渋谷区初台二丁目19番15号	不動産	759
	ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区桜丘町21番8号	不動産	712
	ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区目黒本町二丁目21番20号	不動産	790
	ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区下目黒一丁目4番18号	不動産	828
	ブラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区新川一丁目31番7号	不動産	2,270
	ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区東五軒町1番11号	不動産	1,430
	ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町521番地9 他5筆（注3）	不動産	1,030
	ブラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区河田町3番29号	不動産	939
	ブラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂一丁目4番25号	不動産	1,180
	ブラウドフラット蒲田	東京都大田区蒲田四丁目21番4号	不動産	1,100
	ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区南大塚三丁目12番10号	不動産	583
	ブラウドフラット清澄白河	東京都江東区高橋2番3号	不動産	857
	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区古石場二丁目6番9号	不動産	626
	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区富岡二丁目3番1号	不動産	1,010
	ブラウドフラット横浜	神奈川県横浜市神奈川区台町8番地18（注3）	不動産	2,120
	ブラウドフラット上大岡	神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目4番6号	不動産	2,610
	ブライムアーバン赤坂	東京都港区赤坂七丁目6番19号	信託受益権	920
	ブライムアーバン田町	東京都港区芝浦三丁目6番13号	信託受益権	921
	ブライムアーバン恵比寿南	東京都渋谷区恵比寿南一丁目16番4号	信託受益権	933
	ブライムアーバン代々木	東京都渋谷区代々木三丁目51番3号	信託受益権	375
	ブライムアーバン番町	東京都千代田区九段南二丁目9番1号	信託受益権	1,100
	ブライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区富士見二丁目1番9号	信託受益権	661
	ブライムアーバン飯田橋	東京都千代田区飯田橋四丁目8番9号、同番11号	信託受益権	1,990
	ブライムアーバン恵比寿	東京都目黒区三田一丁目11番11号	信託受益権	1,230
	ブライムアーバン中目黒	東京都目黒区上目黒三丁目28番24号	信託受益権	1,340
	ブライムアーバン学芸大学	東京都目黒区鷹番二丁目14番14号	信託受益権	820
	ブライムアーバン洗足	東京都目黒区洗足二丁目20番8号	信託受益権	538
	ブライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区下目黒二丁目10番16号	不動産	415
	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区大橋二丁目4番16号	不動産	3,230
	ブライムアーバン白山	東京都文京区向丘一丁目7番9号	不動産	906
	ブライムアーバン四谷外苑東（注4）	東京都新宿区左門町14番地62（注3）	信託受益権	1,540
	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区北新宿一丁目19番3号	信託受益権	1,140
	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区西新宿五丁目6番4号	信託受益権	902
	ブライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区内藤町1番地55（注3）	信託受益権	453
	ブライムアーバン西早稲田	東京都新宿区西早稲田一丁目13番11号	不動産	459
	ブライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番3号	信託受益権	759
	ブライムアーバン南烏山	東京都世田谷区南烏山五丁目7番4号	不動産	808
	ブライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区南烏山四丁目10番24号	不動産	584
	ブライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区南烏山四丁目1番11号	不動産	374
	ブライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区桜丘五丁目40番4号	不動産	871
	ブライムアーバン品川西	東京都品川区豊町六丁目24番13号	信託受益権	602
	ブライムアーバン大崎	東京都品川区大崎五丁目8番10号	信託受益権	1,680
	ブライムアーバン大森	東京都大田区大森北一丁目15番1号	信託受益権	782
	ブライムアーバン北千束	東京都大田区北千束二丁目14番18号	信託受益権	513
	ブライムアーバン田園調布南	東京都大田区田園調布南12番5号	不動産	870
	ブライムアーバン中野上高田	東京都中野区上高田四丁目43番3号	不動産	606
	ブライムアーバン西荻窪	東京都杉並区西荻南二丁目27番5号	信託受益権	390
	ブライムアーバン大塚	東京都豊島区西巣鴨一丁目3番4号	信託受益権	735
	ブライムアーバン門前仲町	東京都江東区門前仲町一丁目5番7号	信託受益権	2,180
	ブライムアーバン亀戸	東京都江東区亀戸二丁目38番2号	信託受益権	685
	ブライムアーバン住吉	東京都江東区扇橋二丁目23番3号	信託受益権	545
	ブライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区太平四丁目7番12号	信託受益権	1,160

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態 （注1）	期末算定価額 （百万円）（注2）
東京圏	ブライムアーバン錦糸町	東京都墨田区江東橋五丁目16番14号	信託受益権	648
	ブライムアーバン平井	東京都江戸川区平井六丁目23番12号	信託受益権	655
	ブライムアーバン葛西	東京都江戸川区中葛西六丁目18番5号	信託受益権	621
	ブライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区東葛西七丁目9番7号	信託受益権	941
	ブライムアーバン新百合ヶ丘	神奈川県川崎市麻生区万福寺三丁目1番17号	不動産	1,170
	ブライムアーバン浦安	千葉県浦安市当代島三丁目2番13号	信託受益権	735
	ブライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市福栄二丁目4番10号	信託受益権	573
	ブライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市末広一丁目11番5号	信託受益権	668
	ブライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前二丁目26番11号	信託受益権	438
	ブライムアーバン西船橋	千葉県船橋市本郷町437番地1、同番地2（注3）	信託受益権	698
	ブライムアーバン川口	埼玉県川口市栄町三丁目1番11号	不動産	1,970
	アーバンステージ麻布十番	東京都港区東麻布二丁目33番9号	信託受益権	968
	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目28番6号	信託受益権	436
	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区八雲二丁目15番14号	信託受益権	487
	アーバンステージ勝どき	東京都中央区勝どき六丁目5番6号	信託受益権	2,290
	アーバンステージ新川	東京都中央区新川二丁目16番10号	信託受益権	2,100
	アーバンステージ本郷壹岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	612
	アーバンステージ中落合	東京都新宿区中落合一丁目7番19号	信託受益権	630
	アーバンステージ落合	東京都新宿区中井二丁目17番9号	信託受益権	304
	アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区北新宿四丁目10番9号	不動産	623
	アーバンステージ芦花公園	東京都世田谷区南烏山一丁目12番26号	信託受益権	306
	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区上馬五丁目26番14号	信託受益権	858
	アーバンステージ三軒茶屋	東京都世田谷区上馬五丁目38番12号	信託受益権	712
	アーバンステージ千歳烏山	東京都世田谷区粕谷三丁目32番16号	信託受益権	671
	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区太子堂二丁目4番16号	信託受益権	521
	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区駒沢二丁目7番18号	信託受益権	378
	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区南烏山四丁目5番15号	信託受益権	314
	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区上北沢五丁目21番22号	不動産	690
	アーバンステージ大井町	東京都品川区大井四丁目10番9号	信託受益権	497
	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区東大井五丁目10番10号	信託受益権	1,100
	アーバンステージ雪谷	東京都大田区北嶺町34番10号	信託受益権	961
	アーバンステージ池上	東京都大田区池上七丁目4番11号	信託受益権	1,330
	アーバンステージ中野	東京都中野区上高田二丁目17番1号	信託受益権	441
	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区高井戸東四丁目10番12号	信託受益権	1,010
	アーバンステージ駒込	東京都豊島区駒込六丁目12番15号	信託受益権	393
	アーバンステージ向島	東京都墨田区東向島五丁目19番14号	信託受益権	488
	アーバンステージ江古田	東京都練馬区旭丘一丁目10番5号	信託受益権	370
	アーバンステージ滝野川	東京都北区滝野川七丁目49番18号	信託受益権	258
	アーバンステージ浅草	東京都台東区浅草三丁目33番11号	信託受益権	327
	アーバンステージ町屋	東京都荒川区町屋一丁目32番13号	信託受益権	204
	アーバンステージ小金井	東京都小金井市貫井北町二丁目13番14号	信託受益権	216
	アーバンステージ武蔵小金井（注5）	東京都小金井市中町二丁目11番26号	不動産	2,230
	アーバンステージ武蔵野ヒルズ（注6）	東京都小金井市梶野町二丁目1番2号（A棟） 東京都小金井市梶野町二丁目1番36号（B棟）	不動産	1,550
	アーバンステージ日野	東京都日野市大字日野536番地2（注3）	信託受益権	343
	アーバンステージ武蔵小杉comodo	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番地1（注3）	不動産	2,080
	アーバンステージ川崎	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目4番地15（注3）	不動産	1,060
	アーバンステージ鶴見寺谷	神奈川県横浜市鶴見区寺谷一丁目7番10号	信託受益権	439
	アーバンステージ天王町	神奈川県横浜市保土ヶ谷区神戸町5番地3（注3）	信託受益権	126
	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市当代島二丁目11番5号	信託受益権	237
	アーバンステージ南行徳Ⅰ	千葉県市川市新井三丁目29番26号	信託受益権	315
	アーバンステージ南行徳Ⅱ	千葉県市川市広尾一丁目4番18号	信託受益権	251
	アーバンステージ南行徳Ⅲ	千葉県市川市相之川一丁目21番23号	信託受益権	246
	アーバンステージ南行徳Ⅳ	千葉県市川市広尾一丁目5番18号	信託受益権	231

