

住みたい街 暮らしたい街

野村不動産レジデンシャル投資法人 第11期 資産運用報告 NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.



Vol.4

新旧の賑わいが
つくりあげた
人情溢れる街
錦糸町・亀戸



ホームページの「ポートフォリオ」から本投資法人の保有物件がご覧いただけます。



NOMURA RESIDENTIAL FUND

第11期 資産運用報告
2011.12.1 ▶ 2012.5.31

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/>



プライドフラット鶴見Ⅱ

PROUD FLAT

PRIME URBAN

URBAN STAGE

FUND MANAGEMENT

COMPLIANCE

STRATEGY

ASSET MANAGEMENT

ACQUISITION

FINANCE

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「ブラウドフラット」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。

投資主の皆様へ

野村不動産レジデンシャル投資法人
執行役員 広畑 義徳



投資主の皆様におかれましては、平素より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24年5月に第11期決算を迎えましたので、ここに運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期の不動産売買におきましては、ポートフォリオの質の向上及び入替戦略を推進して参りました。具体的には、昨年11月に公表しました上場後3回目となる公募増資により調達した資金で8物件・150.9億円の高収益・築浅物件を取得したことに加え、期中において東京圏の1物件を売却しました。その結果、当期末の資産規模は、152物件・1,498.6億円となり、一層のポートフォリオ収益力の向上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や法人需要を適確に捉え、積極的なリーシング活動を展開した結果、当期末のポートフォリオ稼働率は96.2%となり、前期より継続している高稼働率の維持を実現しました。

資金調達におきましては、第2回投資法人債及び長期借入金により期限の到来した借入金のリファイナンスを実施すると共に手元資金を活用して有利子負債544百万円の返済を実施しました。

上記の運用成果として、当期は、営業収益5,250百万円、経常利益1,857百万円、当期純利益1,856百万円を計上し、分配金は1口当たり12,302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参ります。

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11期(平成24年5月期)
1口当たり分配金

12,302 円

■ 決算サマリー

	第10期 (平成23年11月期)	第11期 (平成24年5月期)
営業収益	4,445 百万円	5,250 百万円
当期純利益	1,477 百万円	1,856 百万円
1口当たり分配金	11,770 円	12,302 円
総資産額	140,152 百万円	156,780 百万円
保有物件数	145 物件	152 物件

(注)広畑義徳は、平成24年8月3日をもって任期満了となりました。本投資法人の第4回投資主総会において、新任執行役員として栗正臣が選任されています。

目次	I. 投資法人の概要	II. 資産運用報告	17
	■ 今後の見通しと戦略	III. 貸借対照表	41
	■ 外部成長戦略	IV. 損益計算書	43
	■ 内部成長戦略	V. 投資主資本等変動計算書	44
	■ 保守的な財務戦略	VI. 注記表	45
	■ ポートフォリオの状況	VII. 金銭の分配に係る計算書	55
	■ ポートフォリオ物件一覧	VIII. 会計監査人の監査報告書	56
	■ ポートフォリオマップ	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	57



■ 今後の見通しと戦略

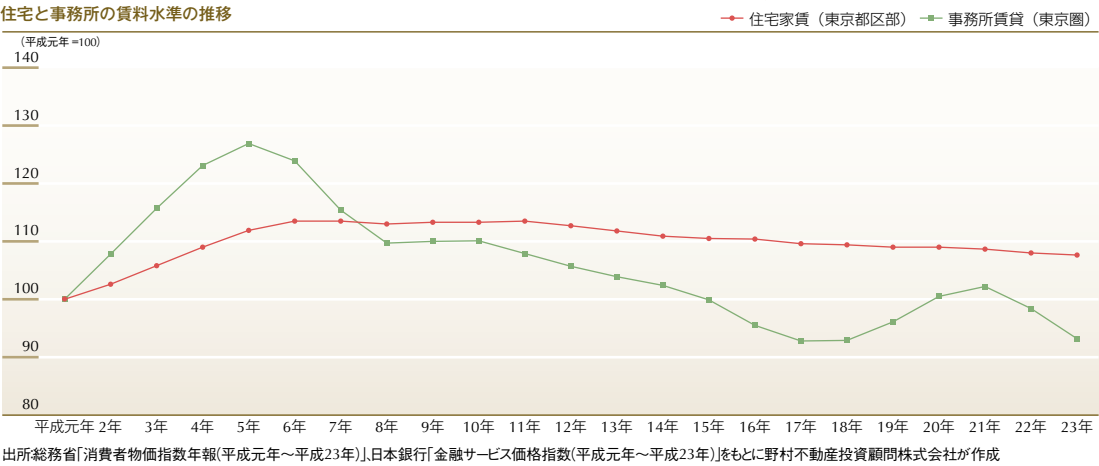
■ 事業環境

賃貸住宅投資の特性

相対的にリスクが低い投資

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、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。

下記グラフは、住宅と事務所の賃料水準の推移を表しています。赤色の線が住宅の賃料水準を表しておりますが、事務所の賃料水準を表している緑色の線と比較して変動が少なくはなっています。

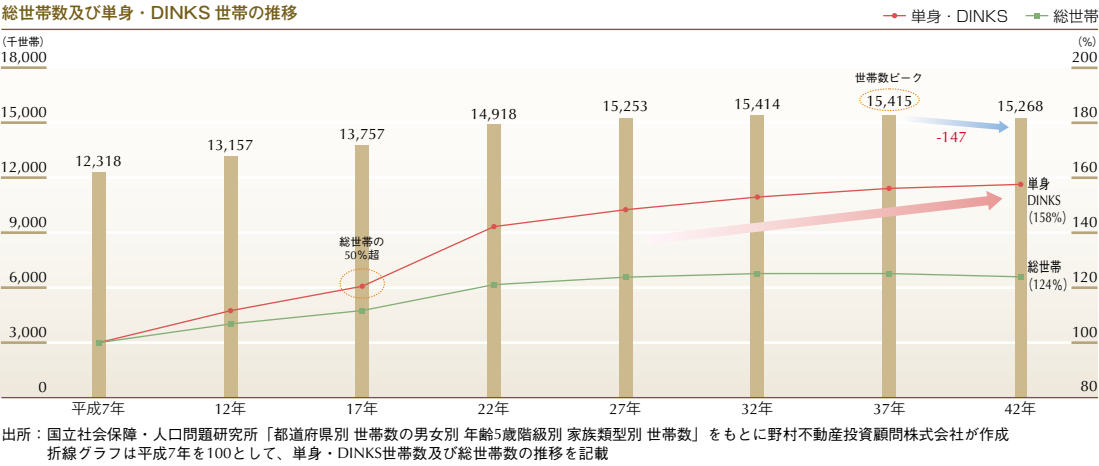


賃貸住宅市場の現状と見通し

「東京圏」、「単身・DINKS」増加傾向継続

総人口の減少というマクロ予測はあるものの、晩婚化、少子化等の社会構造の変化等を背景として東京圏における単身・夫婦のみの世帯(DINKS)の増加は継続していくと予想されています。

下記グラフは、東京圏における平成42年までの世帯数の予測を表しています。緑色の総世帯数は平成37年から減少傾向に入っているのに対して、赤色の単身・DINKS世帯は増加傾向を継続している事を示しています。



■ 本投資法人の基幹セグメント

賃貸需要の厚いテナント層

所得水準

400万円～900万円

家賃

15万円以下

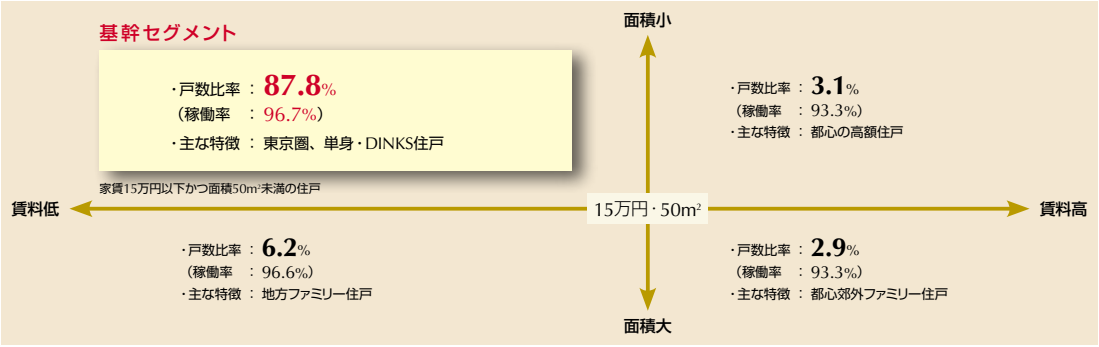
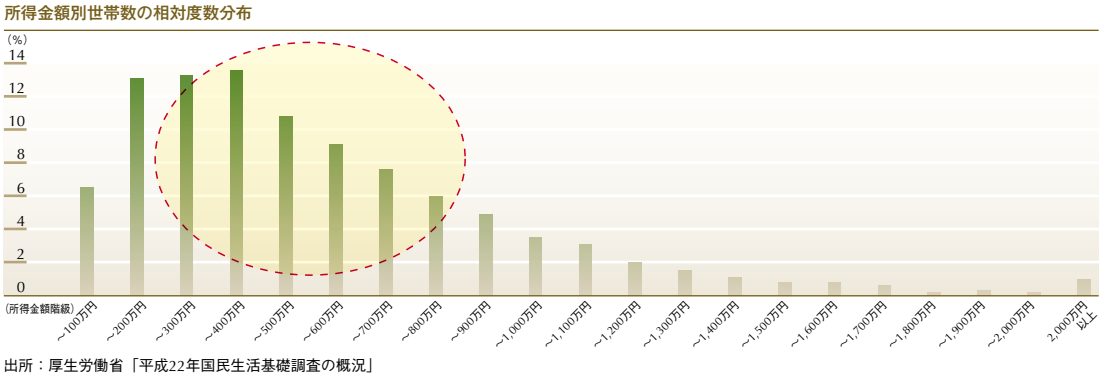
面積

50㎡未満の住戸

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さらに追求し、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」をターゲットとしています。

右記グラフは、所得水準が400万円～900万円台の層が全世帯の約半数を占めていることが示されています。通常個人の家賃負担は20%程度といわれており、家賃で「10万円未満」または「10万円～15万円」の層が最も需要が厚く本投資法人の主なターゲットです。

右の表は、本投資法人のポートフォリオの各住戸を賃料及び面積で区分しています。月額家賃15万円以下かつ1住戸当たりの面積50㎡未満の住戸（基幹セグメント）がポートフォリオの約90%を占めていることを示しています。

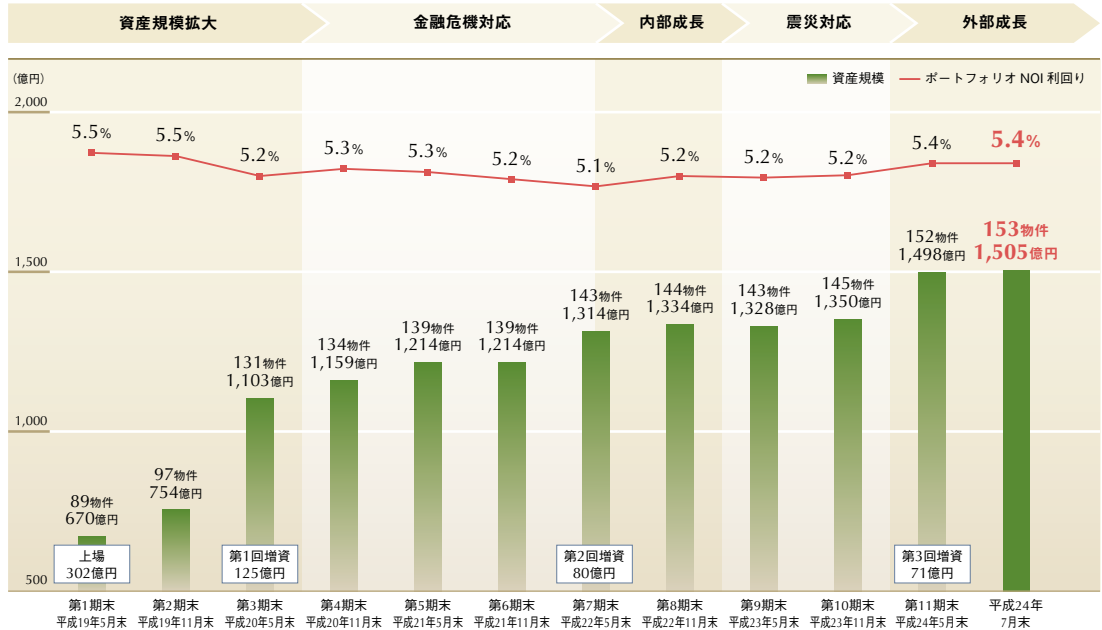


外部成長戦略

資産規模の推移

第11期においては、昨年11月に公表しました第3回公募増資により調達した資金で「プライドフラット富士見台」をはじめとする8物件・150.9億円の取得に加え、期中において1物件の売却を実施したことにより、期末の資産規模は152物件・1,498.6億円となりました。また、第11期以降において、「アーバンステージ小金井本町」を取得しており、本日現在の資産規模は153物件・1,505.8億円となっています。

資産規模・ポートフォリオ NOI 利回りの推移



※「ポートフォリオNOI(利回り)」とは、各決算期末時点における各保有資産について、各期における賃貸NOIを運用日数に基づいて年換算した金額の総額を、当該各保有資産の取得価格の合計額で除して算出した値です。また、平成24年7月末のポートフォリオNOI利回りについては、第11期末ポートフォリオNOIから第11期中に売却したアーバンステージ南浦和の年換算NOIを控除し、アーバンステージ小金井本町の想定NOIを加えたものを平成24年7月末の資産規模により除することで算出しています。

ポートフォリオの概要

取得価格	1,498 億円	1住戸当たりの平均賃料	約 94 千円
賃貸可能戸数	8,874 戸	1住戸当たりの賃貸可能面積	約 29 ㎡

本投資法人の投資戦略

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

投資戦略に基づき、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ています。物件ブランドは、大きく分けて2つあります。

野村不動産との戦略的協調	野村不動産グループの情報ネットワークの活用
プライドフラット 野村不動産の企画・開発物件	プライムアーバン 野村不動産以外の他社の企画・開発物件 ＜築年数 概ね1年以内＞
	アーバンステージ 野村不動産以外の他社の企画・開発物件 ＜築年数 概ね1年起＞

第11期取得物件

本投資法人は、昨年11月14日に発表しました上場後3回目となる公募増資により、以下の8物件を取得しました。既存物件の平均NOI利回りを上回り、かつ築年数の浅い当該8物件への投資を通じて、ポートフォリオの質の向上を達成しました。

