

平成26年5月期 決算短信 (REIT)

平成26年7月15日

不動産投資信託証券発行者名 野村不動産レジデンシャル投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3240 U R L <http://www.nre-rf.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 棗 正 臣
 資産運用会社名 野村不動産投資顧問株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 福 井 保 明
 問合せ先責任者 (役職名) NRF投資責任者 (氏名) 棗 正 臣
 TEL 03-3365-7729

有価証券報告書提出予定日 平成26年8月28日 分配金支払開始予定日 平成26年8月15日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年5月期の運用、資産の状況 (平成25年12月1日～平成26年5月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年5月期	5,594	3.5	2,513	△1.7	1,956	△0.5	1,955	△0.5
25年11月期	5,406	2.8	2,558	5.1	1,966	4.7	1,965	4.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
26年5月期	12,161	2.6	1.2	35.0
25年11月期	12,591	2.7	1.2	36.4

(注1) 自己資本当期純利益率＝当期純利益／{(期首純資産の部合計＋期末純資産の部合計)÷2}×100

なお、平成25年11月期は、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2) 総資産経常利益率＝経常利益／{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100

なお、平成25年11月期は、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。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26年5月期	12,161	1,955	0	0	99.9	2.6
25年11月期	12,221	1,965	0	0	100.0	2.6

(注1) 配当性向については、平成25年11月期は期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています(小数点第1位未満を切り捨てています。)

配当性向＝分配金総額(利益超過分配金を含まない)÷当期純利益×100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
26年5月期	167,940	75,226	44.8	467,827
25年11月期	168,019	75,236	44.8	467,887

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年5月期	4,708	△283	△2,054	9,965
25年11月期	4,478	△12,887	9,245	7,594

2. 平成26年11月期の運用状況の予想（平成26年6月1日～平成26年11月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
26年11月期	5,406	△3.3	2,382	△5.2	1,826	△6.6	1,825	△6.7	11,600	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（26年11月期）11,351円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	26年5月期	160,800口	25年11月期	160,800口
② 期末自己投資口数	26年5月期	-口	25年11月期	-口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、31ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

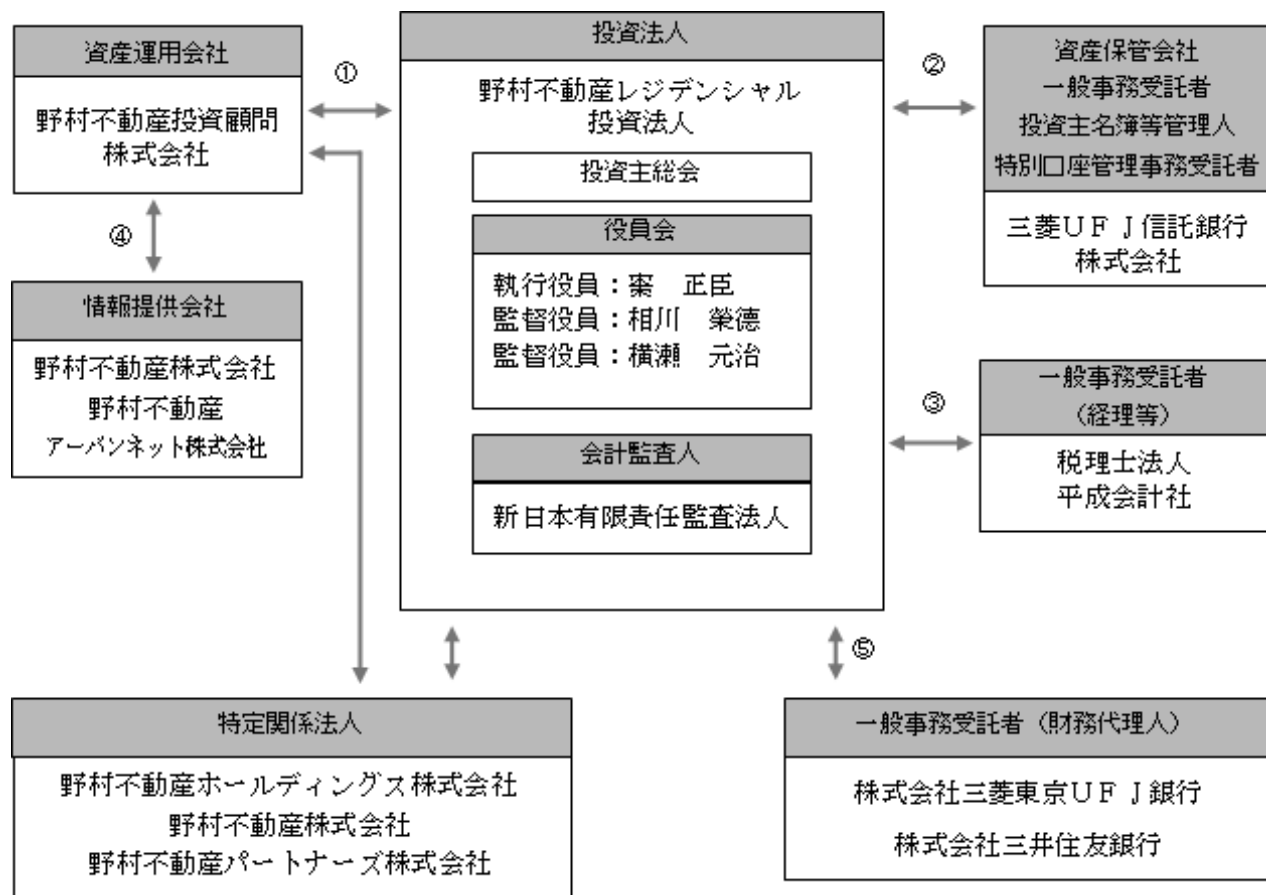
本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、6ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況」をご覧ください。