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態 （注1）	期末算定価額 （百万円）（注2）
東京圏	アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前四丁目6番14号	不動産	474
	アーバンステージ南行徳Ⅴ	千葉県市川市南行徳二丁目12番3号	不動産	250
	アーバンステージ行徳	千葉県市川市福栄一丁目2番8号	不動産	798
	アーバンステージ南浦和	埼玉県さいたま市南区文蔵二丁目12番4号	信託受益権	230
	アーバンステージ与野本町	埼玉県さいたま市中央区下落合六丁目2番1号	信託受益権	450
小 計				97,963
その他	ブラウドフラット五橋	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目5番2号	不動産	660
	ブラウドフラット河原町	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3）	不動産	560
	ブライムアーバン山鼻	北海道札幌市中央区南十七条西十四丁目1番27号	信託受益権	332
	ブライムアーバン北14条	北海道札幌市東区北十四条東一丁目2番1号	信託受益権	322
	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地（注3）	信託受益権	428
	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地1（注3）	信託受益権	270
	ブライムアーバン北11条	北海道札幌市東区北十一条東一丁目1番3号	不動産	583
	ブライムアーバン宮の沢	北海道札幌市西区発寒六条九丁目10番20号	不動産	515
	ブライムアーバン大通東	北海道札幌市中央区大通東七丁目12番地63（注3）	不動産	426
	ブライムアーバン知事公館	北海道札幌市中央区北四条西十七丁目1番地12（注3）	不動産	297
	ブライムアーバン円山	北海道札幌市中央区北四条西二十二丁目1番1号	不動産	250
	ブライムアーバン北24条	北海道札幌市東区北二十三条東一丁目2番1号	不動産	475
	ブライムアーバン札幌医大前	北海道札幌市中央区南四条西十三丁目1番20号	不動産	680
	ブライムアーバン長町一丁目	宮城県仙台市太白区長町一丁目2番30号	不動産	1,030
	ブライムアーバンハ乙女中央	宮城県仙台市泉区ハ乙女中央三丁目8番70号	不動産	405
	ブライムアーバン葵	愛知県名古屋市中区葵一丁目13番24号	信託受益権	655
	ブライムアーバン金山	愛知県名古屋市中区正木四丁目2番37号	不動産	601
	ブライムアーバン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田五丁目8番29号	不動産	1,140
	ブライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市垂水町三丁目26番27号	信託受益権	623
	ブライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市垂水町三丁目31番31号	信託受益権	743
	ブライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市広芝町10番19号	不動産	1,280
	アーバンステージ堤通雨宮	宮城県仙台市青葉区堤通雨宮町4番37号	不動産	790
	ベネフィス博多グランスウィート	福岡県福岡市博多区美野島二丁目14番7号	不動産	738
	ベネフィス薬院南	福岡県福岡市中央区白金一丁目14番10号	不動産	309
	ベネフィス香椎ヴェルペーナ	福岡県福岡市東区香椎駅前二丁目3番7号	不動産	358
	ベネフィス博多東グランスウィート	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目4番23号	不動産	630
	ベネフィス千早グランスウィート	福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号	不動産	513
小 計				15,613
合 計				113,576

（注1）「所有形態」において、「信託受益権」とは、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権をいいます。

（注2）「期末算定価額」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、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額（第5期決算日（平成21年5月末日）を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又は株式会社ヒロ&リーエスネットワーク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。

（注3）当該資産の所在地は、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4）当該物件は平成21年5月1日付で「コスモグラフィア四谷外苑東」から「ブライムアーバン四谷外苑東」に名称を変更しました。