取得価格合計：150.9 億円 平均NOI利回り：7.6% 平均築年数：4.2年

プライドフラット鶴見II
所在地：横浜市鶴見区
NOI利回り：6.8% 築年数：2.6年

プライドフラット新大阪
所在地：大阪市淀川区
NOI利回り：7.9% 築年数：2.2年

プライドフラット富士見台
所在地：東京都練馬区
NOI利回り：7.4% 築年数：1.8年

アーバンステージ南屋サウスコート
所在地：東京都荒川区
NOI利回り：7.1% 築年数：10.8年

アーバンステージ久米川
所在地：東京都東村山市
NOI利回り：7.2% 築年数：3.1年

アーバンステージ北3条通
所在地：札幌市中央区
NOI利回り：7.6% 築年数：4.7年

アーバンステージ札幌川口フロント
所在地：札幌市中央区
NOI利回り：8.5% 築年数：3.8年

アーバンステージ泉
所在地：名古屋市東区
NOI利回り：7.3% 築年数：3.8年

※NOI利回りについては、各物件の第11期実績NOIを年換算した数値を取得価格で除して算出しています。

物件入替戦略の推進

当期におきましても、従来から継続している物件入替戦略を推進し、期中に1物件の譲渡を、翌期首に1物件の取得を行っています。その結果、物件入替の実績は、6物件・59.1億円の取得、4物件・18.9億円の譲渡となり、ポートフォリオの収益力の向上及び平均築年数の改善を達成しています。

取得：高い収益性 平均を下回る築年数	譲渡：運用効率の低下 築年数の経過
アーバンステージ小金井本町 取得価格：725百万円 想定NOI利回り：6.1% 築年数：7.9年 取得日：平成24年6月8日	アーバンステージ上前津 取得価格：1,250百万円 想定NOI利回り：6.8% 築年数：2.9年 取得日：平成23年7月5日
アーバンステージ南浦和 取得価格：292百万円 実績NOI利回り：4.2% 築年数：21.4年 譲渡日：平成24年3月14日	アーバンステージ野本町 取得価格：519百万円 実績NOI利回り：5.4% 築年数：20.6年 譲渡日：平成23年5月31日

入替戦略の実績（第8期以降）

	取得	譲渡	外部成長
物件数	6物件	4物件	資産規模拡大
物件価格	59.1 億円	18.7 億円	NOI利回り改善
平均NOI利回り	6.4 %	4.8 %	築年数改善
平均築年数	4.0 年	14.9 年	

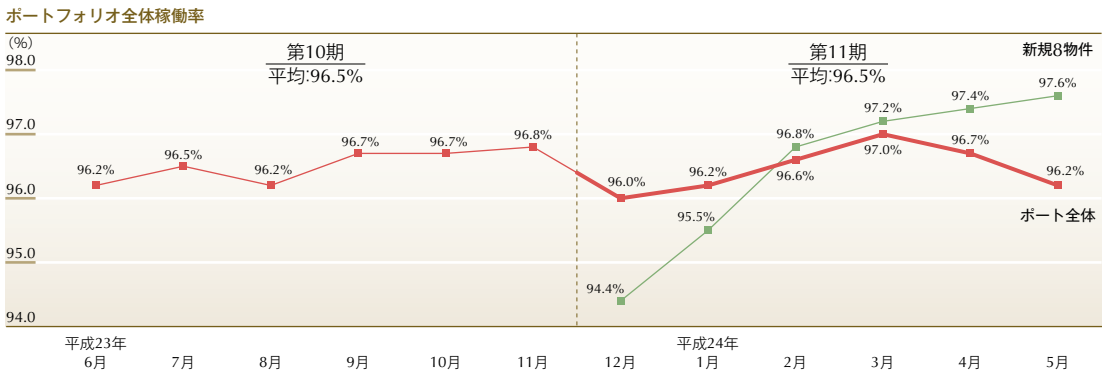
※1.「平均NOI利回り」とは、取得資産においては、当該資産の取得時点における年間想定NOIを取得価格に基づいて加重平均して算出しています。譲渡資産においては、当該資産を譲渡した期における賃貸NOI(賃貸事業収入－賃貸事業費用＋減価償却費)を運用日数に基づき年換算した値を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。
※2.「平均築年数」とは、取得資産については取得時点の、譲渡資産については譲渡時点における築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています。

内部成長戦略

戦略的なリーシング活動によるテナントの確保

保有物件の運営においては、第11期はテナント異動が多い繁忙期に当たるため、モデルルームの有効活用や法人への積極的なリーシング活動により、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てきました。また、当期においては昨年の公募増資により取得した新規8物件の稼働率向上にも注力しており、当該物件の平均稼働率は期初時点の94.4%から期末時点において97.6%まで向上させることが出来ています。

上記の結果、第11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11期中の平均稼働率は96.5%となりました。

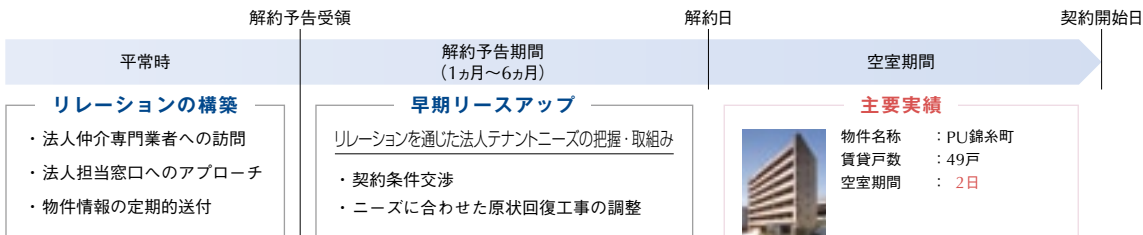


第11期の主なリニューアル工事

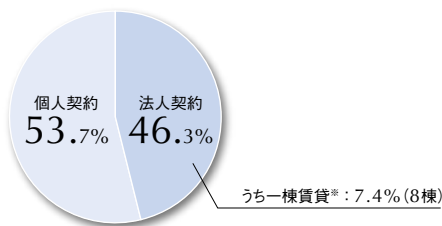
保有不動産の運営状況やテナント・ニーズ等を踏まえ、物件毎に適切なリニューアル工事を実施することにより、競争力の維持・向上を通じてパフォーマンスの最大化を図りました。



アセットマネジメントにおける取組み



(参考) 契約の概要 (法人・個人割合)



※一棟全住戸の賃貸借契約を一法人と締結

主要実績

	物件名称 : PU錦糸町 賃貸戸数 : 49戸 空室期間 : 2日
	物件名称 : US葛西イースト 賃貸戸数 : 78戸 空室期間 : 1日
	物件名称 : PU行徳II 賃貸戸数 : 58戸 空室期間 : 32日

第11期 平均空室期間

52日(前期比▲16日)

保守的な財務戦略

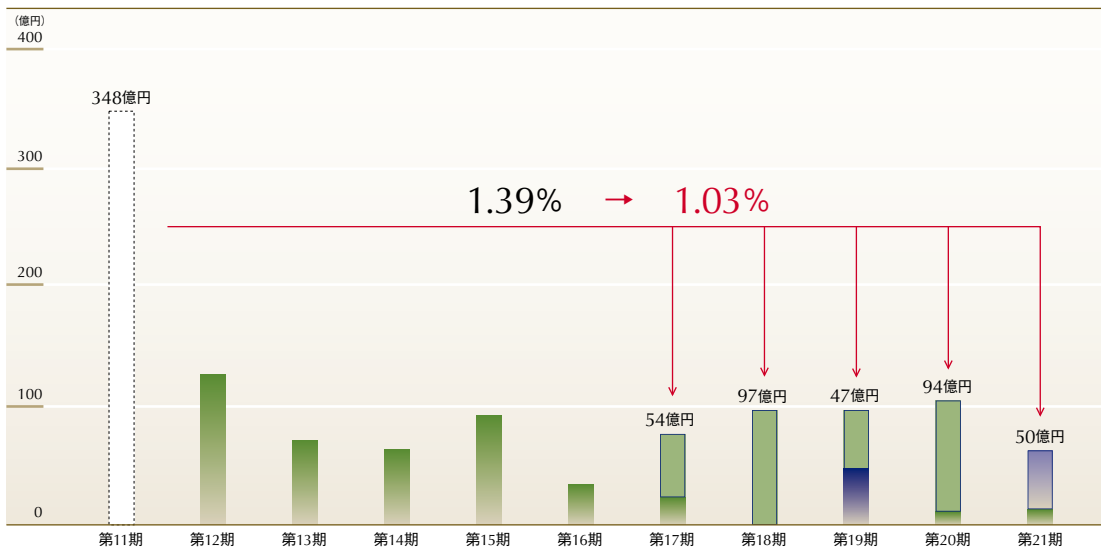
本投資法人は、金融環境の変化や将来的な金利上昇に備えるため、有利子負債の調達に際しては、「金利の固定化」「借入期間の長期化」による金利変動リスクに加えて、「借入先金融機関の多様化」「無担保・無保証による調達」等により、保守的な財務戦略を実践しています。

有利子負債の状況

有利子負債残高 83,182 百万円 固定比率 84.5 %

長期借入金の平均残存年数 3.0 年 LTV 53.1 %

返済期限の分散状況



取引金融機関の状況 (19社)

(単位: 百万円)

都市銀行 (4行)		信託銀行 (4行)		地方銀行 (4行)	
三菱東京UFJ銀行	11,524	三菱UFJ信託銀行	11,524	伊予銀行	1,000
三井住友銀行	11,524	三井住友信託銀行	4,920	福岡銀行	1,000
みずほコーポレート銀行	6,620	野村信託銀行	3,700	千葉銀行	750
りそな銀行	1,900	みずほ信託銀行	1,000	東京都民銀行	500

生保・損保 (4社)		その他 (3行)	
太陽生命保険	3,000	日本政策投資銀行	8,000
三井住友海上火災保険	2,100	あおぞら銀行	500
大同生命保険	1,100	信金中央金庫	1,720
第一生命保険	800	借入金合計	73,182

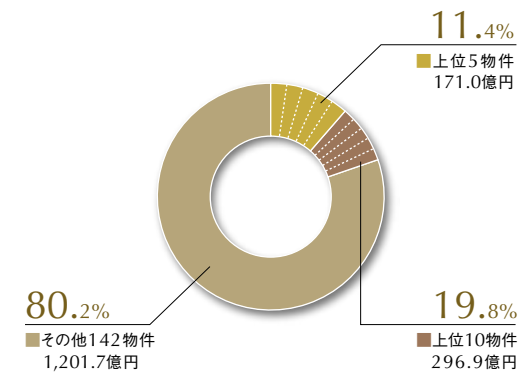
※投資法人債:10,000百万円

格付けの状況

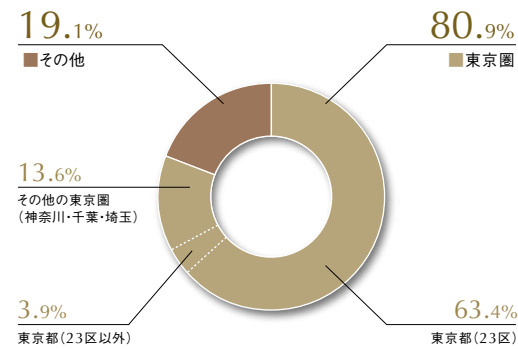
信用格付業者の名称	格付け内容	備考
株式会社日本格付研究所	長期優先債務 : AA	格付けの見通し : 安定的
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	長期会社格付け : A	アウトルック : 安定的
	短期会社格付け : A-1	