以 上

1. 投資法人の関係法人

① 本投資法人の仕組図

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



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

(注1) 本書において、野村不動産レジデンシャル投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）を「第1回債」といい、野村不動産レジデンシャル投資法人第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）を「第2回債」といい、これらを併せて「本投資法人債」といいます。

(注2) 資産運用会社の親会社である野村不動産ホールディングス株式会社は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。以下「特定有価証券開示府令」といいます。）第12条第3項に定める特定関係法人に該当します。また、野村不動産株式会社及び野村不動産パートナーズ株式会社も、本投資法人の資産運用会社の投信法（以下に定義します。）第201条第1項に規定する利害関係人等であり、かつ、本投資法人との間で金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。以下「金商法施行令」といいます。）第29条の3第3項各号に掲げる取引（有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号）第55条の8各項に定める基準に該当するもの）を行い、又は行った法人であるため、特定有価証券開示府令第12条第3項に定める特定関係法人に該当します。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の社名、運営上の役割及び関係業務内容

社名	運営上の役割	関係業務の内容
野村不動産レジデンシャル投資法人	本投資法人	本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行います。
野村不動産投資顧問株式会社	資産運用会社	資産運用委託契約（上図中①）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行います。
三菱UFJ信託銀行株式会社	資産保管会社	資産保管会社として、資産保管業務委託契約（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。
	機関運営に係る一般事務受託者	機関運営事務委託契約書（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務（投信法（以下に定義します。）第117条第4号に規定する事務（但し、投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。））を行います。
	投資主名簿等管理人	投資口事務代行委託契約（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の投資主名簿、その他これに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、投資主総会招集通知の発送、議決権行使書に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払いに関する事務等を行います。
	特別口座管理事務受託者	特別口座の管理に関する契約（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が発行する振替投資口に係る特別口座の管理機関として、振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務等を行います。
税理士法人平成会計社	経理等に係る一般事務受託者	会計事務委託契約（上図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務等を行います。
株式会社三菱東京UFJ銀行	投資法人債に係る一般事務受託者	第1回債に関して、財務代理契約（上図中⑤）に従い、発行代理人事務並びに支払代理人事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。
株式会社三井住友銀行	投資法人債に係る一般事務受託者	第2回債に関して、財務代理契約（上図中⑤）に従い、発行代理人事務並びに支払代理人事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。