（注5）当該物件は平成20年12月5日付で「小金井アビタシオン」から「アーバンステージ武蔵小金井」に名称を変更しました。

（注6）当該物件は平成20年12月5日付で「武蔵野グリーンヒルズ」から「アーバンステージ武蔵野ヒルズ」に名称を変更しました。

地域	不動産等の名称	第4期（H20.6.1～H20.11.30）				第5期（H20.12.1～H21.5.31）			
		テナント総数 〈期末時点〉 （注）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	不動産賃貸事業 収益比率 （％）	テナント総数 〈期末時点〉 （注）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	不動産賃貸事業 収益比率 （％）
東京圏	ブラウドフラット白金高輪	1	71.4	40,235	1.1	1	100.0	92,523	2.3
	ブラウドフラット代々木上原	1	92.4	29,966	0.8	1	89.5	29,945	0.7
	ブラウドフラット初台	1	100.0	24,831	0.7	1	82.1	23,409	0.6
	ブラウドフラット渋谷桜丘	1	96.7	20,399	0.5	1	86.7	21,802	0.5
	ブラウドフラット学芸大学	1	100.0	25,953	0.7	1	95.4	27,741	0.7
	ブラウドフラット目黒行人坂	1	100.0	26,805	0.7	1	97.5	29,521	0.7
	ブラウドフラット隅田リバーサイド	1	99.2	79,432	2.1	1	90.8	80,440	2.0
	ブラウドフラット神楽坂	1	100.0	46,840	1.2	1	100.0	48,027	1.2
	ブラウドフラット早稲田	1	100.0	35,188	0.9	1	100.0	39,068	1.0
	ブラウドフラット新宿河田町	1	97.3	30,821	0.8	1	92.3	30,426	0.8
	ブラウドフラット三軒茶屋	1	92.0	35,642	0.9	1	79.2	36,923	0.9
	ブラウドフラット蒲田	1	100.0	36,542	1.0	1	100.0	41,631	1.0
	ブラウドフラット新大塚	1	100.0	15,698	0.4	1	94.4	20,279	0.5
	ブラウドフラット清澄白河	1	100.0	29,912	0.8	1	100.0	29,952	0.7
	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	100.0	20,743	0.5	1	94.8	20,297	0.5
	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	58.4	13,577	0.4	1	100.0	32,126	0.8
	ブラウドフラット横浜	1	98.1	72,367	1.9	1	98.5	71,211	1.8
	ブラウドフラット上大岡	1	100.0	96,824	2.5	1	100.0	96,834	2.4
	プライムアーバン赤坂	1	74.0	25,582	0.7	1	90.4	23,426	0.6
	プライムアーバン田町	1	97.9	30,473	0.8	1	95.9	29,190	0.7
	プライムアーバン恵比寿南	1	91.3	30,369	0.8	1	82.7	25,536	0.6
	プライムアーバン代々木	1	100.0	13,026	0.3	1	88.6	12,350	0.3
	プライムアーバン番町	1	87.4	34,892	0.9	1	87.9	32,506	0.8
	プライムアーバン千代田富士見	1	100.0	22,056	0.6	1	90.9	22,885	0.6
	プライムアーバン飯田橋	1	94.7	59,849	1.6	1	81.9	59,113	1.5
	プライムアーバン恵比寿	1	83.3	35,670	0.9	1	90.5	35,440	0.9
	プライムアーバン中目黒	1	98.0	40,526	1.1	1	95.9	42,151	1.0
	プライムアーバン学芸大学	1	96.7	24,512	0.6	1	88.9	26,170	0.7
	プライムアーバン洗足	1	91.8	16,344	0.4	1	91.7	17,018	0.4
	プライムアーバン目黒リバーサイド	1	100.0	14,101	0.4	1	95.6	15,231	0.4
	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	87.1	76,013	2.0	1	91.1	80,843	2.0
	プライムアーバン白山	1	97.8	26,096	0.7	1	96.5	25,979	0.6
	プライムアーバン四谷外苑東	1	91.8	48,292	1.3	1	88.8	48,880	1.2
	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1	98.4	38,189	1.0	1	98.4	38,542	1.0
	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1	97.9	27,663	0.7	1	87.8	28,785	0.7
	プライムアーバン新宿内藤町	1	85.1	14,227	0.4	1	85.6	14,572	0.4
	プライムアーバン西早稲田	1	100.0	15,390	0.4	1	100.0	17,787	0.4
	プライムアーバン三軒茶屋	1	97.1	25,929	0.7	1	91.2	24,816	0.6
	プライムアーバン南烏山	1	100.0	26,672	0.7	1	97.6	26,723	0.7
	プライムアーバン烏山ガレリア	1	97.0	19,983	0.5	1	90.8	22,260	0.6
	プライムアーバン烏山コート	1	87.0	11,997	0.3	1	91.3	13,386	0.3
	プライムアーバン千歳船橋	－	－	－	－	1	85.7	14,043	0.3
	プライムアーバン品川西	1	88.2	25,610	0.7	1	92.3	22,793	0.6
	プライムアーバン大崎	1	99.0	57,940	1.5	1	93.0	56,285	1.4
	プライムアーバン大森	1	98.1	29,135	0.8	1	94.4	31,163	0.8
	プライムアーバン北千束	1	82.6	20,260	0.5	1	97.8	19,154	0.5
	プライムアーバン田園調布南	1	98.1	31,263	0.8	1	97.9	23,906	0.6
	プライムアーバン中野上高田	1	100.0	19,064	0.5	1	92.6	20,248	0.5
	プライムアーバン西荻窪	1	100.0	13,608	0.4	1	96.1	14,364	0.4
	プライムアーバン大塚	1	97.8	23,848	0.6	1	93.6	26,559	0.7
	プライムアーバン門前仲町	1	98.3	75,461	2.0	1	96.6	76,677	1.9
	プライムアーバン亀戸	1	100.0	25,108	0.7	1	100.0	26,617	0.7

地域	不動産等の名称	第4期（H20.6.1～H20.11.30）				第5期（H20.12.1～H21.5.31）			
		テナント総数 〈期末時点〉 （注）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	不動産賃貸事業 収益比率 （％）	テナント総数 〈期末時点〉 （注）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	不動産賃貸事業 収益比率 （％）
東京圏	プライムアーバン住吉	1	100.0	19,444	0.5	1	100.0	22,363	0.6
	プライムアーバン錦糸公園	1	97.4	42,828	1.1	1	96.1	44,857	1.1
	プライムアーバン錦糸町	1	100.0	23,555	0.6	1	100.0	23,555	0.6
	プライムアーバン平井	1	96.2	24,099	0.6	1	98.1	25,912	0.6
	プライムアーバン葛西	1	93.3	21,134	0.6	1	97.8	21,527	0.5
	プライムアーバン葛西Ⅱ	1	97.1	32,128	0.8	1	98.5	33,673	0.8
	プライムアーバン新百合ヶ丘	－	－	－	－	1	100.0	21,610	0.5
	プライムアーバン浦安	1	100.0	28,312	0.7	1	100.0	28,525	0.7
	プライムアーバン行徳Ⅰ	1	92.3	23,641	0.6	1	96.1	23,599	0.6
	プライムアーバン行徳Ⅱ	1	100.0	27,382	0.7	1	100.0	27,362	0.7
	プライムアーバン行徳駅前	1	100.0	19,583	0.5	1	100.0	17,350	0.4
	プライムアーバン西船橋	1	93.3	26,730	0.7	1	100.0	25,958	0.6
	プライムアーバン川口	1	93.4	71,559	1.9	1	94.2	71,032	1.8
	アーバンステージ麻布十番	1	100.0	32,957	0.9	1	88.5	33,265	0.8
	アーバンステージ幡ヶ谷	1	97.4	16,332	0.4	1	100.0	16,996	0.4
	アーバンステージ都立大学	1	93.2	18,584	0.5	1	80.5	16,914	0.4
	アーバンステージ勝どき	1	95.5	90,631	2.4	1	88.1	91,151	2.3
	アーバンステージ新川	1	100.0	75,079	2.0	1	100.0	75,732	1.9
	アーバンステージ本郷壹岐坂	1	88.9	16,545	0.4	1	88.9	19,173	0.5
	アーバンステージ中落合	1	82.2	22,922	0.6	1	94.2	24,276	0.6
	アーバンステージ落合	1	90.4	12,932	0.3	1	96.8	14,516	0.4
	アーバンステージ新宿落合	1	100.0	21,401	0.6	1	96.3	21,878	0.5
	アーバンステージ荻花公園	1	85.4	12,267	0.3	1	91.3	13,259	0.3
	アーバンステージ上馬	1	95.9	35,412	0.9	1	97.3	33,296	0.8
	アーバンステージ三軒茶屋	1	96.3	26,799	0.7	1	94.6	26,393	0.7
	アーバンステージ千歳烏山	1	92.4	26,579	0.7	1	100.0	27,561	0.7
	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	1	94.6	18,555	0.5	1	94.6	19,151	0.5
	アーバンステージ駒沢	1	92.8	14,182	0.4	1	85.4	14,526	0.4
	アーバンステージ烏山	1	96.8	12,521	0.3	1	96.7	12,663	0.3
	アーバンステージ上北沢	1	85.5	20,712	0.5	1	83.6	21,227	0.5
	アーバンステージ大井町	1	95.6	20,495	0.5	1	95.6	20,833	0.5
	アーバンステージ大井町Ⅱ	1	97.2	50,457	1.3	1	95.2	50,152	1.2
	アーバンステージ雪谷	1	95.8	38,964	1.0	1	97.9	40,360	1.0
	アーバンステージ池上	1	98.2	52,988	1.4	1	97.2	53,452	1.3
	アーバンステージ中野	1	96.6	19,114	0.5	1	80.5	19,021	0.5
	アーバンステージ高井戸	1	95.4	41,803	1.1	1	93.5	43,902	1.1
	アーバンステージ駒込	1	100.0	17,705	0.5	1	100.0	17,632	0.4
	アーバンステージ向島	1	90.9	21,063	0.6	1	92.8	20,810	0.5
	アーバンステージ江古田	1	97.4	15,187	0.4	1	94.8	16,153	0.4
	アーバンステージ滝野川	1	100.0	12,180	0.3	1	96.3	12,557	0.3
	アーバンステージ浅草	1	96.6	15,463	0.4	1	100.0	15,941	0.4
	アーバンステージ町屋	1	88.2	9,321	0.2	1	92.5	9,305	0.2
	アーバンステージ小金井	1	93.3	10,521	0.3	1	94.6	10,887	0.3
	アーバンステージ武蔵小金井	1	88.7	69,412	1.8	1	84.7	66,469	1.7
	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1	84.5	47,787	1.3	1	87.9	50,175	1.2
	アーバンステージ日野	1	94.4	17,528	0.5	1	94.4	17,345	0.4
	アーバンステージ武蔵小杉comodo	1	93.7	75,078	2.0	1	100.0	70,039	1.7
	アーバンステージ川崎	1	94.6	38,408	1.0	1	90.3	36,714	0.9
	アーバンステージ鶴見寺谷	1	90.9	20,568	0.5	1	91.9	21,370	0.5
	アーバンステージ天王町	1	90.1	6,960	0.2	1	100.0	7,774	0.2
	アーバンステージ浦安	1	74.1	9,586	0.3	1	100.0	9,490	0.2
	アーバンステージ南行徳Ⅰ	1	97.6	16,705	0.4	1	100.0	16,340	0.4