ポートフォリオの状況（第11期末の保有資産）

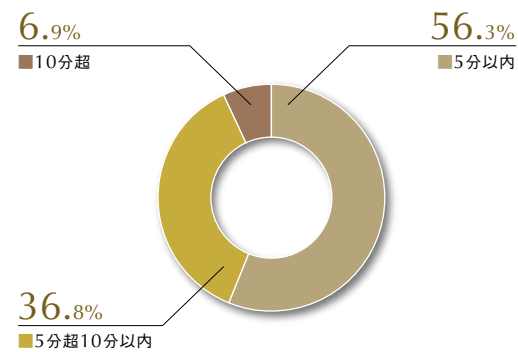
物件毎の分散



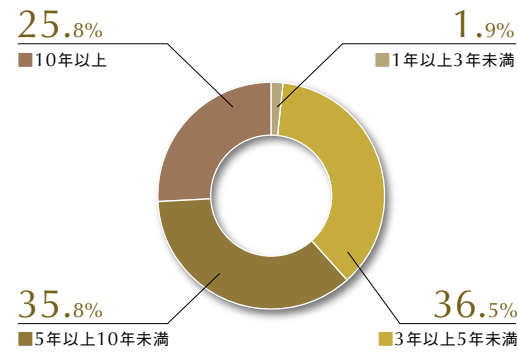
投資エリア



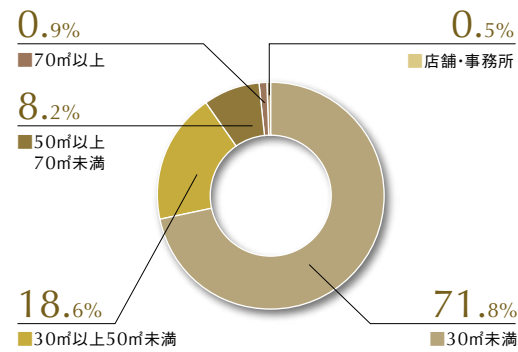
最寄駅からの分数



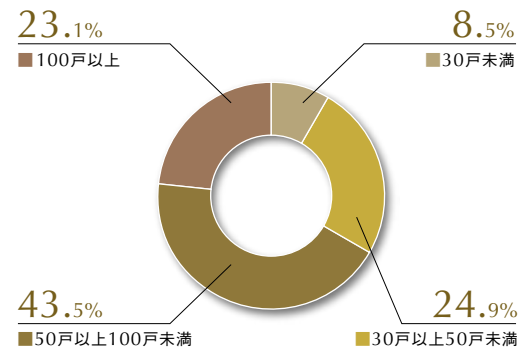
築年数



住戸面積（戸数ベース）



戸数分布

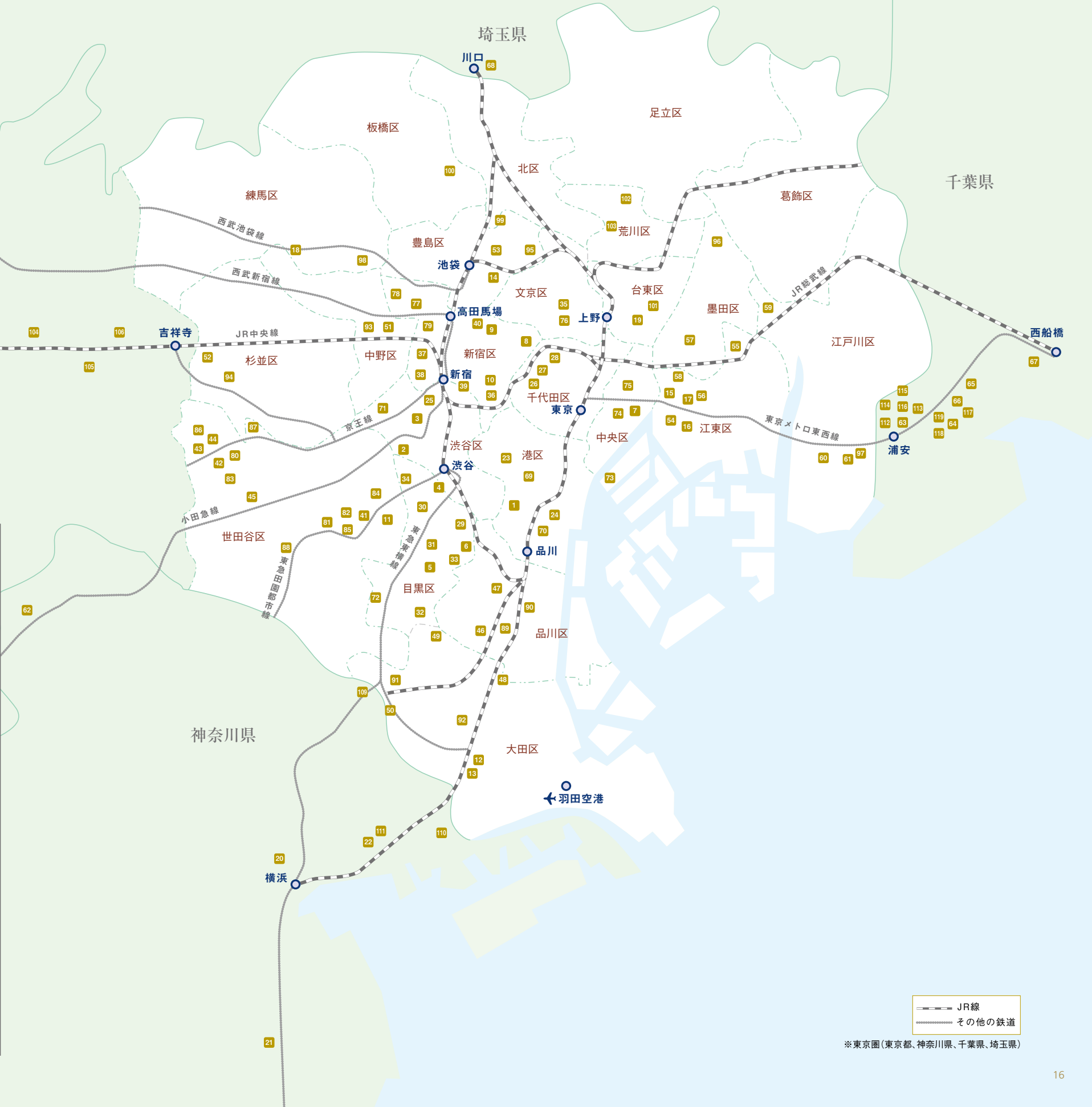
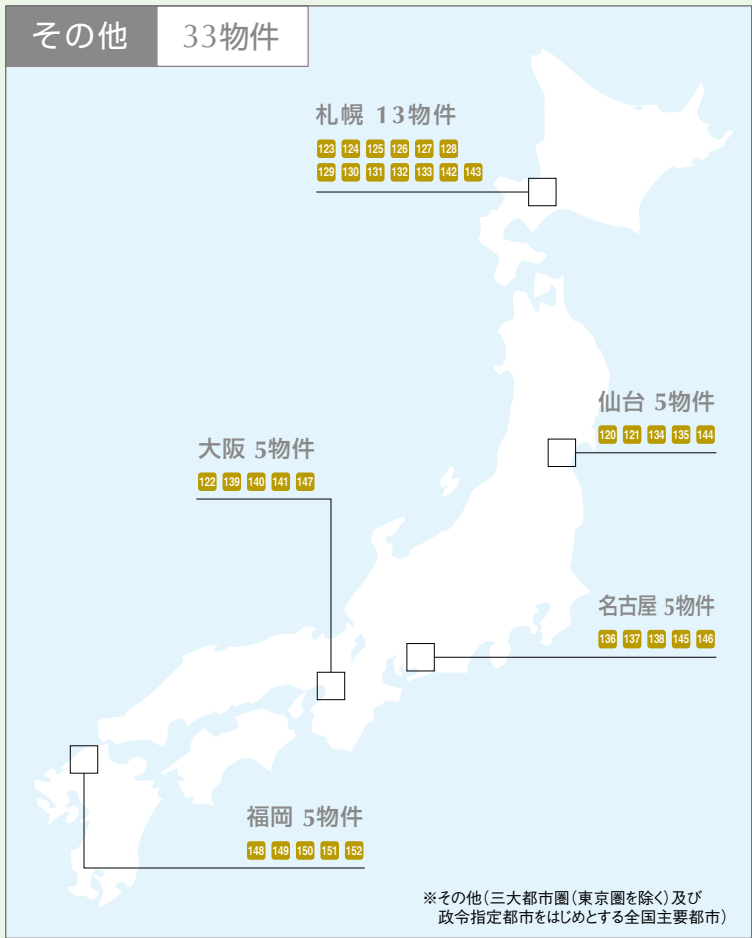


ポートフォリオ物件一覧（第11期末の保有資産）

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	2.3
	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	0.7
	3	ブラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	0.6
	4	ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	638.70	30	800,000	0.5
	5	ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	934.39	41	812,000	0.5
	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	0.6
	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	1.5
	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	1.0
	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	0.7
	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	0.7
	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	0.9
	12	ブラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,541.64	67	1,140,000	0.8
	13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	4,051.72	169	2,980,000	2.0
	14	ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区	752.09	35	695,000	0.5
	15	ブラウドフラット清澄白河	東京都江東区	1,209.56	55	900,000	0.6
	16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	830.55	35	650,000	0.4
	17	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	0.8
	18	ブラウドフラット富士見台	東京都練馬区	2,222.05	94	1,370,000	0.9
	19	ブラウドフラット浅草駒形	東京都台東区	2,685.39	79	1,960,000	1.3
	20	ブラウドフラット横浜	横浜市新神川区	3,118.12	113	2,340,000	1.6
	21	ブラウドフラット上大岡	横浜市港南区	4,872.17	200	2,770,000	1.8
	22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	横浜市鶴見区	2,219.74	81	1,430,000	1.0
	23	プライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	0.6
	24	プライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	0.6
	25	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区	439.56	19	408,000	0.3
	26	プライムアーバン番町	東京都千代田区	1,277.04	52	1,170,000	0.8
	27	プ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	0.5
	28	プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,087.70	90	2,030,000	1.4
	29	プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,444.40	29	1,200,000	0.8
	30	プライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,302.42	49	1,320,000	0.9
	31	プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	1,008.39	32	886,000	0.6
	32	プライムアーバン洗足	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.4
	33	プ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	0.3
	34	プ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	2.4
	35	プライムアーバン白山	東京都文京区	1,069.82	42	893,000	0.6
	36	プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区	1,759.11	51	1,700,000	1.1
	37	プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,459.86	60	1,290,000	0.9
	38	プライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区	1,162.55	46	1,000,000	0.7
	39	プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	578.18	14	512,000	0.3
	40	プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区	507.11	28	503,000	0.3
	41	プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	874.15	33	835,000	0.6
	42	プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区	1,049.73	41	840,000	0.6
	43	プライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区	835.05	33	645,000	0.4
	44	プライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区	576.20	23	413,000	0.3
	45	プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	1,027.44	38	885,000	0.6
	46	プライムアーバン品川西	東京都品川区	961.25	46	624,000	0.4
	47	プライムアーバン大崎	東京都品川区	2,106.16	99	1,700,000	1.1
	48	プライムアーバン大森	東京都大田区	1,190.70	54	824,000	0.5
	49	プライムアーバン北千束	東京都大田区	834.90	46	576,000	0.4
	50	プライムアーバン田園調布南	東京都大田区	1,100.17	44	900,000	0.6
	51	プライムアーバン中野上高田	東京都中野区	818.75	33	640,000	0.4
	52	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	543.09	24	435,000	0.3
	53	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.99	46	794,000	0.5
	54	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区	3,207.92	118	2,200,000	1.5
	55	プライムアーバン亀戸	東京都江東区	1,117.34	52	705,000	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	56	プライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.4
	57	プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,886.50	77	1,180,000	0.8
	58	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	991.62	49	668,000	0.4
	59	プライムアーバン平井	東京都江戸川区	1,095.91	53	700,000	0.5
	60	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	905.81	45	637,000	0.4
	61	プライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区	1,437.84	68	958,000	0.6
	62	プ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	0.8
	63	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	0.6
	64	プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	1,151.36	52	635,000	0.4
	65	プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市	1,244.00	58	741,000	0.5
	66	プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	778.19	37	476,000	0.3
	67	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	1,237.80	60	772,000	0.5
	68	プライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,477.11	98	2,170,000	1.4
	69	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	1,222.13	40	991,000	0.7
	70	アーバンステージ芝浦LOFT	東京都港区	1,905.39	68	1,510,000	1.0
	71	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区	650.60	38	452,000	0.3
	72	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区	996.81	16	524,000	0.3
	73	アーバンステージ勝どき	東京都中央区	4,524.00	145	2,290,000	1.5
	74	アーバンステージ新川	東京都中央区	3,600.61	46	2,250,000	1.5
	75	アーバンステージ日本橋横山町	東京都中央区	5,926.17	124	3,530,000	2.4
	76	アーバンステージ本郷壹岐坂	東京都文京区	662.58	27	647,000	0.4
	77	アーバンステージ中落合	東京都新宿区	1,237.98	18	655,000	0.4
	78	アーバンステージ落合	東京都新宿区	517.53	32	324,000	0.2
	79	アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区	1,053.39	28	635,000	0.4
	80	アーバンステージ芦花公園	東京都世田谷区	567.20	34	362,000	0.2
	81	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区	1,739.86	37	900,000	0.6
	82	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	0.5
	83	アーバンステージ千歳烏山	東京都世田谷区	1,774.01	27	730,000	0.5
	84	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
	85	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	572.41	26	396,000	0.3
	86	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区	507.52	28	344,000	0.2
	87	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区	1,384.45	29	738,000	0.5
	88	アーバンステージ用賀	東京都世田谷区	1,773.05	54	1,150,000	0.8
	89	アーバンステージ大井町	東京都品川区	722.70	45	530,000	0.4
	90	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	0.7
	91	アーバンステージ雪谷	東京都大田区	1,536.59	94	970,000	0.6
	92	アーバンステージ池上	東京都大田区	2,456.48	95	1,460,000	1.0
	93	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.3
	94	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区	1,746.20	107	1,080,000	0.7
	95	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	990.18	19	412,000	0.3
	96	アーバンステージ向島	東京都墨田区	1,108.91	55	487,000	0.3
	97	アーバンステージ葛西イースト	東京都江戸川区	1,884.62	78	940,000	0.6
	98	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	872.49	35	385,000	0.3
	99	アーバンステージ滝野川	東京都北区	554.39	29	287,000	0.2
	100	アーバンステージ板橋区役所前	東京都板橋区	1,742.64	68	940,000	0.6
	101	アーバンステージ浅草	東京都台東区	876.70	22	350,000	0.2
	102	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	455.19	26	210,000	0.1
	103	アーバンステージ町屋サウスコート	東京都荒川区	4,141.56	77	1,740,000	1.2
	104	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
	105	アーバンステージ武蔵小金井	東京都小金井市	5,999.80	98	2,390,000	1.6
	106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	2,961.06	80	1,590,000	1.1
	107	アーバンステージ日野	東京都日野市	994.68	54	319,000	0.2
	108	アーバンステージ久米川	東京都東村山市	2,610.05	91	1,370,000	0.9
	109	アーバンステージ武蔵小杉comodo	川崎市中原区	3,690.37	56	2,150,000	1.4
	110	アーバンステージ川崎	川崎市川崎区	1,706.46	80	1,150,000	0.8

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	111	アーバンステージ鶴見寺谷	横浜市鶴見区	952.06	50	457,000	0.3
	112	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.2
	113	アーバンステージ南行徳Ⅰ	千葉県市川市	682.05	41	357,000	0.2
	114	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
	115	アーバンステージ南行徳Ⅲ	千葉県市川市	542.69	33	263,000	0.2
	116	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
	117	アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市	927.33	46	561,000	0.4
	118	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
	119	アーバンステージ行徳	千葉県市川市	1,766.47	77	948,000	0.6
	小 計 （119物件）			176,047.52	6,499	121,235,000	80.9
そ の 他	120	ブラウドフラット五橋	仙台市青葉区	1,861.56	60	682,000	0.5
	121	ブラウドフラット河原町	仙台市若林区	1,967.54	64	724,000	0.5
	122	ブラウドフラット新大阪	大阪市淀川区	2,990.68	112	1,430,000	1.0
	123	プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	1,518.58	33	377,000	0.3
	124	プライムアーバン北14条	札幌市東区	1,155.60	36	336,000	0.2
	125	プライムアーバン大通公園Ⅰ	札幌市中央区	1,850.20	53	530,000	0.4
	126	プライムアーバン大通公園Ⅱ	札幌市中央区	1,148.72	36	322,000	0.2
	127	プライムアーバン北11条	札幌市東区	1,851.39	60	600,000	0.4
	128	プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	2,114.53	54	576,200	0.4
	129	プライムアーバン大通東	札幌市中央区	1,494.36	36	424,000	0.3
	130	プライムアーバン知事公館	札幌市中央区	1,007.30	42	337,900	0.2
	131	プライムアーバン円山	札幌市中央区	911.07	27	283,200	0.2
	132	プライムアーバン北24条	札幌市東区	1,773.90	36	503,700	0.3
	133	プライムアーバン札幌医大前	札幌市中央区	2,439.90	58	731,600	0.5
	134	プライムアーバン長町一丁目	仙台市太白区	3,411.24	60	1,110,000	0.7
	135	プライムアーバンハ乙女中央	仙台市泉区	1,380.21	43	428,000	0.3
	136	プライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	0.5
	137	プライムアーバン金山	名古屋市中区	1,391.02	58	632,000	0.4
	138	プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	2,502.11	104	1,189,096	0.8
	139	プライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	1,189.12	48	672,000	0.4
	140	プライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市	1,392.00	57	790,000	0.5
	141	プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	2,151.67	79	1,535,000	1.0
	142	アーバンステージ札幌リバーフロント	札幌市中央区	15,459.57	310	3,500,000	2.3
	143	アーバンステージ北3条通	札幌市中央区	5,094.29	114	1,450,000	1.0
	144	アーバンステージ堤通雨宮	仙台市青葉区	4,251.91	65	969,000	0.6
	145	アーバンステージ上前津	名古屋市中区	3,541.43	101	1,250,000	0.8
	146	アーバンステージ泉	名古屋市東区	7,543.10	250	2,800,000	1.9
	147	アーバンステージ玉造	大阪市中央区	2,373.10	80	906,000	0.6
	148	ベネフィス博多グランスウィート	福岡市博多区	2,176.23	67	830,000	0.6
	149	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	897.84	34	351,000	0.2
	150	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	福岡市東区	1,222.34	39	396,000	0.3
	151	ベネフィス博多東グランスウィート	福岡市博多区	1,854.13	65	693,000	0.5
	152	ベネフィス千早グランスウィート	福岡市東区	1,740.70	48	545,000	0.4
	小 計 （ 33物件）			85,228.38	2,375	28,627,696	19.1
	合 計 （152物件）			261,275.90	8,874	149,862,696	100.0