③ 本投資法人の特定関係法人

社名	運営上の役割	関係業務の内容
野村不動産ホールディングス株式会社	資産運用会社の親会社	資産運用会社の発行済株式の100%を保有する会社であり、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）第8条第3項に規定する資産運用会社の親会社に該当します。なお、本投資法人が、当該会社との間で締結した又は締結しようとする契約はありません。
野村不動産株式会社	資産運用会社の利害関係人等のうち、金商法施行令第29条の3第3項第1号の取引を行い、又は行った法人	資産運用会社の利害関係人等（資産運用会社の親会社である野村不動産ホールディングス株式会社とその発行済株式の100%を保有する連結子会社です。）であり、本投資法人の運用資産の一部の前所有者です（第15期（平成26年5月期）の末日から過去3年間に於いて野村不動産株式会社との間で不動産の取得又は譲渡の対価として本投資法人が支払い、及び受領した金額の合計額は、同期間中に本投資法人が不動産等（本③においては、不動産、不動産の賃借権又は地上権を意味します。）及び不動産等を信託する信託の受益権の取得又は譲渡の対価として支払い、及び受領した金額の合計額の20%以上に相当します。）。後記④に記載の不動産等の情報提供に関する基本協定書のほか、本投資法人の運用資産の一部について、売買契約及びこれに付随関連する契約を締結しています。
野村不動産パートナーズ株式会社	資産運用会社の利害関係人等のうち、金商法施行令第29条の3第3項第3号及び第4号の取引を行い、又は行った法人	資産運用会社の利害関係人等（資産運用会社の親会社である野村不動産ホールディングス株式会社とその発行済株式の100%を保有する連結子会社です。）であり、本投資法人の運用資産の一部の賃借人です（第15期（平成26年5月期）の末日から過去3年間に於いて本投資法人及び信託受託者が野村不動産パートナーズ株式会社から不動産の賃借の取引の対価として受領した金額の合計額の1営業期間当たりの平均額は、第15期における本投資法人の営業収益の合計額の20%以上に相当します。）。本投資法人の運用資産の一部について、マスターリース契約及びこれに付随関連する契約を締結しています。

④ 上記以外の本投資法人の主な関係者

社名	運営上の役割	関係業務の内容
野村不動産株式会社 野村不動産アーバンネット株式会社	情報提供会社	資産運用会社と野村不動産株式会社及び野村不動産アーバンネット株式会社との間の不動産等の情報提供に関する基本協定書（上図中④）（以下「情報提供協定書」と総称します。）に基づき、不動産売却情報の提供を行います。詳細については、平成26年2月27日付有価証券報告書「2投資方針 / (1) 投資方針 / ③ 野村不動産グループの実績・強み / A. 野村不動産グループとの戦略的協調「プラウドフラット」 / (ロ) 野村不動産グループの開発・保有物件等に関する情報提供」をご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成26年2月27日提出）における「投資方針」「投資対象」「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

なお、平成26年7月31日に開催予定の本投資法人の第5回投資主総会に、本投資法人の「投資法人」、「投資対象」及び「分配方針」を規定する規約第7章に係る規約変更議案を付議する予定です。これらは、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則の改正に伴い、資産を主として投資信託及び投資法人に関する法律施行規則に定める不動産等資産に対する投資として運用することを目的とする旨を定めるもの、金銭の分配の方針について、内容の明瞭化、法令や一般社団法人投資信託協会の諸規則の改正等があった場合への対応及び整合性の確保の観点から、所要の変更を行うものなどであり、本投資法人の「投資法人」、「投資対象」及び「分配方針」を実質的に変更するものではありません。詳細については、平成26年6月18日付「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。

（2）運用状況

① 当期の概況

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

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

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

（注）投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号）を、以下「投信法」といいます。

「不動産等」とは、本投資法人の規約第29条第1項(1)又は(2)に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは、同第29条第1項(3)に定める資産をいいます。

「不動産等」及び「不動産対応証券」を以下、総称して「不動産関連資産」といいます。

なお、不動産と不動産関連資産の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」ということがあります。

「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

A. 運用環境及び運用成果

日本経済は、政府の財政政策や日本銀行の大胆な金融緩和の効果が実体経済に波及し、緩やかな回復基調が継続しており、雇用・所得環境が改善する中で、個人消費や住宅投資は引き続き底堅く推移しています。平成26年に入ってから、新興国の経済不安、ウクライナ情勢の先行き不透明感や中国経済の減速懸念等により不安定な相場環境となりましたが、国内企業収益の改善に加え、設備投資の持ち直しや、復興需要をはじめとする公共投資も増加を続けており、日本経済は内需主導の景気回復を示しています。平成26年4月の日銀短観によると、全規模全産業の業況判断DIは、前回調査と比較して4ポイントの改善となっています。消費税率引き上げに伴う影響を一時的に受けることは思われますが、今後も緩やかな回復基調は継続していくものと予想されます。

このような環境のもと、国内外の投資資金はJ-REIT市場をはじめとする不動産市場へ流入しており、金融緩和による良好な資金調達環境にも支えられ、J-REITの新規上場や既存銘柄の公募増資に伴う物件取得が活発に行われています。