地域	不動産等の名称	第4期（H20.6.1～H20.11.30）				第5期（H20.12.1～H21.5.31）			
		テナント総数 〈期末時点〉 （注）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	不動産賃貸事業 収益比率 （％）	テナント総数 〈期末時点〉 （注）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	不動産賃貸事業 収益比率 （％）
東京圏	アーバンステージ南行徳Ⅱ	1	89.2	14,797	0.4	1	91.9	13,853	0.3
	アーバンステージ南行徳Ⅲ	1	61.0	11,257	0.3	1	69.7	7,812	0.2
	アーバンステージ南行徳Ⅳ	1	96.9	12,163	0.3	1	100.0	12,387	0.3
	アーバンステージ行徳駅前	1	100.0	21,334	0.6	1	100.0	22,125	0.5
	アーバンステージ南行徳Ⅴ	1	62.5	12,335	0.3	1	90.0	12,175	0.3
	アーバンステージ行徳	1	100.0	35,578	0.9	1	100.0	35,600	0.9
	アーバンステージ南浦和	1	93.9	13,420	0.4	1	90.9	12,890	0.3
	アーバンステージ与野本町	1	92.9	27,421	0.7	1	90.0	26,953	0.7
小 計		110	94.0	3,291,376	86.4	112	94.0	3,427,421	85.1

その他	ブラウドフラット五橋	1	100.0	27,245	0.7	1	95.2	27,650	0.7
	ブラウドフラット河原町	－	－	－	－	1	86.3	14,331	0.4
	プライムアーバン山鼻	1	89.6	13,197	0.3	1	79.2	12,563	0.3
	プライムアーバン北14条	1	100.0	13,692	0.4	1	91.3	13,168	0.3
	プライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	18,015	0.5	1	100.0	18,015	0.4
	プライムアーバン大通公園Ⅱ	1	100.0	11,700	0.3	1	100.0	11,700	0.3
	プライムアーバン北11条	1	98.3	24,546	0.6	1	98.3	25,030	0.6
	プライムアーバン宮の沢	1	100.0	22,638	0.6	1	95.7	23,425	0.6
	プライムアーバン大通東	1	100.0	17,415	0.5	1	80.8	18,383	0.5
	プライムアーバン知事公館	1	97.6	10,456	0.3	1	100.0	13,499	0.3
	プライムアーバン円山	1	100.0	10,754	0.3	1	96.3	11,809	0.3
	プライムアーバン北24条	1	97.2	18,817	0.5	1	94.5	20,167	0.5
	プライムアーバン札幌医大前	1	94.7	26,988	0.7	1	76.6	23,704	0.6
	プライムアーバン長町一丁目	1	85.4	35,370	0.9	1	89.3	38,056	0.9
	プライムアーバンハ乙女中央	1	100.0	17,223	0.5	1	96.1	17,983	0.4
	プライムアーバン葵	1	94.2	25,383	0.7	1	92.3	25,963	0.6
	プライムアーバン金山	1	96.6	23,293	0.6	1	100.0	23,409	0.6
	プライムアーバン鶴舞	－	－	－	－	1	93.3	21,760	0.5
	プライムアーバン江坂Ⅰ	1	93.7	21,864	0.6	1	85.3	21,975	0.5
	プライムアーバン江坂Ⅱ	1	96.6	27,360	0.7	1	98.3	27,176	0.7
	プライムアーバン江坂Ⅲ	－	－	－	－	1	89.4	33,891	0.8
	アーバンステージ堤通雨宮	1	95.5	38,488	1.0	1	78.7	43,880	1.1
	ベネフィス博多グランスウィート	1	92.3	30,946	0.8	1	86.6	31,128	0.8
	ベネフィス薬院南	1	86.1	13,247	0.3	1	95.8	13,773	0.3
	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	1	92.0	18,350	0.5	1	97.3	17,470	0.4
	ベネフィス博多東グランスウィート	1	95.9	29,643	0.8	1	76.7	24,831	0.6
	ベネフィス千早グランスウィート	1	95.9	21,982	0.6	1	100.0	23,559	0.6
小 計		24	95.5	518,621	13.6	27	90.2	598,310	14.9
合 計		134	94.4	3,809,998	100.0	139	93.1	4,025,732	100.0

（注）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、特定の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。

（４）特定取引の契約額等及び時価の状況表

第5期末現在、本投資法人における特定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（百万円）		時価（百万円） （注2）
		（注1）	うち1年超（注1）	
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	37,000	32,000	△505
合 計		37,000	32,000	△505

（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。

（５）その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産を主たる信託財産とする信託の受益権及び不動産については、前記「（３）不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。第5期末現在、その他の特定資産の組入れはありません。

（６）国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

（１）資本的支出の予定

第5期末現在保有する資産について、現在までに計画された（又は完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 （所在地）	目 的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総額	当期支払額	既支出総額
プライムアーバン品川西 （東京都品川区）	大規模修繕工事	自 平成21年 9 月 至 平成21年11月	22,050	－	－
アーバンステージ都立大学 （東京都目黒区）	屋上防水機能更新工事	自 平成21年10月 至 平成21年11月	2,536	－	－
アーバンステージ都立大学 （東京都目黒区）	受水槽更新工事	自 平成21年 8 月 至 平成21年 8 月	2,300	－	－
アーバンステージ池上 （東京都大田区）	給湯配管更新工事	自 平成21年 8 月 至 平成21年 9 月	4,500	－	－
アーバンステージ浅草 （東京都台東区）	大規模修繕工事	自 平成21年 9 月 至 平成21年11月	19,530	－	－