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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月		平成22年5月	平成22年11月	平成23年5月	平成23年11月	平成24年5月
営業収益	百万円	4,323	4,466	4,510	4,445	5,250
うち不動産賃貸事業収益	百万円	4,323	4,461	4,497	4,445	5,241
営業費用	百万円	2,285	2,315	2,333	2,346	2,743
うち不動産賃貸事業費用	百万円	1,809	1,797	1,838	1,824	2,188
営業利益	百万円	2,037	2,150	2,177	2,098	2,507
経常利益	百万円	1,387	1,515	1,553	1,479	1,857
当期純利益	百万円	1,386	1,514	1,465	1,477	1,856
総資産額	百万円	138,755	140,614	140,534	140,152	156,780
(対前期比)	%	(+8.0)	(+1.3)	(△0.1)	(△0.3)	(+11.9)
有利子負債額	百万円	73,046	74,676	74,606	74,216	83,182
純資産額	百万円	63,186	63,314	63,265	63,277	70,818
(対前期比)	%	(+14.7)	(+0.2)	(△0.1)	(+0.0)	(+11.9)
出資総額	百万円	61,799	61,799	61,799	61,799	68,961
発行済投資口総数	口	125,535	125,535	125,535	125,535	150,936
1口当たり純資産額	円	503,335	504,357	503,963	504,059	469,193
分配総額	百万円	1,386	1,514	1,465	1,477	1,856
1口当たり分配金	円	11,046	12,068	11,674	11,770	12,302
うち1口当たり利益分配金	円	11,046	12,068	11,674	11,770	12,302
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）	%	1.0	1.1	1.1	1.1	1.2
年換算値（注2）	%	2.0	2.2	2.2	2.1	2.4
自己資本利益率（注3）	%	2.2	2.4	2.3	2.3	2.6
年換算値（注2）	%	4.4	4.8	4.6	4.7	5.2
期末自己資本比率（注4）	%	45.5	45.0	45.0	45.1	45.2
(対前期増減)	%	(+2.6)	(△0.5)	(△0.0)	(+0.1)	(+0.0)
期末有利子負債比率（注5）	%	52.6	53.1	53.1	53.0	53.1
当期運用日数	日	182	183	182	183	183
配当性向（注6）	%	100.0	100.0	99.9	100.0	99.9
期末投資物件数	件	143	144	143	145	152
期末総賃貸可能面積	㎡	210,962.33	214,145.54	214,215.90	220,129.28	261,275.90
期末テナント数	件	143	144	143	145	152
期末稼働率	%	95.2	96.3	96.1	96.8	96.2
当期減価償却費	百万円	787	795	793	804	963
当期資本的支出	百万円	65	42	49	45	41
賃貸NOI(Net Operating Income)（注7）	百万円	3,300	3,459	3,452	3,424	4,016
FFO(Funds from Operation)（注8）	百万円	2,174	2,305	2,251	2,285	2,818
1口当たりFFO（注9）	円	17,319	18,369	17,931	18,207	18,671

(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7期及び第11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8期、第10期及び第11期については資産運用期間の日数183日に基づき、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7期及び第11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＋投資法人債発行費償却－不動産等売却損益

(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、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。

① 運用環境及び運用成果

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

賃貸住宅市場については、大都市圏への人口流入の継続、晩婚・少子化等の影響による単身世帯・少人数世帯の増加及び新築物件の供給減少等の要因により、立地・商品性の優れた物件を中心に高い稼働率を維持しています。このような状況の下、マーケット競争力を有する一部の物件では、テナント入替えに際して賃料の上昇が確認されるなど、高稼働状況を背景とした募集条件の改善が見られます。

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

上場J-REIT市場では、震災以降資金調達環境は改善しており、平成24年4月には約4年半ぶりとなるJ-REITの新規上場が実現したほか、既存銘柄の公募増資も継続して行われています。また、東証REIT指数の動向をみると、欧州債務危機の影響等による投資家のリスク回避姿勢の影響で昨夏以降低迷を続けていましたが、本年2月の日本銀行による追加金融緩和政策への期待から、春先にかけては大きく回復が見られました。但し、欧州債務危機の再燃懸念から、その後の動きは軟調となっています。

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

(イ) 資産の取得

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

ブランド	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	 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年超＞
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5年超の運用を通じて構築したプロバイダーとのネットワークを積極的に活用します。 加えて、野村不動産グループが有する広範な仲介ネットワークを活用することにより、売却物件情報等のタイムリーな収集を図ります。	

(注) 上記3ブランド以外の物件については、「プライムアーバン」及び「アーバンステージ」に準じた取得戦略を実践してきました。
なお、「野村不動産」とは、野村不動産株式会社をいいます。以下同じです。また、「野村不動産グループ」とは、野村不動産をはじめとする野村不動産ホールディングス株式会社の連結子会社からなる企業集団（但し、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している野村不動産投資顧問株式会社を除きます。）をいいます。
また、上記築年数は、本投資法人の取得時点における当該物件の築年数をいいます。

第11期においては、ポートフォリオの平均NOI利回りを上回り、かつ築年数の浅い8物件・15,090百万円（取得価格の合計）の取得を完了し、ポートフォリオの収益性及び質の向上を実現しました。加えて、小規模で築年数の経過等により物件競争力の低下や維持管理コストの増加傾向が見受けられた「アーバンステージ南浦和」（さいたま市南区・譲渡価格292百万円）の譲渡を行った結果、第11期末（平成24年5月末日）時点の資産規模は、152物件・149,862百万円（取得価格の合計）となりました。

(ロ)運用不動産の運営管理

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

リーシングに際しては、一部の住戸で募集条件の機動的な見直しやテナント退去後の原状回復工事期間の徹底した管理による入替期間の短縮化等に努めることで当期末のポートフォリオ稼働率は96.2%と、前期末から微減となったものの高稼働状況を維持することが出来ました。

さらに、駐車場区画の稼働率向上、携帯電話のアンテナ基地局の増設等を推進することで引き続き付帯収入の増加に取り組むとともに、各種委託費用の見直しによるコストの削減を図るなど内部成長余地の追求も継続して行ってまいりました。

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切な対応を図り、稼働率の維持・向上や付帯収入の増加、費用の削減等による利益の向上に取り組んでいます。

(ハ)資金調達

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

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

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

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

なお、第11期末時点における本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

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

(ニ)業績及び分配金

上記の運用の結果として、第11期の業績は営業収益5,250百万円、営業利益2,507百万円、経常利益1,857百万円、当期純利益1,856百万円となりました。また、分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たり12,302円としました。

■（3）増資等の状況

設立以降第11期末（平成24年5月末）まで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）
平成21年12月 7 日	公募増資	27,400	124,165	7,647	61,417	（注7）
平成21年12月24日	第三者割当による増資	1,370	125,535	382	61,799	（注8）
平成23年12月 1 日	公募増資	23,629	149,164	6,662	68,461	（注9）
平成23年12月20日	第三者割当による増資	1,772	150,936	499	68,961	（注10）

（注1） 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額600,000円にて投資口を発行しました。
（注2） 1口当たり発行価額600,000円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。
（注3） 1口当たり発行価格630,000円（引受価額607,950円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。
（注4） 平成19年2月13日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額607,950円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
（注5） 1口当たり発行価格451,780円（引受価額436,567円）にて、借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。
（注6） 平成20年2月13日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額436,567円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
（注7） 1口当たり発行価格289,545円（引受価額279,097円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済を目的として公募により投資口を追加発行しました。
（注8） 平成21年12月7日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額279,097円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
（注9） 1口当たり発行価格292,193円（引受価額281,951円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。
（注10） 平成23年12月1日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額281,951円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

【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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	平成22年5月	平成22年11月	平成23年5月	平成23年11月	平成24年5月
最　高	403,500円	434,500円	500,000円	465,000円	440,000円
最　低	297,600円	320,000円	359,000円	308,000円	312,500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12,302円としました。

期　別		第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		自平成21年12月 1 日 至平成22年 5 月31日	自平成22年 6 月 1 日 至平成22年11月30日	自平成22年12月 1 日 至平成23年 5 月31日	自平成23年 6 月 1 日 至平成23年11月30日	自平成23年12月 1 日 至平成24年 5 月31日
当期末処分利益総額	千円	1,386,710	1,514,986	1,465,558	1,477,597	1,856,892
利益留保額	千円	50	29	63	50	77
金銭の分配金総額	千円	1,386,659	1,514,956	1,465,495	1,477,546	1,856,814
（1口当たり分配金）	円	（11,046）	（12,068）	（11,674）	（11,770）	（12,302）
うち利益分配金総額	千円	1,386,659	1,514,956	1,465,495	1,477,546	1,856,814
（1口当たり利益分配金）	円	（11,046）	（12,068）	（11,674）	（11,770）	（12,302）
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

我が国の経済は、平成23年3月に発生した東日本大震災の影響に加え、欧州債務危機に端を発する世界経済の下振れリスク、円高のさらなる進行及びデフレの長期化懸念も存在し、先行きについては不透明な状況にあります。このような事業環境のなか、本投資法人が有する強みを最大限に活用した運用を行うことにより、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ります。

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

（ロ）資産の入替え
本投資法人は、ポートフォリオの質の向上及び中長期的な収益の安定・向上を目的として、今後も保有不動産の入替えを実施していきます。入替えの際には、保有不動産の売却により得た資金を取得資金に充当することにより、保守的な財務戦略を維持してまいります。

（ハ）運用不動産の運営管理
本投資法人は、引き続き、PM会社との一体的な運営管理を推進し、物件毎の適切なリーシング戦略の策定による収益の維持・向上を図る一方で、運用不動産において可能な範囲でのコストの削減を図っていきます。これにより、パフォーマンスの最大化を実現してまいります。
運用不動産の特性の把握、マーケットニーズの分析等を通じて稼働率及びキャッシュ・フロー向上のための各種施策を検討・実施するとともに、適宜、適切な大規模修繕・リニューアル工事を実施し、運用不動産の競争力・収益性の維持・向上を図っていきます。

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

（6）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

A. 資産の取得

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

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

B. 第4回投資主総会付議予定議案

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

2. 投資法人の概況

（1）出資の状況

期 別	第7期 平成22年5月31日現在	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	第10期 平成23年11月30日現在	第11期 平成24年5月31日現在
発行可能投資口総口数	口 2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数	口 125,535	125,535	125,535	125,535	150,936
出資総額	百万円 61,799	61,799	61,799	61,799	68,961
投資主数	人 10,244	9,988	8,789	9,417	9,895

（2）投資口に関する事項

平成24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（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	35,308	23.39
野村不動産株式会社	15,240	10.10
野村信託銀行株式会社（投信口）	10,656	7.06
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	7,467	4.95
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	6,447	4.27
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)	4,210	2.79
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジヤスデツク アカUNT (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	3,617	2.40
株式会社常陽銀行 (常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社)	2,190	1.45
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	1,734	1.15
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定J-REIT口） (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社)	1,608	1.07
合 計	88,477	58.62

■（３）役員等に関する事項

① 第11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	広畑 義徳	野村不動産アーバンネット株式会社 常勤監査役 (注2)	2,400
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 相談役 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	－	(注3) 15,500

(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の利害関係はありません。

(注2) 執行役員広畑義徳は、野村不動産アーバンネット株式会社の常勤監査役を平成24年6月22日付で退任しております。

(注3) 会計監査人への報酬額の内5,500千円はコンフォートレターに係る報酬です。

(注4) 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資顧問株式会社のNRF投資責任者である森正臣が補欠執行役員として選任されています。

(注5) 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、一條寛昭が補欠監督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	野村不動産投資顧問株式会社
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
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行

■ 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10期 平成23年11月30日現在		第11期 平成24年5月31日現在	
		保有総額（百万円） (注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	70,637	50.4	78,141	49.8
	その他	17,749	12.7	27,374	17.5
信託不動産	東京圏	44,699	31.9	42,490	27.1
	その他	2,109	1.5	2,094	1.3
小計		135,196	96.5	150,099	95.7
預金その他資産		4,955	3.5	6,680	4.3
資産総額		140,152	100.0	156,780	100.0

(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11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
アーバンステージ札幌リバーフロント	3,732	15,459.57	15,045.18	97.3	3.5	居住用施設
プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,669	2,955.74	2,723.07	92.1	1.6	居住用施設
アーバンステージ日本橋横山町	3,565	5,926.17	5,696.17	96.1	2.5	居住用施設
ブラウドフラット白金高輪	3,471	2,950.11	2,849.51	96.6	1.8	居住用施設
アーバンステージ泉	3,017	7,543.10	7,385.62	97.9	2.4	居住用施設
ブラウドフラット蒲田Ⅱ	2,997	4,051.72	3,922.23	96.8	2.1	居住用施設
ブラウドフラット上大岡	2,678	4,872.17	4,872.17	100.0	1.9	居住用施設
アーバンステージ武蔵小金井	2,514	5,999.80	5,482.12	91.4	1.4	居住用施設
ブラウドフラット横浜	2,294	3,118.12	3,118.12	100.0	1.4	居住用施設
アーバンステージ勝どき	2,291	4,524.00	4,063.61	89.8	1.7	居住用施設
合 計	30,232	57,400.50	55,157.80	96.1	20.2	

■（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	3,010
	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	896
	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	663
	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	668
	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	748
	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	841
	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	2,160
	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	1,440
	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	824
	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	1,110
	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	1,040
	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区蒲田四丁目25番5号	不動産	3,050
	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	549
	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	894
	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	592
	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	953
	ブラウドフラット富士見台	東京都練馬区貫井三丁目8番4号	不動産	1,370
	ブラウドフラット浅草駒形	東京都台東区駒形一丁目10番6号	不動産	1,780
	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	2,080
	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	2,730
	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町20番16号	不動産	1,440
	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	877
	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	915
	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	1,070
	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	666
	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	2,030
	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	不動産	1,170
	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	1,320
	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	748
	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	487
	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	409
	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	2,810
	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	852
	ブライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区左門町14番地62（注3）	信託受益権	1,390
	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	1,100
	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	850
	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	412
	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	458
	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	688
	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	736
	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	548
	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	352