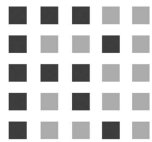
賃貸住宅市場については、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）及び地方中核都市への人口流入継続に加え、晩婚・少子化等の影響もあり、引き続き単身・少人数世帯の賃貸住宅に対する安定的な需要の継続が見込まれます。また、供給面については、賃貸住宅着工戸数が低位で推移していることから、賃貸住宅の需給は当面、良好な環境が継続するものと思われます。このような状況の中、J-REITが保有する賃貸住宅の稼働率は平成23年7月以降、平均で96%を越える水準で推移しており、賃料水準についても上昇物件が確認されるなど、賃貸住宅市場の回復傾向がうかがえます。

不動産売買市場については、国外の投資資金が流入していること、さらに金融緩和により国内の資金調達環境も良好であること、賃貸市場に回復の兆しがあること等により、J-REITをはじめ不動産ファンドや不動産会社を中心に物件取得が活発に行われています。一方で、取引参加者の増加等により、今後は取得競争が更に激しくなることが予想されます。

上記の運用環境において、第15期（平成26年5月期）は以下の運用成果を実現しました。

（イ）資産の取得及び譲渡

本投資法人は、下表に記載の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。

名称	対象物件
クラウドフラット  野村不動産の企画・開発物件（注1）	「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「クラウドフラット」の開発・取得を行うことを本投資法人の成長戦略の要と位置付け、これを最大限活用します。
プライムアーバン  PRIME URBAN 主として野村不動産以外の 他社の企画・開発物件（注2）	「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7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1）「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。

（注2）野村不動産以外の他社の企画・開発物件に関して、従前は取得時の築年数に応じて「プライムアーバン」及び「アーバンステージ」の2つの名称を使用していましたが、平成26年5月20日からこれらを「プライムアーバン」に統一することにより、「クラウドフラット」とともに物件認知度の更なる向上を図っています。なお、本書の日付現在、31物件の名称変更を行っており、他の物件についても順次変更する予定です。

第15期においては、前期に引き続きポートフォリオの収益性及び質の向上を目的とした物件入替戦略を推進しており、当期においては、築年数の経過等により物件競争力の低下や今後の維持管理コストの増加が予想される2物件・1,675百万円（譲渡価格の合計）を譲渡いたしました。

上記の結果、第15期末（平成26年5月末日）時点の資産規模は153物件・160,247百万円（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15期はテナント入替えの多い年度末を含む期でしたが、平成25年9月に取得した新規7物件のリースアップ、及び既保有物件の高稼働状況を維持するため、広告宣伝活動を拡充し、棟内モデルルームを積極的に活用致しました。

リーシングに際しては、個別物件の状況を踏まえて募集条件の機動的な見直しによる賃料単価の上昇やリニューアル工事の継続実施により物件競争力の維持・向上に努めました。加えて、従来から実施している原状回復工事期間の管理による空室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95.8%と高稼働状況を維持することが出来ました。

また、平成25年12月1日に東京圏で運用中の20物件のプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）を野村不動産パートナーズ株式会社（注）に変更しました。これにより、本書の日付現在、合計117物件で野村不動産パートナーズ株式会社による入居者サービス「賃貸はっとサポート」（住戸内設備機器トラブルなどへの24時間緊急トラブル受付サービスや旅行・レジャー等の優待サービス等）が導入さ

れることとなり、入居者満足度と物件競争力の向上につながると考えています。さらに上記の通り、物件名称の統一化を平成26年5月20日より進めており、保有物件の認知度の向上を図っています。

このように本投資法人では、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・向上や賃料水準の向上、及び入居者の満足度向上に取り組んでいます。

（注）野村リビングサポート株式会社は、野村ビルマネジメント株式会社を存続会社として平成26年4月1日付で合併し、商号を野村不動産パートナーズ株式会社に変更しています。以下同じです。

（ハ）資金調達

中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長のため、第15期においては以下の様な保守的な財務戦略を実践しました。

既存借入金9,200百万円のリファイナンスに際しては、3本の長期借入金を固定金利（金利スワップ取引による金利固定化を含みます。）で借換えを行い、有利子負債の長期化及び金利の固定化を図ることにより、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15期末時点の長期比率は83.9%、固定比率（金利スワップ取引による固定化を含みます。）は96.5%、有利子負債の平均残存年数は3.21年（うち長期有利子負債の平均残存年数3.72年）となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は53.4%となりました。

なお、第15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	長期発行体格付 : A A	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15期の業績は営業収益5,594百万円、営業利益2,513百万円、経常利益1,956百万円、当期純利益1,955百万円となりました。