5.費用・負債の状況

（１）運用等に係る費用明細

	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
資産運用報酬（注1） （内訳）運用報酬Ⅰ 運用報酬Ⅱ 運用報酬Ⅲ（注2）	282,031千円 150,186千円 131,844千円 －千円	290,943千円 157,494千円 133,448千円 －千円
資産保管業務報酬	11,640千円	12,161千円
一般事務委託報酬	22,470千円	21,573千円
役員報酬	4,800千円	4,800千円
その他営業費用	131,989千円	116,305千円
合 計	452,931千円	445,783千円

（注1）資産運用報酬は、上記金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が、第4期は32,890千円、第5期は51,810千円あります。

（注2）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、当該営業期間に係る運用報酬Ⅲは発生しません。

（２）期中の資本的支出

第5期末現在保有する資産について、第5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5期中の資本的支出は91,475千円であり、第5期中の費用に区分された修繕費119,386千円と合わせ、合計210,862千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）
アーバンステージ勝どき （東京都中央区）	共用部防水機能更新工事	自 平成21年 3 月 至 平成21年 4 月	5,196
アーバンステージ上馬 （東京都世田谷区）	住宅設備リニューアル工事他	自 平成21年 1 月 至 平成21年 2 月	2,115
アーバンステージ上馬 （東京都世田谷区）	住宅設備リニューアル工事他	自 平成21年 3 月 至 平成21年 3 月	2,119
アーバンステージ大井町Ⅱ （東京都品川区）	大規模修繕工事	自 平成20年12月 至 平成20年12月	16,850
アーバンステージ武蔵野ヒルズ （東京都小金井市）	専有部改修工事	自 平成20年 9 月 至 平成20年12月	31,046
アーバンステージ鶴見寺谷 （横浜市鶴見区）	屋上防水機能更新工事	自 平成21年 2 月 至 平成21年 3 月	3,756
アーバンステージ南行徳Ⅴ （千葉県市川市）	住宅設備リニューアル工事他	自 平成21年 2 月 至 平成21年 3 月	3,090
その他の不動産等	住宅設備リニューアル工事他	自 平成20年12月 至 平成21年 5 月	27,299
合 計			91,475

（３）長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

	第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

（２）借入状況

第5期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)									
	区分	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率（%） （注1）	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
短期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 2月28日	831,000	－	1.12500	平成20年 12月26日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		831,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		554,000	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 3月4日	429,000	－	1.12583	平成20年 12月26日			
	株式会社三井住友銀行		429,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		286,000	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 3月13日	708,000	－	1.12750	平成20年 12月26日			
	株式会社三井住友銀行		708,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		472,000	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 3月18日	1,425,000	－	1.12750	平成20年 12月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,425,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		950,000	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 3月19日	1,461,000	－	1.12750	平成20年 12月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,461,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		974,000	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 3月27日	543,000	－	1.11833	平成20年 12月26日			
	株式会社三井住友銀行		543,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		362,000	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 5月23日	282,000	－	1.11083	平成20年 12月26日			
	株式会社三井住友銀行		282,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		188,000	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 12月3日	－	600,000	1.13167	平成21年 12月3日			
	株式会社三井住友銀行		－	600,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	400,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 12月18日	－	270,000	1.15250	平成21年 12月3日			
	株式会社三井住友銀行		－	270,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	180,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 3月2日	－	840,000	1.35833	平成22年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		－	840,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	560,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 3月4日	－	450,000	1.35833	平成22年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		－	450,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	300,000					
		小 計		15,144,000	5,760,000				
長期 借入金 (1年以 内返済)	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 4月27日	900,000	900,000	1.05667	平成21年 8月27日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		900,000	900,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		900,000	900,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		900,000	900,000					
	住友信託銀行株式会社		900,000	900,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 2月27日	1,200,000	1,200,000	1.46045	平成22年 2月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,200,000	1,200,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		200,000	200,000					
	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		1,000,000	1,000,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成19年 9月28日	440,000	440,000	1.03667	平成22年 2月27日			
	小 計		9,940,000	9,940,000					
	短期借入金合計		25,084,000	15,700,000					

(単位：千円)									
	区分	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率(%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 12月26日	－	4,548,000	1.33167	平成22年 6月26日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	4,548,000					
	株式会社伊予銀行		－	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 2月26日	1,140,000	1,140,000	1.24920	平成23年 2月26日			
	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	平成20年 9月4日	1,560,000	1,560,000	1.51625	平成23年 9月4日			
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	1,000,000					
	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	平成19年 5月31日	1,000,000	1,000,000	1.84464	平成23年 9月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500,000	500,000					
	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	平成20年 12月26日	500,000	500,000	1.43250	平成23年 12月26日			
	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	平成19年 2月27日	1,000,000	1,000,000	1.79300	平成24年 2月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	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	平成19年 4月27日	2,500,000	2,500,000	1.83625	平成25年 5月23日			
	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	平成20年 5月23日	300,000	300,000	1.74250	平成25年 9月29日			
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		1,100,000	1,100,000					
	三井住友海上火災保険株式会社	平成20年 9月29日	1,100,000	1,100,000	1.99875	平成25年 9月30日			
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	1,000,000					
	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	平成20年 9月29日	3,500,000	3,500,000	2.14360	平成26年 2月27日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,824,000	1,824,000					
	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	平成19年 9月27日	1,824,000	1,824,000	2.13625	平成26年 2月27日			
	第一生命保険相互会社		800,000	800,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	野村信託銀行株式会社	平成19年 2月27日	1,000,000	1,000,000	2.23500	平成27年 2月27日			
	太陽生命保険株式会社	平成19年 2月27日	2,000,000	2,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成19年 5月15日	1,300,000	1,300,000					
	小 計			42,152,000	57,296,000				
	借入金合計			67,236,000	72,996,000				

（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）資金使途は、不動産関連資産の購入資金です。

（３）投資法人債の状況

該当事項はありません。

（４）短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

（１）不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (千円) (注)	譲渡 年月日	譲渡価額 (千円)	帳簿価額 (千円)	売却損益 (千円)
不動産	プライムアーバン江坂Ⅲ	平成20年12月 4 日	1,535,000	－	－	－	－
不動産	ブラウドフラット河原町	平成20年12月19日	724,000	－	－	－	－
不動産	プライムアーバン千歳船橋	平成21年 2 月27日	885,000	－	－	－	－
不動産	プライムアーバン新百合ヶ丘	平成21年 3 月 3 日	1,210,000	－	－	－	－
不動産	プライムアーバン鶴舞	平成21年 3 月 5 日	1,189,096	－	－	－	－
合 計			5,543,096	－	－	－	－

（注）「取得価額」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（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。

（２）その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

（３）特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (千円)	特定資産の調査価格 (千円)
取得	不動産	プライムアーバン江坂Ⅲ	平成20年12月 4 日	1,535,000	1,540,000
	不動産	ブラウドフラット河原町	平成20年12月19日	724,000	615,000
	不動産	プライムアーバン千歳船橋	平成21年 2 月27日	885,000	873,000
	不動産	プライムアーバン新百合ヶ丘	平成21年 3 月 3 日	1,210,000	1,170,000
	不動産	プライムアーバン鶴舞	平成21年 3 月 5 日	1,189,096	1,140,000
合 計				5,543,096	5,338,000