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	ブライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区桜丘五丁目40番4号	不動産	768
	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	不動産（注4）	552
	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	1,650
	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	793
	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	490
	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	782
	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	550
	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	372
	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	673
	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	2,220
	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	716
	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	576
	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	1,210
	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	691
	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	671
	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	620
	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	966
	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	1,120
	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	803
	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	不動産（注4）	610
	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	693
	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	481
	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	750
	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	1,910
	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	不動産	965
	アーバンステージ芝浦LOFT	東京都港区芝浦四丁目5番17号	不動産	1,830
	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	438
	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	不動産（注4）	450
	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	2,360
	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	2,030
	アーバンステージ日本橋横山町	東京都中央区日本橋横山町3番4号	不動産	3,970
	アーバンステージ本郷壱岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	564
	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	601
	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	337
	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	567
	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	不動産	308
	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	855
	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	659
	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	676
	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	466
	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	358
	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	317
	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	592
	アーバンステージ用賀	東京都世田谷区用賀二丁目27番5号	不動産	1,270

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	アーバンステージ大井町	東京都品川区大井四丁目10番9号	不動産	464
	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	1,180
	アーバンステージ雪谷	東京都大田区北嶺町34番10号	不動産	941
	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	1,240
	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	不動産	458
	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	不動産	1,000
	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	382
	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	不動産	473
	アーバンステージ葛西イースト	東京都江戸川区東葛西六丁目16番9号	不動産	1,070
	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	不動産	385
	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	不動産	260
	アーバンステージ板橋区役所前	東京都板橋区本町27番13号	不動産	1,120
	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	342
	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	不動産	199
	アーバンステージ町屋サウスコート	東京都荒川区荒川三丁目73番5号	不動産	1,730
	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	197
	アーバンステージ武蔵小金井	東京都小金井市中町二丁目11番26号	不動産	1,910
	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	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	1,380
	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）	不動産	315
	アーバンステージ久米川	東京都東村山市米町一丁目5番地6他2筆（注3）	不動産	1,380
	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	2,010
	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	938
	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	不動産	452
	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	227
	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	不動産	321
	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	不動産	249
	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	不動産	253
	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	不動産	231
	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	503
	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	275
	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	838
小 計				113,134

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	621
	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	606
	ブラウドフラット新大阪	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目11番7号	不動産	1,440
	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	不動産	310
	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	不動産	315
	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）	不動産	440
	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）	不動産	288
	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	558
	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	507
	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	421
	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	278

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)
その他	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	249
	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	460
	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	657
	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	1,010
	ブライムアーバン八乙女中央	宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目8番70号	不動産	408
	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	596
	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	1,040
	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	605
	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	724
	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	1,190
	アーバンステージ札幌リバーフロント	北海道札幌市中央区南九条西一丁目1番1号	不動産	4,060
	アーバンステージ北3条通	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番地2（注3）	不動産	1,590
	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	769
	アーバンステージ上前津	愛知県名古屋市中区上前津二丁目4番2号	不動産	1,450
	アーバンステージ泉	愛知県名古屋市中区泉一丁目20番28号	不動産	3,190
	アーバンステージ玉造	大阪府大阪市中区玉造二丁目16番11号	不動産	976
	ベネフィス博多グランスイート	福岡県福岡市博多区美野島二丁目14番7号	不動産	696
	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	301
	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	福岡県福岡市東区香椎駅前二丁目3番7号	不動産	356
	ベネフィス博多東グランスイート	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目4番23号	不動産	564
	ベネフィス千早グランスイート	福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号	不動産	547
小 計				27,877
合 計				141,011

(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価額（第11期決算日（平成24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、一般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日本ヴァリュアーズ株式会社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)当該資産は、信託期間の満了及び解除に伴って、所有形態が信託受益権から不動産になっています。

地域	不動産等の名称	第10期（H23.6.1～H23.11.30）				第11期（H23.12.1～H24.5.31）			
		テナント総数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	対総不動産賃貸 事業収益比率 （％）	テナント総数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	対総不動産賃貸 事業収益比率 （％）
東京圏	ブラウドフラット白金高輪	1	95.9	91,815	2.1	1	96.6	93,230	1.8
	ブラウドフラット代々木上原	1	100.0	29,416	0.7	1	100.0	31,329	0.6
	ブラウドフラット初台	1	100.0	24,492	0.6	1	100.0	23,808	0.5
	ブラウドフラット渋谷桜丘	1	86.7	20,508	0.5	1	96.7	21,371	0.4
	ブラウドフラット学芸大学	1	100.0	24,800	0.6	1	95.4	25,405	0.5
	ブラウドフラット目黒行人坂	1	100.0	26,726	0.6	1	97.5	27,755	0.5
	ブラウドフラット隅田リバーサイド	1	98.4	72,940	1.6	1	92.8	71,939	1.4
	ブラウドフラット神楽坂	1	97.8	46,740	1.1	1	95.2	46,380	0.9
	ブラウドフラット早稲田	1	95.4	33,695	0.8	1	95.3	35,212	0.7
	ブラウドフラット新宿河田町	1	97.1	27,324	0.6	1	92.3	29,752	0.6
	ブラウドフラット三軒茶屋	1	96.2	35,255	0.8	1	98.3	36,256	0.7
	ブラウドフラット蒲田	1	95.8	35,723	0.8	1	98.5	35,985	0.7
	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	1	99.5	104,824	2.4	1	96.8	107,622	2.1
	ブラウドフラット新大塚	1	91.6	18,393	0.4	1	100.0	19,850	0.4
	ブラウドフラット清澄白河	1	100.0	30,692	0.7	1	100.0	30,739	0.6
	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	97.5	19,982	0.4	1	94.9	21,145	0.4
	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	96.3	33,789	0.8	1	96.4	33,667	0.6
	ブラウドフラット富士見台	－	－	－	－	1	100.0	54,738	1.0
	ブラウドフラット浅草駒形	1	99.0	63,042	1.4	1	95.7	64,618	1.2
	ブラウドフラット横浜	1	99.2	70,591	1.6	1	100.0	74,707	1.4
	ブラウドフラット上大岡	1	100.0	97,402	2.2	1	100.0	97,265	1.9
	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	－	－	－	－	1	98.1	60,157	1.1
	プライムアーバン赤坂	1	95.1	26,053	0.6	1	96.7	26,625	0.5
	プライムアーバン田町	1	93.8	29,834	0.7	1	98.1	28,435	0.5
	プライムアーバン代々木	1	100.0	12,325	0.3	1	96.0	12,207	0.2
	プライムアーバン番町	1	96.4	33,147	0.7	1	98.2	32,905	0.6
	プライムアーバン千代田富士見	1	100.0	19,693	0.4	1	96.6	21,636	0.4
	プライムアーバン飯田橋	1	92.6	57,892	1.3	1	96.8	61,941	1.2
	プライムアーバン恵比寿	1	93.6	34,381	0.8	1	89.9	37,533	0.7
	プライムアーバン中目黒	1	95.9	39,389	0.9	1	100.0	40,337	0.8
	プライムアーバン学芸大学	1	88.8	23,679	0.5	1	90.1	22,774	0.4
	プライムアーバン洗足	1	90.4	14,786	0.3	1	100.0	15,342	0.3
	プライムアーバン目黒リバーサイド	1	100.0	14,180	0.3	1	96.0	14,195	0.3
	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	95.5	83,027	1.9	1	92.1	82,019	1.6
	プライムアーバン白山	1	94.4	25,656	0.6	1	95.7	25,096	0.5
	プライムアーバン四谷外苑東	1	94.4	44,062	1.0	1	93.9	45,102	0.9
	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1	93.6	34,968	0.8	1	96.8	36,196	0.7
	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1	100.0	30,107	0.7	1	97.8	29,489	0.6
	プライムアーバン新宿内藤町	1	100.0	13,700	0.3	1	93.1	15,133	0.3
	プライムアーバン西早稲田	1	100.0	15,410	0.3	1	100.0	15,414	0.3
	プライムアーバン三軒茶屋	1	100.0	22,711	0.5	1	94.2	23,177	0.4
	プライムアーバン南烏山	1	97.6	25,147	0.6	1	90.4	26,026	0.5
	プライムアーバン烏山ガレリア	1	100.0	20,178	0.5	1	100.0	19,816	0.4
	プライムアーバン烏山コート	1	100.0	13,052	0.3	1	100.0	13,177	0.3
	プライムアーバン千歳船橋	1	97.5	24,866	0.6	1	92.5	24,510	0.5
	プライムアーバン品川西	1	97.9	22,460	0.5	1	91.8	21,353	0.4

地域	不動産等の名称	第10期（H23.6.1～H23.11.30）				第11期（H23.12.1～H24.5.31）			
		テナント総数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	対総不動産賃貸 事業収益比率 （％）	テナント総数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	対総不動産賃貸 事業収益比率 （％）
東京圏	プライムアーバン大崎	1	99.0	55,589	1.3	1	98.0	58,944	1.1
	プライムアーバン大森	1	96.3	29,439	0.7	1	98.1	28,334	0.5
	プライムアーバン北千束	1	100.0	19,056	0.4	1	93.5	19,770	0.4
	プライムアーバン田園調布南	1	98.0	26,104	0.6	1	100.0	25,988	0.5
	プライムアーバン中野上高田	1	97.6	19,559	0.4	1	100.0	19,258	0.4
	プライムアーバン西荻窪	1	100.0	13,446	0.3	1	95.9	13,639	0.3
	プライムアーバン大塚	1	92.5	23,198	0.5	1	91.5	23,148	0.4
	プライムアーバン門前仲町	1	97.5	78,914	1.8	1	98.3	78,941	1.5
	プライムアーバン亀戸	1	100.0	24,951	0.6	1	98.1	24,885	0.5
	プライムアーバン住吉	1	97.5	19,458	0.4	1	87.5	18,499	0.4
	プライムアーバン錦糸公園	1	97.4	42,049	0.9	1	98.7	41,741	0.8
	プライムアーバン錦糸町	1	100.0	23,534	0.5	1	100.0	31,324	0.6
	プライムアーバン平井	1	88.6	24,116	0.5	1	90.5	22,373	0.4
	プライムアーバン葛西	1	95.6	21,179	0.5	1	95.6	22,738	0.4
	プライムアーバン葛西Ⅱ	1	94.1	31,793	0.7	1	89.7	32,466	0.6
	プライムアーバン新百合ヶ丘	1	100.0	37,592	0.8	1	100.0	37,752	0.7
	プライムアーバン浦安	1	95.0	27,633	0.6	1	95.0	27,983	0.5
	プライムアーバン行徳Ⅰ	1	90.4	23,080	0.5	1	98.1	24,382	0.5
	プライムアーバン行徳Ⅱ	1	100.0	27,291	0.6	1	100.0	29,064	0.6
	プライムアーバン行徳駅前	1	89.2	16,469	0.4	1	97.3	16,710	0.3
	プライムアーバン西船橋	1	96.7	26,049	0.6	1	96.7	27,135	0.5
	プライムアーバン川口	1	98.4	69,126	1.6	1	97.5	72,124	1.4
	アーバンステージ麻布十番	1	90.0	28,229	0.6	1	100.0	31,037	0.6
	アーバンステージ芝浦LOFT	1	98.0	58,470	1.3	1	94.6	57,997	1.1
	アーバンステージ幡ヶ谷	1	94.6	15,235	0.3	1	97.4	16,503	0.3
	アーバンステージ都立大学	1	100.0	17,483	0.4	1	100.0	18,343	0.3
	アーバンステージ勝どき	1	98.6	92,695	2.1	1	89.8	91,648	1.7
	アーバンステージ新川	1	94.7	71,226	1.6	1	95.0	73,501	1.4
	アーバンステージ日本橋横山町	1	95.2	121,168	2.7	1	96.1	131,514	2.5
	アーバンステージ本郷壹岐坂	1	96.3	17,633	0.4	1	92.6	18,160	0.3
	アーバンステージ中落合	1	100.0	22,775	0.5	1	89.9	23,091	0.4
	アーバンステージ落合	1	93.7	13,400	0.3	1	96.8	14,199	0.3
	アーバンステージ新宿落合	1	100.0	20,399	0.5	1	93.9	21,268	0.4
	アーバンステージ芦花公園	1	97.1	12,841	0.3	1	82.5	12,495	0.2
	アーバンステージ上馬	1	96.4	33,047	0.7	1	92.3	31,659	0.6
	アーバンステージ三軒茶屋	1	94.6	24,958	0.6	1	98.3	24,663	0.5
	アーバンステージ千歳烏山	1	96.8	27,450	0.6	1	92.4	26,695	0.5
	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	1	86.2	15,825	0.4	1	100.0	16,963	0.3
	アーバンステージ駒沢	1	100.0	13,612	0.3	1	100.0	13,703	0.3
	アーバンステージ烏山	1	92.7	12,425	0.3	1	96.7	13,094	0.2
	アーバンステージ上北沢	1	89.9	21,248	0.5	1	100.0	22,667	0.4
	アーバンステージ用賀	1	87.0	37,854	0.9	1	96.2	39,858	0.8
	アーバンステージ大井町	1	91.1	17,785	0.4	1	100.0	19,110	0.4
	アーバンステージ大井町Ⅱ	1	97.0	48,456	1.1	1	95.6	49,112	0.9
	アーバンステージ雪谷	1	96.8	35,358	0.8	1	97.9	38,228	0.7
	アーバンステージ池上	1	98.5	48,936	1.1	1	93.8	51,247	1.0

地域	不動産等の名称	第10期（H23.6.1～H23.11.30）				第11期（H23.12.1～H24.5.31）			
		テナント総数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （%）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	対総不動産賃貸 事業収益比率 （%）	テナント総数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （%）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	対総不動産賃貸 事業収益比率 （%）
東京圏	アーバンステージ中野	1	92.7	17,233	0.4	1	94.7	19,105	0.4
	アーバンステージ高井戸	1	91.7	40,871	0.9	1	95.3	39,732	0.8
	アーバンステージ駒込	1	100.0	17,124	0.4	1	66.4	16,512	0.3
	アーバンステージ向島	1	98.1	19,880	0.4	1	92.7	20,826	0.4
	アーバンステージ葛西イースト	1	100.0	36,865	0.8	1	100.0	43,276	0.8
	アーバンステージ江古田	1	94.8	15,731	0.4	1	100.0	14,807	0.3
	アーバンステージ滝野川	1	97.0	10,289	0.2	1	94.5	11,638	0.2
	アーバンステージ板橋区役所前	1	94.1	41,192	0.9	1	92.9	39,571	0.8
	アーバンステージ浅草	1	100.0	15,161	0.3	1	100.0	15,423	0.3
	アーバンステージ町屋	1	95.9	8,818	0.2	1	92.2	8,663	0.2
	アーバンステージ町屋サウスコート	－	－	－	－	1	95.9	70,933	1.4
	アーバンステージ小金井	1	100.0	10,445	0.2	1	97.2	10,410	0.2
	アーバンステージ武蔵小金井	1	97.9	74,302	1.7	1	91.4	72,410	1.4
	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1	100.0	52,371	1.2	1	92.9	52,471	1.0
	アーバンステージ日野	1	96.3	16,262	0.4	1	96.3	16,085	0.3
	アーバンステージ久米川	－	－	－	－	1	96.8	55,149	1.1
	アーバンステージ武蔵小杉comodo	1	92.9	66,490	1.5	1	89.9	68,376	1.3
	アーバンステージ川崎	1	91.2	36,630	0.8	1	96.7	36,162	0.7
	アーバンステージ鶴見寺谷	1	96.1	20,899	0.5	1	93.2	20,580	0.4
	アーバンステージ浦安	1	96.3	8,055	0.2	1	88.9	8,325	0.2
	アーバンステージ南行徳Ⅰ	1	90.3	15,147	0.3	1	92.7	14,656	0.3
	アーバンステージ南行徳Ⅱ	1	73.0	11,333	0.3	1	86.5	11,696	0.2
	アーバンステージ南行徳Ⅲ	1	93.9	12,376	0.3	1	90.8	11,897	0.2
	アーバンステージ南行徳Ⅳ	1	93.8	11,381	0.3	1	96.9	12,660	0.2
	アーバンステージ行徳駅前	1	93.5	20,147	0.5	1	91.3	22,038	0.4
	アーバンステージ南行徳Ⅴ	1	87.5	13,887	0.3	1	90.0	12,481	0.2
	アーバンステージ行徳	1	100.0	33,874	0.8	1	100.0	34,008	0.6
	アーバンステージ南浦和(注2)	1	97.0	12,220	0.3	－	－	7,557	0.1
	小 計	116	96.4	3,736,026	84.0	119	95.5	4,054,828	77.4