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12,161円としました。

② 次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

日本経済については、前記「① 当期の概況 / A. 運用環境及び運用成果」で述べたとおり、財政政策や金融政策に起因する企業業績の回復、消費マインドの改善等により景気回復傾向を示しています。これによりJ-REIT市場には投資資金が流入し、回復の兆しがみられています。

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、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新規物件の取得資金に充当することにより、保守的な財務戦略を維持してまいります。

（ハ）運用不動産の運営管理

本投資法人は、引き続き、PM会社との一体的な運営管理を推進し、物件毎の適切なリーシング戦略の策定による収益の維持・向上を図る一方で、運用不動産において可能な範囲でのコストの削減を図っていきます。これにより、パフォーマンスの最大化を実現してまいります。

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

（ニ）資金調達

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

③ 決算後に生じた重要な事実

A. 資産の譲渡

本投資法人は、第15期末（平成26年5月末日）以降、以下の資産を譲渡しました。

物件名称	所在地	譲渡価格 (千円)	帳簿価額（注） (千円)	譲渡日
アーバンステージ南行徳Ⅳ	千葉県市川市	256,840	243,681	平成26年6月30日

（注）帳簿価額は第15期末（平成26年5月末日）時点における貸借対照表計上額です。

（参考情報）

A. 第5回投資主総会付議予定議案

平成26年7月31日開催予定の本投資法人の第5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規約一部変更議案を付議する予定です。詳細については、平成26年6月18日付「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。

平成26年11月期 運用状況の予想に当たっての前提条件

項 目	前 提 条 件
計算期間	平成26年11月期（第16期）：平成26年6月1日～平成26年11月30日
運用資産	- 本投資法人が本日現在保有している152物件の不動産及び不動産信託受益権につき、平成26年11月期末（第16期末）まで運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。 - 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	賃貸事業収入については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として、算出しています。
営業費用	- 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。なお、本投資法人が本日現在保有している152物件及び平成26年6月30日付で譲渡したアーバンステージ南行徳Ⅳの想定される年税額のうち292百万円を賃貸事業費用に計上しています。 - 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 - プロパティ・マネジメント報酬は、過去の実績等を勘案の上、想定される額を費用として計上しています。 - 賃貸事業費用は2,349百万円と想定しています。そのうち、減価償却費は1,057百万円と想定しています。
営業外費用	支払利息等として545百万円を見込んでいます。
有利子負債	- 本投資法人は、本日現在、87,910百万円の有利子負債残高があります。 - 平成26年11月期（第16期）末までに返済期限が到来する借入金4,820百万円については、約定弁済90百万円を行う他、残額の4,730百万円については、借換を行うことを前提としています。 - 上記以外には、有利子負債残高に変動がないことを前提としています。
投資口	本日現在の発行済投資口総数160,800口を前提とし、平成26年11月期末（第16期末）まで、投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	- 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 - 平成26年11月期（第16期）に圧縮積立金40百万円を取り崩して分配することを前提としています。 - 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。

項 目	前 提 条 件
その他	・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 平成25年11月30日現在	当期 平成26年5月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,791,327	9,400,388
信託現金及び信託預金	802,795	565,037
営業未収入金	40,245	29,899
前払費用	49,089	38,310
繰延税金資産	14	16
未収消費税等	13,692	—
その他	14,769	50,197
貸倒引当金	—	△95
流動資産合計	7,711,933	10,083,755
固定資産		
有形固定資産		
建物	65,431,733	69,066,877
減価償却累計額	△7,223,569	△8,740,863
建物（純額）	58,208,163	60,326,013
構築物	668,507	713,712
減価償却累計額	△347,323	△415,225
構築物（純額）	321,183	298,487
機械及び装置	1,013,436	1,035,599
減価償却累計額	△268,654	△314,772
機械及び装置（純額）	744,782	720,826
工具、器具及び備品	134,125	166,570
減価償却累計額	△43,841	△53,995
工具、器具及び備品（純額）	90,283	112,575
土地	67,172,205	73,800,621
信託建物	13,022,609	8,940,200
減価償却累計額	△2,369,041	△1,690,547
信託建物（純額）	10,653,568	7,249,653
信託構築物	158,143	112,214
減価償却累計額	△110,796	△78,395
信託構築物（純額）	47,347	33,819
信託機械及び装置	71,509	50,041
減価償却累計額	△36,626	△27,119
信託機械及び装置（純額）	34,883	22,921
信託工具、器具及び備品	34,620	23,720
減価償却累計額	△8,028	△5,659
信託工具、器具及び備品（純額）	26,592	18,061
信託土地	22,920,964	15,210,142
建設仮勘定	8,857	—
有形固定資産合計	160,228,831	157,793,123
無形固定資産		
その他	2,058	1,537
無形固定資産合計	2,058	1,537