（注）上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、須貝信公認会計士事務所又は新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

（注）「取得価額」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（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。

② その他

本投資法人において行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「① 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、須貝信公認会計士事務所にその調査を委託しています。

平成20年12月1日から平成21年5月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引1件であり、当該取引については須貝信公認会計士事務所から調査報告書を受領しています。

なお、金利スワップ取引については、取引の相手方の名称、約定数値、金融商品若しくは金融指標の種類、取引期間、その他の当該店頭デリバティブ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

（４）利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

第5期に係る利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	5,543,096千円	－ 千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 724,000千円（13.1％）	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 － 千円 （－％）
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	724,000千円（13.1％）	－ 千円 （－％）
合 計	724,000千円（13.1％）	－ 千円 （－％）

（注）利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第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5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）	
外注委託費	168,598千円	野村リビングサポート株式会社	3,474千円	2.1％
プロパティ・マネジメント報酬	262,502千円	野村リビングサポート株式会社	1,936千円	0.7％

（５）資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社（野村不動産投信株式会社）は、いずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

7. 経理の状況

（1）資産、負債、元本及び損益の状況

後記「Ⅲ. 貸借対照表」、「Ⅳ. 損益計算書」、「Ⅴ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅵ. 注記表」及び「Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

（2）減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

（3）不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

（1）お知らせ

第5期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

役員会承認日	件 名	概 要
平成20年12月15日	投資口事務代行委託契約の改定	平成21年1月5日に実施された投資証券の電子化に対応するため投資口事務代行委託契約を改定しました。
平成21年 1 月15日	会計事務委託先の変更	従前の会計事務委託先であった税理士法人長岡会計と会計事務委託契約を合意解約し、新たに税理士法人平成会計社と会計事務委託契約を締結しました。

（2）自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

（3）その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期（ご参考） 平成20年11月30日現在	当 期 平成21年5月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,363,420	4,830,941
信託現金及び信託預金	1,412,438	1,414,015
営業未収入金	30,892	25,204
前払費用	40,323	35,774
繰延税金資産	20	18
未収還付法人税等	640	239
未収消費税等	－	1,891
その他	7,869	15,707
貸倒引当金	△146	△146
流動資産合計	5,855,457	6,323,645
固定資産		
有形固定資産		
建物	27,179,043	30,590,868
減価償却累計額	△634,343	△1,003,692
建物（純額）	26,544,700	29,587,176
構築物	476,895	513,123
減価償却累計額	△43,416	△68,146
構築物（純額）	433,479	444,977
機械及び装置	417,146	554,445
減価償却累計額	△20,927	△37,819
機械及び装置（純額）	396,219	516,625
工具、器具及び備品	8,222	10,556
減価償却累計額	△1,174	△2,236
工具、器具及び備品（純額）	7,048	8,320
土地	31,212,404	33,598,592
信託建物	21,816,684	21,857,226
減価償却累計額	△1,288,868	△1,604,889
信託建物（純額）	20,527,815	20,252,337
信託構築物	210,903	211,434
減価償却累計額	△61,958	△72,266
信託構築物（純額）	148,945	139,168
信託機械及び装置	73,129	73,129
減価償却累計額	△10,589	△13,682
信託機械及び装置（純額）	62,539	59,446
信託工具、器具及び備品	19,485	25,335
減価償却累計額	△5,276	△7,429
信託工具、器具及び備品（純額）	14,209	17,906
信託土地	39,470,987	39,470,987
建設仮勘定	16,818	－
有形固定資産合計	118,835,168	124,095,538
無形固定資産		
その他	1,357	1,218
無形固定資産合計	1,357	1,218
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,692	10,794
長期前払費用	2,355	2,222
投資その他の資産合計	13,047	13,016
固定資産合計	118,849,573	124,109,773
資産合計	124,705,031	130,433,419

(単位：千円)

	前 期（ご参考） 平成20年11月30日現在	当 期 平成21年5月31日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	114,028	113,820
短期借入金	15,144,000	5,760,000
1年内返済予定の長期借入金	4,500,000	9,940,000
未払金	193,872	178,655
未払費用	338,684	298,712
未払法人税等	656	537
未払消費税等	514	－
前受金	466,115	498,132
預り金	7,181	4,967
流動負債合計	20,765,053	16,794,825
固定負債		
長期借入金	47,592,000	57,296,000
預り敷金及び保証金	478,178	518,909
信託預り敷金及び保証金	731,238	707,782
固定負債合計	48,801,416	58,522,692
負債合計	69,566,469	75,317,517
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	53,769,864	53,769,864
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,368,696	1,346,037
剰余金合計	1,368,696	1,346,037
投資主資本合計	55,138,561	55,115,902
純資産合計	※1 55,138,561	※1 55,115,902
負債純資産合計	124,705,031	130,433,419

■ 損益計算書

(単位：千円)

	前 期（ご参考） 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	当 期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,553,687	※1 3,679,413
その他賃貸事業収入	※1 256,311	※1 346,319
営業収益合計	3,809,998	4,025,732
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,466,569	※1 1,630,849
資産運用報酬	282,031	290,943
資産保管手数料	11,640	12,161
一般事務委託手数料	22,470	21,573
役員報酬	4,800	4,800
貸倒引当金繰入額	146	－
貸倒損失	0	206
その他営業費用	131,842	116,099
営業費用合計	1,919,500	2,076,633
営業利益	1,890,497	1,949,098
営業外収益		
受取利息	5,011	3,724
損害保険金収入	5,082	5,476
その他	299	194
営業外収益合計	10,392	9,396
営業外費用		
支払利息	494,723	558,836
融資関連費用	30,488	45,881
その他	6,003	6,805
営業外費用合計	531,215	611,524
経常利益	1,369,674	1,346,971
税引前当期純利益	1,369,674	1,346,971
法人税、住民税及び事業税	1,011	984
法人税等調整額	△0	1
法人税等合計	1,010	986
当期純利益	1,368,664	1,345,984
前期繰越利益	32	52
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,368,696	1,346,037

■ 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期（ご参考） 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	当 期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	53,769,864	53,769,864
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	※1 53,769,864	※1 53,769,864
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	1,173,501	1,368,696
当期変動額		
剰余金の配当	△1,173,469	△1,368,644
当期純利益	1,368,664	1,345,984
当期変動額合計	195,195	△ 22,659
当期末残高	1,368,696	1,346,037
剰余金合計		
前期末残高	1,173,501	1,368,696
当期変動額		
剰余金の配当	△1,173,469	△1,368,644
当期純利益	1,368,664	1,345,984
当期変動額合計	195,195	△22,659
当期末残高	1,368,696	1,346,037
投資主資本合計		
前期末残高	54,943,366	55,138,561
当期変動額		
剰余金の配当	△1,173,469	△1,368,644
当期純利益	1,368,664	1,345,984
当期変動額合計	195,195	△22,659
当期末残高	55,138,561	55,115,902
純資産合計		
前期末残高	54,943,366	55,138,561
当期変動額		
剰余金の配当	△1,173,469	△1,368,644
当期純利益	1,368,664	1,345,984
当期変動額合計	195,195	△22,659
当期末残高	55,138,561	55,115,902

注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	当 期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日
－	該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	当 期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21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 2～15年 機械及び装置 3～15年 工具、器具及び備品 3～10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 2～45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. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 同 左
3. 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6,973千円です。	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8,152千円です。
4. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	① ヘッジ会計の方法 同 左 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 ③ ヘッジ方針 同 左 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 同 左