その他	ブラウドフラット五橋	1	97.8	28,596	0.6	1	100.0	28,557	0.5
	ブラウドフラット河原町	1	100.0	28,772	0.6	1	98.6	28,878	0.6
	ブラウドフラット新大阪	－	－	－	－	1	99.2	66,979	1.3
	プライムアーバン山鼻	1	100.0	12,956	0.3	1	93.9	12,794	0.2
	プライムアーバン北14条	1	95.3	12,942	0.3	1	87.4	12,723	0.2
	プライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	17,182	0.4	1	100.0	17,158	0.3
	プライムアーバン大通公園Ⅱ	1	100.0	11,138	0.3	1	100.0	11,133	0.2
	プライムアーバン北11条	1	96.8	24,049	0.5	1	98.3	24,089	0.5
	プライムアーバン宮の沢	1	100.0	23,055	0.5	1	98.4	23,622	0.5
	プライムアーバン大通東	1	97.7	18,472	0.4	1	100.0	18,440	0.4
	プライムアーバン知事公館	1	100.0	12,955	0.3	1	100.0	12,565	0.2
	プライムアーバン円山	1	81.5	11,478	0.3	1	100.0	10,966	0.2
	プライムアーバン北24条	1	88.9	19,821	0.4	1	97.3	20,562	0.4
	プライムアーバン札幌医大前	1	94.9	28,010	0.6	1	97.1	27,851	0.5
	プライムアーバン長町一丁目	1	100.0	41,620	0.9	1	100.0	42,128	0.8
	プライムアーバンハ乙女中央	1	100.0	22,347	0.5	1	100.0	18,321	0.3

地域	不動産等の名称	第10期（H23.6.1～H23.11.30）				第11期（H23.12.1～H24.5.31）			
		テナント総数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （%）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	対総不動産賃貸 事業収益比率 （%）	テナント総数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （%）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	対総不動産賃貸 事業収益比率 （%）
その他	プライムアーバン葵	1	98.1	25,758	0.6	1	98.1	25,970	0.5
	プライムアーバン金山	1	100.0	23,551	0.5	1	98.3	23,765	0.5
	プライムアーバン鶴舞	1	96.1	42,645	1.0	1	97.1	42,399	0.8
	プライムアーバン江坂Ⅰ	1	97.9	23,461	0.5	1	95.9	24,537	0.5
	プライムアーバン江坂Ⅱ	1	100.0	29,480	0.7	1	98.3	28,026	0.5
	プライムアーバン江坂Ⅲ	1	95.2	45,546	1.0	1	96.6	44,602	0.9
	アーバンステージ札幌リバーフロント	－	－	－	－	1	97.3	181,497	3.5
	アーバンステージ北3条通	－	－	－	－	1	97.6	66,444	1.3
	アーバンステージ堤通雨宮	1	100.0	46,064	1.0	1	98.6	44,211	0.8
	アーバンステージ上前津	1	97.2	47,379	1.1	1	95.3	56,617	1.1
	アーバンステージ泉	－	－	－	－	1	97.9	126,532	2.4
	アーバンステージ玉造	1	100.0	4,953	0.1	1	100.0	36,820	0.7
	ベネフィス博多グランスイート	1	95.0	29,947	0.7	1	98.9	28,880	0.6
	ベネフィス薬院南	1	97.2	12,918	0.3	1	100.0	12,728	0.2
	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	1	97.7	15,948	0.4	1	94.4	16,653	0.3
	ベネフィス博多東グランスイート	1	100.0	24,577	0.6	1	89.6	26,349	0.5
	ベネフィス千早グランスイート	1	100.0	23,550	0.5	1	100.0	24,099	0.5
	小 計	29	97.8	709,185	16.0	33	97.7	1,186,912	22.6
合 計		145	96.8	4,445,212	100.0	152	96.2	5,241,740	100.0

（注1） 個々の資産において、貸室の一部又は全部が転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転賃を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、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。

（注2） 当該資産は、平成24年3月14日に譲渡しており、第11期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡の前日までの数値となります。

■（４）特定取引の契約額等及び時価の状況表

第11期末現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、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）	40,572	36,372	△127
合 計		40,572	36,372	△127

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

■（２）期中の資本的支出

第11期末現在保有する資産について、第11期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。第11期中の資本的支出は41,261千円であり、第11期中の費用に区分された修繕費224,630千円と合わせ、合計265,891千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 （所在地）	目 的	工事期間	工事金額（千円）
アーバンステージ幡ヶ谷 （東京都渋谷区）	大規模修繕工事	自 平成24年 2 月 至 平成24年 4 月	3,747
アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ （東京都世田谷区）	住宅設備リニューアル工事	自 平成23年12月 至 平成24年 1 月	2,909
アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ （東京都世田谷区）	住宅設備リニューアル工事	自 平成23年11月 至 平成23年12月	2,115
アーバンステージ大井町 （東京都品川区）	インターフォン改修工事	自 平成24年 3 月 至 平成24年 5 月	3,186
アーバンステージ池上 （東京都大田区）	給湯器更新工事	自 平成24年 5 月 至 平成24年 5 月	4,057
その他の不動産等	住宅設備リニューアル工事他	自 平成23年12月 至 平成24年 5 月	25,245
合 計			41,261

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

■ 5.費用・負債の状況

■（１）運用等に係る費用明細

	第10期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	第11期 自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日
資産運用報酬（注1）	322,965千円	365,310千円
（内訳）運用報酬Ⅰ	176,969千円	185,385千円
運用報酬Ⅱ	145,995千円	179,925千円
運用報酬Ⅲ（注2）	－千円	－千円
資産保管業務報酬	13,546千円	13,513千円
一般事務委託報酬	21,344千円	23,635千円
役員報酬	7,200千円	7,200千円
その他営業費用	156,965千円	144,652千円
合 計	522,021千円	554,312千円

（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10期は21,560千円、第11期は114,200千円あります。
（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）借入状況

第11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	当期首 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 （一年以 内返済）	株式会社三井住友銀行	平成20年	4,548,000	－	1.43250	平成23年	期限 一括	（注4）	無担保 無保証	
	野村信託銀行株式会社	12月26日	500,000	－		12月26日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年	4,548,000	－	1.14857	平成23年				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	6月28日	4,548,000	－		12月26日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 2月27日	1,800,000	－	1.79300	平成24年 2月27日				
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	－						
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,500,000	－						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,800,000	－						
	三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	－						
	野村信託銀行株式会社		300,000	－						
	株式会社伊予銀行		1,000,000	－						
	大同生命保険株式会社	平成19年	1,100,000	1,100,000	1.81375	平成24年 8月27日				
	三井住友海上火災保険株式会社	4月27日	1,100,000	1,100,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 8月27日	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						
	三井住友信託銀行株式会社		520,000	520,000						
	信金中央金庫	平成22年 9月7日	1,720,000	1,720,000	1.25071	平成24年 8月27日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 8月26日	1,280,000	1,280,000	0.67000	平成24年 8月27日				
	株式会社三井住友銀行		1,280,000	1,280,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行		700,000	700,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		780,000	780,000						
	三井住友信託銀行株式会社		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	平成21年 12月3日	500,000	500,000	1.51625	平成24年 12月3日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		400,000	400,000						
	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	平成20年 5月23日	400,000	400,000	1.83625	平成25年 5月23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21年 8月27日	3,500,000	3,500,000	2.10000	（注2）				（注2）
	株式会社日本政策投資銀行		80,000	80,000						
	株式会社日本政策投資銀行		平成22年 2月26日	100,000						
	小 計			44,934,000	19,790,000					
長期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 9月29日	1,824,000	1,824,000	1.74250	平成25年 9月29日	期限 一括	（注4）	無担保 無保証	
	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	平成19年 9月27日	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	平成19年 2月27日	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	平成19年 2月27日	2,000,000	2,000,000	2.13625	平成26年 2月27日				

(単位：千円)

	区 分	借入日	当期首 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23年 8月26日	500,000	500,000	0.90115	平成26年 2月27日	期限 一括	（注4）	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
	野村信託銀行株式会社		700,000	700,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9月30日	500,000	500,000	0.90115	平成26年 2月27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					
	三井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					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年 9月5日	1,000,000	1,000,000	0.94700	平成26年 9月5日			
	三井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					
	株式会社福岡銀行	平成22年 2月26日	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	平成19年 5月15日	1,300,000	1,300,000	2.23500	平成27年 2月27日			
	野村信託銀行株式会社	平成24年 2月27日	－	1,000,000	0.96365	平成27年 2月27日			
	株式会社伊予銀行		－	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		－	1,900,000					
	みずほ信託銀行株式会社		－	1,000,000					
	株式会社東京都民銀行		－	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 2月27日	－	1,800,000	1.00900	平成27年 8月27日			
	株式会社三井住友銀行		－	1,800,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		－	2,500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	1,800,000					
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,800,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 12月26日	－	4,700,000	1.00000	平成27年 12月26日			
	株式会社三井住友銀行	平成23年 12月26日	－	4,700,000	1.11700	平成28年 6月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	4,700,000					
株式会社日本政策投資銀行	平成21年 8月27日	1,360,000	1,320,000	2.10000	（注2）	（注2）			
株式会社日本政策投資銀行	平成22年 2月26日	1,750,000	1,700,000	2.03000	（注3）	（注3）			
小 計			24,282,000	53,392,000					
借入金合計			69,216,000	73,182,000					

（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。

■（３）投資法人債の状況

第11期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成23年2月25日	5,000	5,000	1.21	平成28年2月25日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	平成24年2月24日	－	5,000	1.03	平成29年2月24日	期限一括	(注1)	(注2)
合 計		5,000	10,000					

(注1) 借入金の返済資金の一部に充当しています。
(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

■（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1)	譲渡年月日	譲渡価額 (千円)(注2)	帳簿価額 (千円)	売却損益 (千円)(注3)
不動産	ブラウドフラット富士見台	平成23年 12月6日	1,370,000	－	－	－	－
不動産	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	平成23年 12月6日	1,430,000	－	－	－	－
不動産	アーバンステージ町屋 サウスコート	平成23年 12月6日	1,740,000	－	－	－	－
不動産	アーバンステージ久米川	平成23年 12月6日	1,370,000	－	－	－	－
不動産	ブラウドフラット新大阪	平成23年 12月6日	1,430,000	－	－	－	－
信託受益権	アーバンステージ 札幌リバーフロント（注4）	平成23年 12月6日	3,500,000	－	－	－	－
信託受益権	アーバンステージ北3条通 （注4）	平成23年 12月6日	1,450,000	－	－	－	－
信託受益権	アーバンステージ泉（注4）	平成23年 12月6日	2,800,000	－	－	－	－
信託受益権	アーバンステージ南浦和	－	－	平成24年 3月14日	292,414	275,534	8,376
	合 計		15,090,000		292,414	275,534	8,376

(注1)「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。
(注2)「譲渡価額」は、当該不動産等の譲渡に伴う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。
(注3) 譲渡については、上記のほか、その他売却費用があり、「売却損益」にはこれを反映した金額を記載しています。
(注4) 取得日付にて不動産を信託財産とする信託受益権を取得後、同日付にて信託契約を解除し、不動産として保有しています。

■（２）その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。なお、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	取引 年月日	取得価額 又は 譲渡価額 (千円)(注1)	鑑定評価額 (千円)	鑑定機関	価格時点
取得	不動産	ブラウドフラット富士見台	平成23年 12月6日	1,370,000	1,370,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成23年 10月1日
取得	不動産	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	平成23年 12月6日	1,430,000	1,430,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成23年 10月1日
取得	不動産	アーバンステージ町屋 サウスコート	平成23年 12月6日	1,740,000	1,740,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成23年 10月1日
取得	不動産	アーバンステージ久米川	平成23年 12月6日	1,370,000	1,370,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成23年 10月1日
取得	不動産	ブラウドフラット新大阪	平成23年 12月6日	1,430,000	1,430,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成23年 10月1日
取得	不動産 (注2)	アーバンステージ 札幌リバーフロント	平成23年 12月6日	3,500,000	3,820,000	日本ヴァリュアーズ 株式会社	平成23年 10月1日
取得	不動産 (注2)	アーバンステージ北3条通	平成23年 12月6日	1,450,000	1,580,000	日本ヴァリュアーズ 株式会社	平成23年 10月1日
取得	不動産 (注2)	アーバンステージ泉	平成23年 12月6日	2,800,000	3,100,000	日本ヴァリュアーズ 株式会社	平成23年 10月1日
譲渡	信託 受益権	アーバンステージ南浦和	平成24年 3月14日	292,414	240,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年 3月13日

(注1)「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（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。
(注2) 取得日付にて不動産を信託財産とする信託受益権を取得後、同日付にて信託契約を解除し、不動産として保有しています。
(注3) 平成23年11月24日付で投信法が改正され、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって政令で定めるものに限ります。）の取得又は譲渡に先立って不動産鑑定評価を行わせている場合には、価格等の調査は不要とされました。このため、上記各物件については、特定資産の価格等の調査を行っていません。

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23年12月1日から平成24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2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、金融商品又は金融指標の種類、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11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	15,090,000千円		－千円	
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額		うち利害関係人等及び主要株主への売付額	
	7,340,000千円	(48.6%)	－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	7,340,000千円	(48.6%)	－千円	(－%)
合 計	7,340,000千円	(48.6%)	－千円	(－%)