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	当 期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日
5. その他計算書類の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)

前 期 (ご参考) 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	当 期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日
リース取引に関する会計基準の適用 当期から「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正) 及び「リース取引に関す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16号 平成19年3月30日改正) を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。	－

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) 平成20年11月30日現在	当 期 平成21年5月31日現在
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前 期（ご参考） 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日			当 期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21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	3,383,219		賃料収入	3,499,009	
共益費収入	170,467	3,553,687	共益費収入	180,403	3,679,413
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入		
駐車場収入	90,217		駐車場収入	93,675	
付帯収益	147,098		付帯収益	234,244	
その他不動産賃料収入	18,995	256,311	その他不動産賃料収入	18,398	346,319
不動産賃貸事業収益合計	3,809,998		不動産賃貸事業収益合計	4,025,732	
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	161,990		外注委託費	168,598	
プロパティ・マネジメント報酬	224,275		プロパティ・マネジメント報酬	262,502	
公租公課	125,321		公租公課	149,415	
水道光熱費	53,823		水道光熱費	64,858	
保険料	9,578		保険料	8,594	
修繕費	83,385		修繕費	119,386	
減価償却費	695,774		減価償却費	743,608	
仲介手数料等	40,076		仲介手数料等	46,591	
信託報酬	46,296		信託報酬	46,296	
その他賃貸事業費用	26,046	1,466,569	その他賃貸事業費用	20,996	1,630,849
不動産賃貸事業費用合計	1,466,569		不動産賃貸事業費用合計	1,630,849	
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	2,343,428		C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	2,394,882	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期（ご参考） 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	当 期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21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
発行済投資口の総口数	96,765口

(税効果会計に関する注記)

前 期（ご参考） 平成20年11月30日現在	当 期 平成21年5月31日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
20	18
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
20	18
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
20	18
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
39.39	39.33
(調整)	(調整)
支払配当の損金算入額	支払配当の損金算入額
△39.36	△39.30
その他	その他
0.04	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
0.07	0.07
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。 なお、この税率の変更による影響額は軽微です。	－

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日) (ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合 (%)	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円)(注2)	科 目	期末残高 (千円)(注2)
主要投資主 利害関係人等	野村不動産 株式会社	不動産業	12.92	不動産の購入	4,640,000	－	－
利害関係人等	野村不動産アーバン ネット株式会社	不動産業	－	不動産売買媒介	29,130	－	－
利害関係人等	野村リビング サポート 株式会社	不動産業	－	賃料収入等	96,824	前受金	16,205
				プロパティ・ マネジメント報酬	1,936	預り敷金及び保証金	28,000
				外注委託費	3,380	営業未払金	338
資産保管会社	三菱UFJ信託 銀行株式会社	銀行業務及び 信託業務	－	利息の支払	65,974	営業未払金	616
				借入金 (短期)	528,000	未払費用	52,785
				借入返済 (短期)	1,648,000	短期借入金	3,786,000
				借入金 (長期)	1,824,000	1年内返済予定 の長期借入金	900,000
						長期借入金	6,464,000

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。
(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

当期 (自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合 (%)	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円)(注2)	科 目	期末残高 (千円)(注2)
主要投資主 利害関係人等	野村不動産 株式会社	不動産業	12.92	不動産の購入	724,000	－	－
利害関係人等	野村リビング サポート 株式会社	不動産業	－	賃料収入等	96,834	前受金	16,205
				プロパティ・ マネジメント報酬	1,936	預り敷金及び保証金	28,000
				外注委託費	3,474	営業未払金	338
資産保管会社	三菱UFJ信託 銀行株式会社	銀行業務及び 信託業務	－	利息の支払	80,444	営業未払金	566
				借入金 (短期)	1,440,000	未払費用	43,741
				借入返済 (短期)	3,786,000	短期借入金	1,440,000
				借入金 (長期)	4,548,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,100,000
						長期借入金	10,812,000

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。
(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	当 期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日
1口当たり純資産額	569,819円
1口当たり当期純利益	14,144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。	569,585円 13,909円 同 左

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前 期 (ご参考) 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	当 期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日
当期純利益 (千円)	1,368,664
当期純利益 (千円)	1,345,984
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)	1,368,664
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,345,984
期中平均投資口数 (口)	96,765
期中平均投資口数 (口)	96,765

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	当 期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日
該当事項はありません。	同 左

■ 金銭の分配に係る計算書

項 目 \ 期 別	前 期（ご参考） 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	当 期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日
Ⅰ. 当期末処分利益	1,368,696,749円	1,346,037,554円
Ⅱ. 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	1,368,644,160円 （14,144円）	1,346,001,150円 （13,910円）
Ⅲ. 次期繰越利益	52,589円	36,404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所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,368,644,160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号に定める分配方針の趣旨に従い、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、当期末処分利益の概ね全額である1,346,001,150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。

■ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成21年7月13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

英 公一

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員 公認会計士

原田昌平

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、野村不動産レジデンシャル投資法人の平成20年12月1日から平成21年5月31日までの第5期営業期間の計算書類、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及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益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

Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期（ご参考） 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	当 期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21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	1,369,674	1,346,971
減価償却費	695,774	743,608
受取利息	△5,011	△3,724
支払利息	494,723	558,836
貸倒引当金の増減額（△は減少）	146	－
営業未収入金の増減額（△は増加）	6,899	5,687
未収消費税等の増減額（△は増加）	41,358	△1,891
前払費用の増減額（△は増加）	△6,581	4,549
営業未払金の増減額（△は減少）	△17,315	△207
未払金の増減額（△は減少）	28,863	△9,773
未払消費税等の増減額（△は減少）	514	△514
前受金の増減額（△は減少）	45,989	32,016
その他の資産の増減額（△は増加）	11,719	△7,553
その他の負債の増減額（△は減少）	2,391	△2,214
その他	603	271
小 計	2,669,750	2,666,061
利息の受取額	5,011	3,440
利息の支払額	△364,746	△598,809
法人税等の支払額	△1,126	△702
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,308,889	2,069,990
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	－	△700,000
有形固定資産の取得による支出	△5,957,448	△5,956,504
信託有形固定資産の取得による支出	△54,856	△60,471
預り敷金及び保証金の返還による支出	△51,432	△49,983
預り敷金及び保証金の受入による収入	134,340	90,714
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△60,137	△100,367
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	49,277	76,912
敷金及び保証金の差入による支出	△60	△101
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,940,317	△6,699,802
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,112,000	5,760,000
短期借入金の返済による支出	△5,472,000	△15,144,000
長期借入れによる収入	8,872,000	15,144,000
投資口交付費の支出	△3,814	－
分配金の支払額	△1,170,652	△1,361,090
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,337,533	4,398,909
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	706,104	△230,901
現金及び現金同等物の期首残高	5,069,753	5,775,858
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,775,858	※1 5,544,956

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「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）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）（参考情報）

期 別	前 期（ご参考） 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	当 期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日
項 目		
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）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

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）（参考情報）

前 期（ご参考） 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	当 期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成20年11月30日現在） （単位：千円） 現金及び預金 4,363,420 信託現金及び信託預金 1,412,438 現金及び現金同等物 5,775,858	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成21年5月31日現在） （単位：千円） 現金及び預金 4,830,941 信託現金及び信託預金 1,414,015 預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △700,000 現金及び現金同等物 5,544,956

投資法人の概要

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 ^(注) 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

(注)投資信託及び投資法人に関する法律

仕組み図



資産運用会社の概要

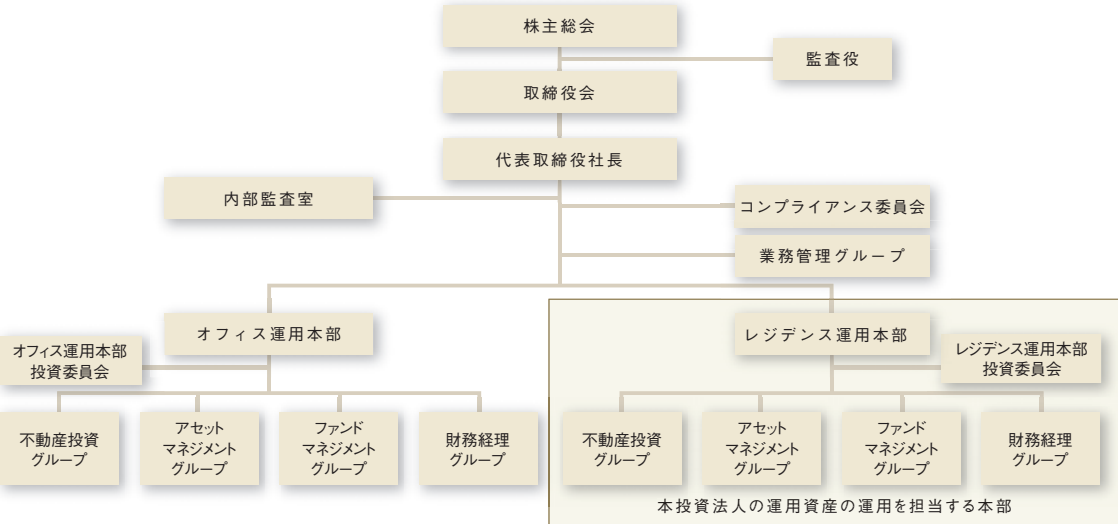
資産運用会社の概況

名称	野村不動産投信株式会社
資本の額	300百万円(平成21年3月末日現在)
株主	野村不動産ホールディングス株式会社(100%)
沿革	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 ^(注1) 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2) 平成19年9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第374号) ^(注3)

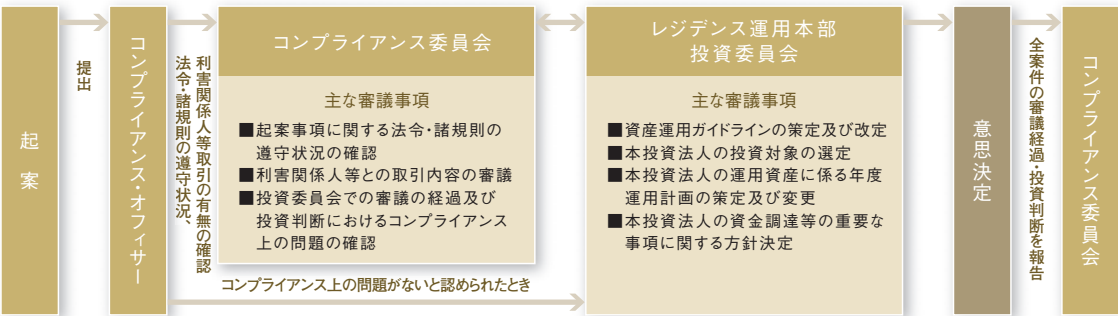
(注1)証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)による改正前の投信法を指します。
(注2)複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。
(注3)資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日(平成19年9月30日)時点において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。

組織体系

野村不動産投信株式会社は、本投資法人に加え、野村不動産オフィスファンド投資法人からもその資産の運用を受託しています。野村不動産投信株式会社では、運用を受託する各投資法人の利益を損ねることがないように、運用を担当する部門(本部)や運用の意思決定機関(投資委員会)を投資法人毎に設置しています。

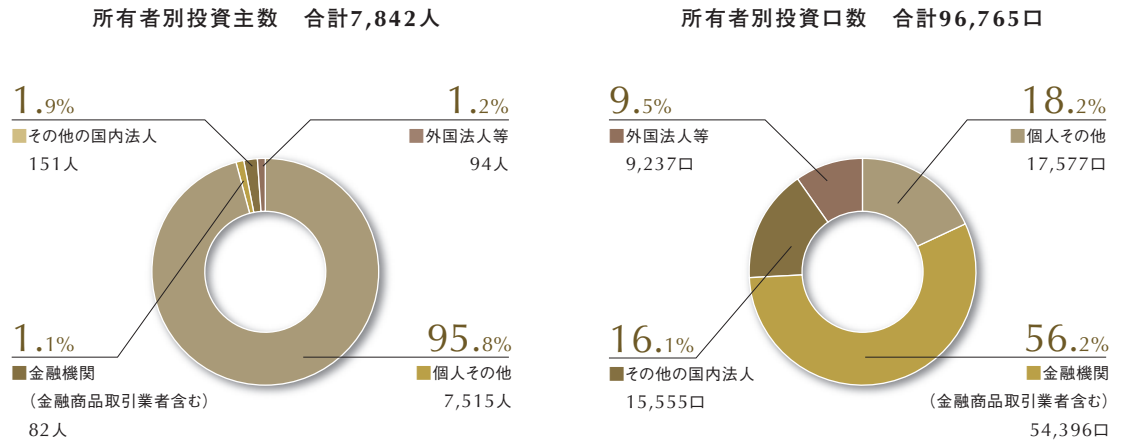


意思決定プロセス



投資主インフォメーション

投資主の構成



主要な投資主

No	氏名又は名称	所有投資口数(口)	保有比率(%) (注)
1	野村不動産株式会社	12,500	12.92
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	10,489	10.84
3	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	8,347	8.63
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,505	6.72
5	東京海上日動火災保険株式会社	5,000	5.17
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,646	3.77
7	ピクテアンドシエ(常任代理人株式会社三井住友銀行)	2,391	2.47
8	朝日火災海上保険株式会社	2,000	2.07
9	野村信託銀行株式会社(投信口)	1,838	1.90
10	株式会社北洋銀行	1,632	1.69
合 計		54,348	56.16

(注) 保有比率は、発行済投資口数に対する所有投資口数の割合を記載しています。

第6期・第7期スケジュール

平成21年11月30日	第6期(平成21年11月期)	決算期日
平成22年 1月	第6期(平成21年11月期)	決算発表
平成22年 2月	第6期(平成21年11月期)	分配金支払開始(予定)
平成22年 5月31日	第7期(平成22年 5月期)	決算期日
平成22年 7月	第7期(平成22年 5月期)	決算発表
平成22年 8月	第7期(平成22年 5月期)	分配金支払開始(予定)

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。なお、特別口座に記録された投資口についてのお手続きは、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方はお取引証券会社へご連絡ください。

投資主メモ

決算期日	毎年5月末日・11月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定める日
分配金支払確定基準日	毎年5月末日・11月末日
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3240)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 電話0120-232-711(通話料無料)

ホームページによる情報提供について

本投資法人のホームページでは、プレスリリース(物件取得のお知らせ等)、ポートフォリオ稼働率、決算情報、分配金に関する情報等、多様な情報を公開しています。
今後も、ホームページへの掲載を通じて、投資主の皆様へのタイムリーな情報提供に努めてまいります。

▼<http://www.nre-rf.co.jp/>