(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11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	199,880千円	野村リビングサポート株式会社	43,668千円	21.8%
プロパティ・マネジメント報酬	283,053千円	野村リビングサポート株式会社	52,154千円	18.4%
仲介手数料等	118,771千円	野村リビングサポート株式会社	362千円	0.3%
広告宣伝費	1,566千円	野村不動産アーバンネット株式会社	600千円	38.3%
投資法人債引受手数料	20,000千円	野村證券株式会社	20,000千円	100.0%

■（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（野村不動産投資顧問株式会社）は、平成24年5月31日現在、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引業の業務を兼業しておりますが、該当する取引はありません。

■ 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

該当事項はありません。

■（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23年11月30日現在	当 期 平成24年5月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,702,311	5,419,384
信託現金及び信託預金	1,084,101	1,058,705
営業未収入金	33,341	35,292
前払費用	39,219	29,696
繰延税金資産	237	140
未収還付法人税等	－	110
未収消費税等	9,370	33,794
その他	25,161	20,102
貸倒引当金	△1,890	△1,046
流動資産合計	4,891,853	6,596,180
固定資産		
有形固定資産		
建物	43,902,406	55,911,859
減価償却累計額	△3,798,695	△4,577,890
建物（純額）	40,103,711	51,333,969
構築物	575,019	630,390
減価償却累計額	△206,809	△240,674
構築物（純額）	368,209	389,715
機械及び装置	736,080	945,323
減価償却累計額	△143,081	△174,350
機械及び装置（純額）	592,999	770,973
工具、器具及び備品	51,518	63,729
減価償却累計額	△20,194	△25,021
工具、器具及び備品（純額）	31,324	38,708
土地	47,290,959	52,982,175
信託建物	17,329,238	16,541,821
減価償却累計額	△2,347,959	△2,441,254
信託建物（純額）	14,981,279	14,100,567
信託構築物	192,120	186,519
減価償却累計額	△104,911	△108,452
信託構築物（純額）	87,208	78,067
信託機械及び装置	72,013	72,013
減価償却累計額	△26,234	△28,878
信託機械及び装置（純額）	45,778	43,135
信託工具、器具及び備品	25,381	22,216
減価償却累計額	△8,863	△8,997
信託工具、器具及び備品（純額）	16,517	13,218
信託土地	31,678,787	30,349,464
建設仮勘定	16,372	7,053
有形固定資産合計	135,213,149	150,107,047
無形固定資産		
その他	4,259	3,622
無形固定資産合計	4,259	3,622
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,879	10,879
長期前払費用	1,559	1,426
投資その他の資産合計	12,438	12,305
固定資産合計	135,229,846	150,122,975
繰延資産		
投資法人債発行費	30,961	61,282
繰延資産合計	30,961	61,282
資産合計	140,152,661	156,780,439

(単位：千円)

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

■ 損益計算書

(単位：千円)

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

■ 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

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

注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	当 期 自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日
該当事項はありません。	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23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	当 期 自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日																
1. 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。 <table><tr><td>建物</td><td>3～70年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>3～15年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3～15年</td></tr></table> ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	3～70年	構築物	2～50年	機械及び装置	3～15年	工具、器具及び備品	3～15年	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。 <table><tr><td>建物</td><td>3～70年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>3～15年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3～15年</td></tr></table> ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	3～70年	構築物	2～50年	機械及び装置	3～15年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	3～70年																	
構築物	2～50年																	
機械及び装置	3～15年																	
工具、器具及び備品	3～15年																	
建物	3～70年																	
構築物	2～50年																	
機械及び装置	3～15年																	
工具、器具及び備品	3～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。																
3. 引当金の計上基準	① 貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。 ② 災害損失引当金 東日本大震災により損傷した固定資産に関する修繕費用等のうち、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。	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。																
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4,742千円です。	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7,270千円です。																

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	当 期 自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日
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 金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。
6. 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 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。

(追加情報)

前 期 (ご参考) 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	当 期 自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日
会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準 当会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しています。	該当事項はありません。

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) 平成23年11月30日現在	当 期 平成24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	※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	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	当 期 自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日
※1. 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 3,969,786	賃料収入 4,569,911
共益費収入 219,487 4,189,274	共益費収入 264,943 4,834,854
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 111,037	駐車場収入 137,119
付帯収益 97,010	付帯収益 202,518
その他不動産賃料収入 47,889 255,937	その他不動産賃料収入 67,247 406,885
不動産賃貸事業収益合計 4,445,212	不動産賃貸事業収益合計 5,241,740
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 174,300	外注委託費 199,880
プロパティ・マネジメント報酬 224,007	プロパティ・マネジメント報酬 283,053
公租公課 216,085	公租公課 233,821
水道光熱費 62,802	水道光熱費 85,300
保険料 8,046	保険料 8,763
修繕費 194,865	修繕費 224,630
減価償却費 803,845	減価償却費 963,023
仲介手数料等 75,641	仲介手数料等 118,771
信託報酬 35,725	信託報酬 32,878
その他賃貸事業費用 29,561 1,824,880	その他賃貸事業費用 38,614 2,188,737
不動産賃貸事業費用合計 1,824,880	不動産賃貸事業費用合計 2,188,737
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,620,331	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 3,053,003
－	※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)
	アーバンステージ南浦和
	不動産等売却収入 293,442
	不動産等売却原価 275,534
	その他売却費用 9,532
	不動産等売却益 8,376

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

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

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 平成23年11月30日現在	当 期 平成24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的主要原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (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 57	貸倒引当金損金算入限度超過額 140
貸倒引当金損金算入限度超過額 478	繰延税金資産合計 140
繰延税金資産小計 536	繰延税金資産の純額 140
評価性引当額 △298	
繰延税金資産合計 237	
繰延税金資産の純額 237	
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 39.33	法定実効税率 39.33
(調整)	(調整)
支払配当の損金算入額 △39.29	支払配当の損金算入額 △39.31
その他 0.07	その他 0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.11	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04

(金融商品に関する注記)

前期 (自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日) (ご参考)

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る場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	3,702,311	3,702,311	－
(2) 信託現金及び信託預金	1,084,101	1,084,101	－
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(37,834,000)	(37,889,831)	55,831
(4) 投資法人債	(5,000,000)	(5,048,700)	48,700
(5) 長期借入金	(31,382,000)	(31,830,109)	448,109
(6) デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 負債となる項目については、() で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記(6) ②参照）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

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

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

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注2）(3)、(5) 参照）。

(注3) 金銭債権の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	3,702,311
信託現金及び信託預金	1,084,101
合 計	4,786,413

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の返済・償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 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	37,834,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	5,000,000	－
長期借入金	－	13,552,000	12,780,000	2,480,000	1,220,000	1,350,000
合 計	37,834,000	13,552,000	12,780,000	2,480,000	6,220,000	1,350,000

当期 (自 平成23年12月1日 至 平成24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る場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」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24年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)			
	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	5,419,384	5,419,384	－
(2) 信託現金及び信託預金	1,058,705	1,058,705	－
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(19,790,000)	(19,859,607)	69,607
(4) 投資法人債	(10,000,000)	(10,076,510)	76,510
(5) 長期借入金	(53,392,000)	(53,807,154)	415,154
(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(下記(6)②参照)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
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	40,572,000	36,372,000	※	－

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記(注2)(3)、(5)参照)。

(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	5,419,384
信託現金及び信託預金	1,058,705
合 計	6,478,090

(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	19,790,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	5,000,000	5,000,000	－
長期借入金	－	15,652,000	11,280,000	14,580,000	11,880,000	－
合 計	19,790,000	15,652,000	11,280,000	19,580,000	16,880,000	－

(賃貸等不動産に関する注記)
前期(自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日)(ご参考)

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸住宅等(土地を含む)を有しています。これら賃貸等不動産の平成23年11月30日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
133,564,976	1,648,172	135,213,149	124,512,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は、アーバンステージ上前津(1,367,331千円)及びアーバンステージ玉造(982,435千円)の取得によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成23年11月期(第10期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 平成23年12月1日 至 平成24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24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。

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
135,213,149	14,893,898	150,107,047	141,011,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は、ブラウドフラット富士見台(1,431,101千円)、ブラウドフラット鶴見Ⅱ(1,492,689千円)、アーバンステージ町屋サウスコート(1,816,726千円)、アーバンステージ久米川(1,444,769千円)、ブラウドフラット新大阪(1,509,384千円)、アーバンステージ札幌リバーフロント(3,769,767千円)、アーバンステージ北3条通(1,552,193千円)及びアーバンステージ泉(3,045,925千円)の取得によるものであり、主な減少額は、アーバンステージ南浦和(275,534千円)の譲渡によるものです。
(注3) 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24年5月期(第11期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日) (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)
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	97,217	前受金	16,205
						預り敷金及び保証金	28,000
				プロパティ・マ ネジメント報酬	1,948	営業未払金	338
				外注委託費	3,164	営業未払金	553
	野村不動産 アーバンネット 株式会社	不動産業	－	不動産等売買媒介	64,800	－	－
				広告宣伝費	600	未払金	105
	野村信託銀行 株式会社	銀行業 及び 信託業	7.94 (注3)	利息の支払	16,655	未払費用	4,590
				借入返済(1年内 返済予定の長期)	1,700,000	1年内返済予定 の長期借入金	800,000
資産保管会社	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	銀行業 及び 信託業	0.46	借入金(長期)	1,700,000	長期借入金	2,700,000
				利息の支払	68,852	未払費用	32,704
				借入返済(1年内 返済予定の長期)	1,280,000	1年内返済予定 の長期借入金	7,648,000
				借入金(長期)	1,280,000	長期借入金	3,724,000

(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。
(注3) 全て信託財産として所有する投資口です。

当期 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)

属 性	会社等の名称	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	10.10	不動産の購入	7,340,000	－	－
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	1,042,940	前受金	140,267
						預り敷金及び保証金	291,516
				プロパティ・マ ネジメント報酬	52,154	営業未払金	9,087
				外注委託費	43,668	営業未払金	7,672
				仲介手数料等	362	営業未払金	98
				修繕費	1,097	営業未払金	655
	野村不動産 アーバンネット 株式会社	不動産業	－	広告宣伝費	600	未払金	105
	野村證券 株式会社	証券業	0.79	第三者割当増資に よる新投資口発行	499,617	－	－
資産保管会社	野村信託銀行 株式会社	銀行業 及び 信託業	7.06 (注3)	利息の支払	15,962	未払費用	2,751
				借入返済(1年内 返済予定の長期)	800,000	1年内返済予定 の長期借入金	－
				借入金(長期)	1,000,000	長期借入金	3,700,000
				利息の支払	62,355	未払費用	10,173
				借入金(短期)	2,400,000	短期借入金	－
				借入返済(短期)	2,400,000		
資産保管会社	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	銀行業 及び 信託業	0.38	借入返済(1年内 返済予定の長期)	6,348,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,700,000
				借入金(長期)	6,500,000	長期借入金	9,824,000

(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。なお、野村證券株式会社への第三者割当による新投資口発行については、1口当たり発行価額281,951円、投資口数1,772口によるものであり、発行価額は公募による新投資口発行と同一の条件です。
(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。
(注3) 全て信託財産として所有する投資口です。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日		当 期 自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日	
1口当たり純資産額	504,059円	1口当たり純資産額	469,193円
1口当たり当期純利益	11,769円	1口当たり当期純利益	12,317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。		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) 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23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日		当 期 自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日	
当期純利益 (千円)	1,477,534	当期純利益 (千円)	1,856,841
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)	1,477,534	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,856,841
期中平均投資口数 (口)	125,535	期中平均投資口数 (口)	150,752

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	当 期 自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日
投資口の追加発行 平成23年11月14日及び平成23年11月21日開催の役員会 において、下記の通り公募による新投資口の発行及び第三者 割当による新投資口の発行を決議し、平成23年12月1日に 公募による新投資口の発行に係る払込が完了し、平成23年 12月20日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込が 完了しました。この結果、出資総額は68,961,322,596円、 発行済投資口数は150,936口となっています。	該当事項はありません。
A. 公募による新投資口発行	
①募集方法 : 一般募集	
②発行投資口数 : 23,629口	
③発行価格 : 1口当たり292,193円	
④発行価格の総額 : 6,904,228,397円	
⑤発行価額 (払込金額) : 1口当たり281,951円	
⑥発行価額の総額 : 6,662,220,179円	
⑦払込期日 : 平成23年12月1日	
⑧分配金起算日 : 平成23年12月1日	
B. 第三者割当による新投資口発行	
①募集方法 : 第三者割当	
②発行投資口数 : 1,772口	
③発行価額 (払込金額) : 1口当たり281,951円	
④発行価額の総額 : 499,617,172円	
⑤払込期日 : 平成23年12月20日	
⑥分配金起算日 : 平成23年12月1日	
⑦割当先 : 野村證券株式会社	

■ 金銭の分配に係る計算書

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

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

■ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成24年7月6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

叔野明弘



指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員 公認会計士

町内和徳



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23年12月1日から平成24年5月31日までの第11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。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその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、資産運用報告及びその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。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに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を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、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を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、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金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、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重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、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の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
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が、法令及び規約並びに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、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。

利害関係
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

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

（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23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	当 期 自 平成23年12月 1 日 至 平成24年 5 月31日
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りリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

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

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	野村不動産投資顧問株式会社
資本の額	300百万円(平成24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(内閣総理大臣認可第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) 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4) 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5) 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6) 平成23年10月 1日 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するとともに、商号を野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更

(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) 野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル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。
(注4) 野村不動産オフィスファンド投資法人、野村不動産レジデンシャル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5) 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6) 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。

組織体系

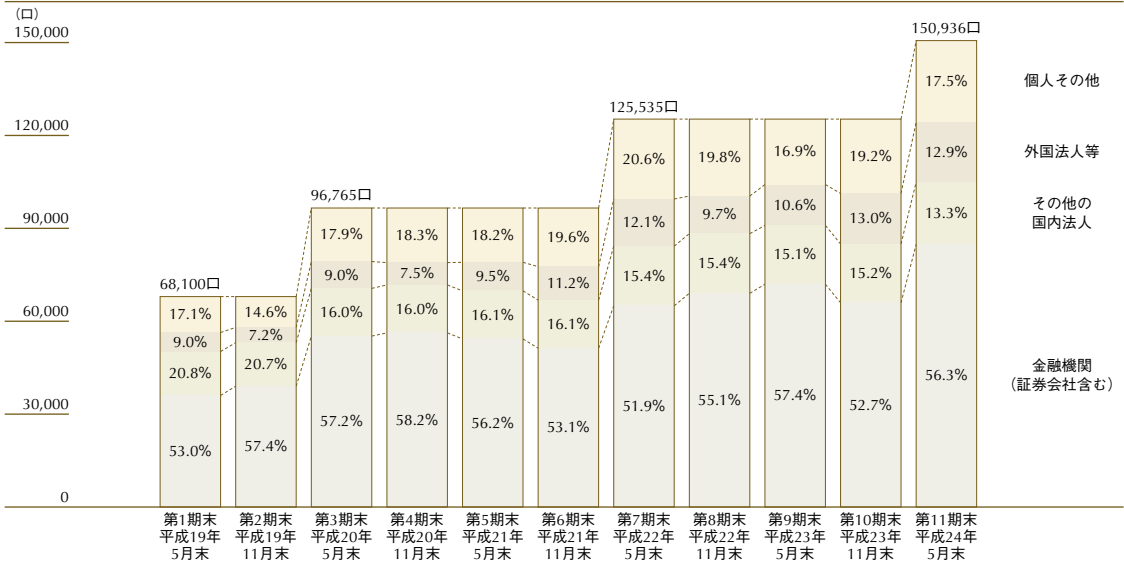
野村不動産投資顧問株式会社(旧 野村不動産投信株式会社)は、平成23年10月1日付で、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併するとともに、商号を野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更しました。本投資法人としては、本合併により、不動産市場及び金融市場の変化への迅速な対応、不動産投資に必要な専門的知識・経験の向上、並びに国内最大級の不動産資産運用会社によるマネジメント等のシナジー効果が得られると考えています。



投資主インフォメーション

投資主の構成

所有者別投資口数の推移



投資口価格の推移



スケジュール

- 第12期 (平成24年11月期)
平成24年11月30日 決算期日
平成25年1月15日頃 決算発表
平成25年2月20日頃 分配金支払開始
- 第13期 (平成25年5月期)
平成25年5月31日 決算期日
平成25年7月15日頃 決算発表
平成25年8月20日頃 分配金支払開始

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けいただけます。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郵送いただくか、同銀行の本店窓口にてお受けください。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
上場金融商品取引所	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/>





103 アーバンステージ町屋サウスコート(東京都荒川区)



143 アーバンステージ北3条通(札幌市中央区)



45 プライムアーバン千歳船橋(東京都世田谷区)



50 プライムアーバン田園調布南(東京都大田区)



88 アーバンステージ用賀(東京都世田谷区)



73 アーバンステージ勝どき
(東京都中央区)



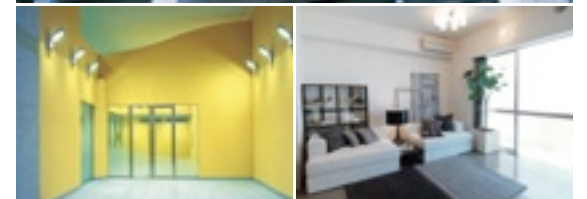
62 プライムアーバン新百合ヶ丘
(川崎市麻生区)



42 プライムアーバン南烏山
(東京都世田谷区)



108 アーバンステージ久米川(東京都東村山市)



29 プライムアーバン恵比寿(東京都港区)

●ポートフォリオ物件の概要（その他）



75 アーバンステージ日本橋横山町
(東京都中央区)



34 プライムアーバン目黒大橋ヒルズ
(東京都目黒区)



68 プライムアーバン川口
(埼玉県川口市)



109 アーバンステージ武蔵小杉comodo(川崎市中原区)



70 アーバンステージ芝浦LOFT(東京都港区)



146 アーバンステージ泉(名古屋市東区)



30 プライムアーバン中目黒(東京都目黒区)



37 プライムアーバン西新宿Ⅰ(東京都新宿区)



138 プライムアーバン鶴舞
(名古屋市中区)



142 アーバンステージ札幌リバーフロント
(札幌市中央区)



41 プライムアーバン三軒茶屋
(東京都世田谷区)



17 プラウドフラット門前仲町Ⅰ
(東京都江東区)



8 プラウドフラット神楽坂(東京都新宿区)



22 プラウドフラット鶴見Ⅱ(横浜市鶴見区)



5 プラウドフラット学芸大学(東京都目黒区)



122 プラウドフラット新大阪
(大阪市淀川区)



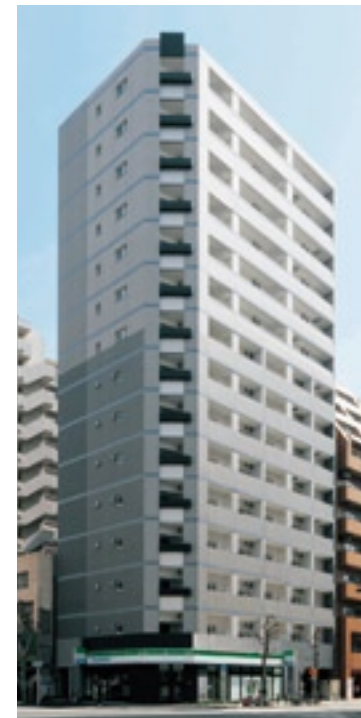
3 プラウドフラット初台(東京都渋谷区)



121 プラウドフラット河原町(仙台市若林区)



1 プラウドフラット白金高輪
(東京都港区)



19 プラウドフラット浅草駒形
(東京都台東区)



10 プラウドフラット新宿河田町
(東京都新宿区)



120 プラウドフラット五橋(仙台市青葉区)



6 プラウドフラット目黒行人坂(東京都目黒区)



4 プラウドフラット渋谷桜丘(東京都渋谷区)



13 プラウドフラット蒲田Ⅱ
(東京都大田区)



16 プラウドフラット門前仲町Ⅱ
(東京都江東区)

●ポートフォリオ物件の概要（プライドフラット）



2 プライドフラット代々木上原(東京都渋谷区)



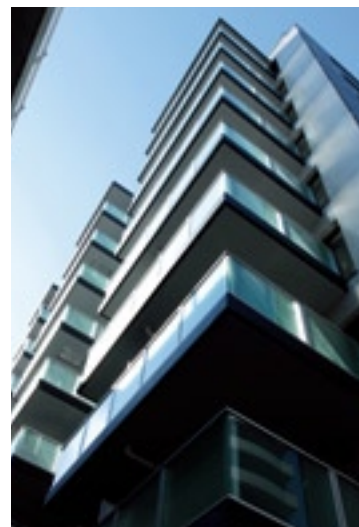
15 プライドフラット清澄白河(東京都江東区)



21 プライドフラット上大岡(横浜市港南区)



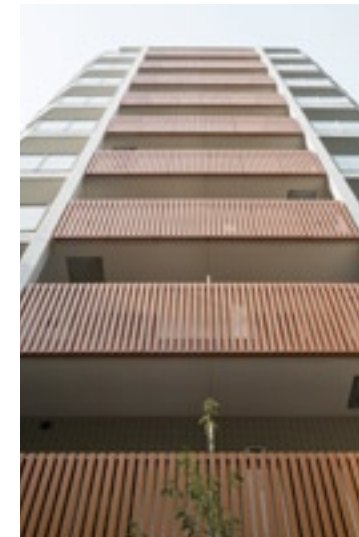
9 プライドフラット早稲田(東京都新宿区)



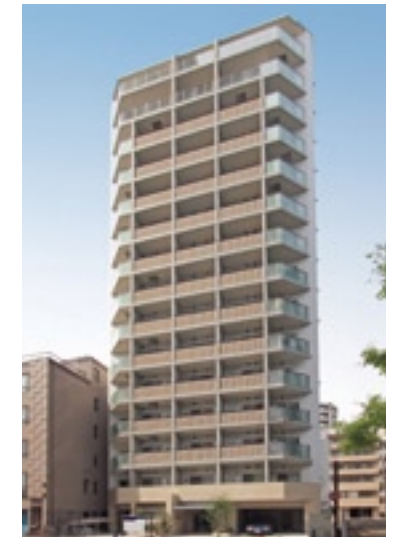
20 プライドフラット横浜(横浜市神奈川区)



11 プライドフラット三軒茶屋(東京都世田谷区)



14 プライドフラット新大塚(東京都豊島区)



12 プライドフラット蒲田(東京都大田区)



7 プライドフラット隅田リバーサイド(東京都中央区)



18 プライドフラット富士見台(東京都練馬区)



お気に入りのビュースポットを見つけるのも楽しい東京スカイツリー®。写真下は、太田道灌ゆかりの法恩寺の門前。写真左は、北十間川にかかる福神橋からの眺め。



1662年の創建以来、信仰を集めてきた亀戸天神社。境内には藤や梅が植えられ、花の名所としても親しまれている。

江戸時代、寛永通宝銭を鑄造する大規模な銭座があったとされる亀戸銭座跡。近辺では住宅を建てる際、大量の寛永通宝銭が発見されている。



古地図を持つて歩きたい 江戸の歴史が溶け込む街。

もともと、錦糸町・亀戸は古くから続く庶民の街。江戸時代には、亀戸天神社の門前町として栄えていた。現在でも亀戸のシンボルとして、参拝者が訪れる亀戸天神は、学問の神様、菅原道真を祀っているとあって、受験シーズンには絵馬を奉納する学生で境内がいっぱいになる。うそ替え神事や藤まつりなど、四季を通じて行事や祭りがあるので、折に触れて訪れたいスポットでもある。

江戸の6割を焼いたという明暦の大火の後には武家屋敷も多くなったが、何といっても主役は庶民。江戸後期、大人気となった柳亭種彦作『修紫田舎源氏』の挿絵を描いた歌川国貞は亀戸天神の近所で晩年を過ごし、その墓は亀戸の光明寺にある。狂言作者の河竹黙阿弥も錦糸町の亀沢あたりに住みながら、庶民の生活を描いた作品で観客を喜ばせた。さらに、本所七不思議のひとつで、魚を釣るとどこからか「置いていけ」と声がするという「置行堀」の舞台は錦糸町駅北口付近にあった錦糸堀だとされているし、亀戸香取神社近くにあった呉服商の別荘は、その梅の木の見事さで歌川広重の浮世絵に描かれた名所である。街のいたるところで江戸の庶民が生き活きと暮らしていた痕跡に触れることができるのも、この街の魅力。散歩がてら、江戸の歴史を辿ってみると、新たな街の表情が見えてきて面白い。

新名所を望む街として さらなる変化が楽しみに。

江戸の下町から時代は下り、明治以降は工業の街、昭和の終わりにには副都心となって栄えてきた錦糸町と亀戸。時代に合わせ柔軟に変化してきた街は、平成24年、東京スカイツリーの開業によって活気付き、新たな変化の兆しを見せている。

錦糸町駅、亀戸駅はともに東京スカイツリーまで徒歩20分前後の好立地。街の様々な場所からその姿を望むことができ、人気の撮影スポットでもあるのだ。例えば、錦糸町駅北口のアルカタワーズから北に向かって伸びる一本道では、東京スカイツリーが迫力ある姿を見せる。通りの商店や民家が醸し出す下町風情と近代的な東京スカイツリーの組み合わせには、何ともいえない味わいがある。北十間川にかかる福神橋もお薦め。眺めを遮るビルがないだけでなく、川に映る逆さタワーも見ることができのだ。反対に、街中を歩いていて東京スカイツリーがふと目に入ることも多く、近くで見上げるのとはまた違った楽しさもある。

錦糸町にはすみだ北斎美術館が平成27年にオープン予定。東京スカイツリー観光の一環で、新たな循環バスも運行することに。また、商店街ではオリジナル商品や特産品を開発するなど、新たな観光名所の誕生に合わせ、街がより快適で楽しいものに変化していく予感がある。

物件紹介

プライムアーバン 亀戸

本物件は、JR総武線「亀戸」駅から徒歩5分に位置し、駅までのアプローチには地元商店や飲食店、コンビニがあるうえ、駅周辺には「アトレ亀戸」や「サンストリート亀戸」といった大型商業施設がある等、高い生活利便性を兼ね備えた閑静な住宅街に位置します。

プライムアーバン 錦糸公園

本物件は、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩6分に位置し、都心へのアクセスが30分圏内と優れた交通利便性を有するうえ、錦糸町駅周辺は再開発により商業施設が充実している等、高い生活利便性を兼ね備えています。また、建物は洗練された外観に加え、奥行きのある広めのバルコニーを備えており、単身者に人気の物件となっています。



昔ながらの商店街がそれぞれの特色を活かして賑わう亀戸。写真の亀戸五丁目中央通り商店街では、富くじやこいのぼり祭りなど様々なイベントを催して盛況だ。

下町情緒を残しながらも 発展を遂げた活気ある街

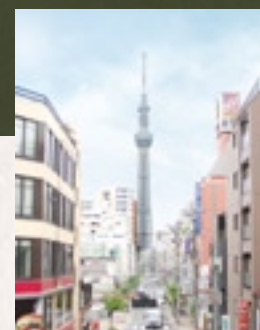
錦糸町・亀戸



庶民の街としての賑わいをそのままに発展してきた

錦糸町と亀戸、2つの街。

東京の副都心となって多くのビルが立ち並び、
東京スカイツリー®を望む街として注目を集めながらも、
変わらないものがそこにある。



表紙は5月に開業したばかりの東京スカイツリー®。高さ634mの世界一高い自立式電波塔が街を見下ろしている。

繁華で便利な駅周辺。 少し歩けば緑豊かな下町が顔を出す。

様々な大型商業施設が並ぶ錦糸町駅南口。飲食店なども多く、東京都区内東部の歓楽街として栄えている。

錦糸町・亀戸は、東京都の7つの副都心のひとつとして、多くの商業施設や企業などが集中している地域である。錦糸町駅南口に出ると、駅をぐるりと囲むように丸井やLIVIN、東京楽天地、JRAウインズなどのビルが立ち並び、日々の買い物から娯楽まで駅前で済んでしまう便利さ。夜ともなれば、昔からの繁華街の顔が現れ、昼も夜も人々の往来が絶えない街である。

一方、亀戸も利便性では劣らない。駅ビルを中心にビルが建ち、サンストリート亀戸では様々なテナントが人々を集めている。だが、亀戸の魅力はそれだけではない。季節ごとのイベントで賑わう亀戸五丁目中央通り商店街、昭和レトロな看板建築が楽しい勝運商店街など古い街ならではの商店街も多く、店の人と会話しつつ買い物をしたりと、下町の風情や人情を肌で感じることができるのだ。

都心にもほど近いにもかかわらず、緑が豊富なのも特徴。特に錦糸町駅から徒歩約3分の錦糸公園では、遊具で遊ぶ子どもだけでなく、仕事の途中、ベンチで休むサラリーマンや買い物帰りに散歩する主婦など、実に様々な人が思い思いの時間を過ごす。人情であったりささやかな憩いであったり、生活のすぐそばに心和む「何か」があるからこそ、この2つの街は持ち前の活気を失わず発展を遂げてきたのである。



アクセス 錦糸町・亀戸周辺の駅

錦糸町駅はJR総武線と東京メトロ半蔵門線、亀戸駅はJR総武線と東武亀戸線のそれぞれ2路線が利用可能。都心へ出やすく、通勤や外出に便利である。

亀と大根で「亀戸」を表現したプレート。江戸時代、亀戸周辺で亀戸大根の栽培が始まったことにちなんで、亀戸香取神社では毎年収穫祭が行われている。