（単位：千円）

	前期 平成25年11月30日現在	当期 平成26年5月31日現在
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,819	10,879
長期前払費用	26,098	18,512
投資その他の資産合計	36,918	29,391
固定資産合計	160,267,808	157,824,052
繰延資産		
投資法人債発行費	39,972	32,702
繰延資産合計	39,972	32,702
資産合計	168,019,715	167,940,510
負債の部		
流動負債		
営業未払金	259,584	313,873
1年内返済予定の長期借入金	15,950,000	14,450,000
未払金	342,714	295,373
未払費用	129,601	115,670
未払法人税等	753	827
未払消費税等	—	51,066
前受金	722,407	725,084
預り金	4,949	14,403
流動負債合計	17,410,010	15,966,300
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	63,890,000	65,300,000
預り敷金及び保証金	1,101,348	1,175,682
信託預り敷金及び保証金	382,100	271,886
固定負債合計	75,373,449	76,747,569
負債合計	92,783,459	92,713,869
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	73,231,053	73,231,053
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	40,000	40,000
任意積立金合計	40,000	40,000
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,965,201	1,955,587
剰余金合計	2,005,201	1,995,587
投資主資本合計	75,236,255	75,226,641
純資産合計	※1 75,236,255	※1 75,226,641
負債純資産合計	168,019,715	167,940,510

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 5,013,520	※1 5,143,831
その他賃貸事業収入	※1 342,665	※1 412,817
不動産等売却益	※2 50,573	※2 37,364
営業収益合計	5,406,759	5,594,013
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,250,171	※1 2,453,509
資産運用報酬	383,288	399,676
資産保管手数料	14,950	15,951
一般事務委託手数料	23,511	24,071
役員報酬	4,800	4,800
貸倒引当金繰入額	—	95
貸倒損失	916	281
その他営業費用	171,019	181,924
営業費用合計	2,848,657	3,080,309
営業利益	2,558,101	2,513,704
営業外収益		
受取利息	723	734
損害保険金収入	2,613	2,549
未払分配金戻入	715	727
その他	—	162
営業外収益合計	4,052	4,173
営業外費用		
支払利息	465,349	464,894
投資法人債利息	55,751	56,071
投資法人債発行費償却	7,270	7,270
融資関連費用	40,356	30,523
投資口交付費	24,872	—
その他	2,469	2,621
営業外費用合計	596,069	561,381
経常利益	1,966,085	1,956,496
税引前当期純利益	1,966,085	1,956,496
法人税、住民税及び事業税	899	976
法人税等調整額	51	△2
法人税等合計	951	974
当期純利益	1,965,133	1,955,522
前期繰越利益	67	64
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,965,201	1,955,587

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	68,961,322	—	—	1,876,958	1,876,958	70,838,281	70,838,281
当期変動額							
新投資口の発行	4,269,731	—	—	—	—	4,269,731	4,269,731
圧縮積立金の積立	—	40,000	40,000	△40,000	—	—	—
剰余金の配当	—	—	—	△1,836,891	△1,836,891	△1,836,891	△1,836,891
当期純利益	—	—	—	1,965,133	1,965,133	1,965,133	1,965,133
当期変動額合計	4,269,731	40,000	40,000	88,242	128,242	4,397,973	4,397,973
当期末残高	※1 73,231,053	40,000	40,000	1,965,201	2,005,201	75,236,255	75,236,255

当期（自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	73, 231, 053	40, 000	40, 000	1, 965, 201	2, 005, 201	75, 236, 255	75, 236, 255
当期変動額							
剰余金の配当	－	－	－	△1, 965, 136	△1, 965, 136	△1, 965, 136	△1, 965, 136
当期純利益	－	－	－	1, 955, 522	1, 955, 522	1, 955, 522	1, 955, 522
当期変動額合計	－	－	－	△9, 614	△9, 614	△9, 614	△9, 614
当期末残高	※1 73, 231, 053	40, 000	40, 000	1, 955, 587	1, 995, 587	75, 226, 641	75, 226, 641

（4）金銭の分配に係る計算書

区 分	前期	当期
	自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日
I. 当期末処分利益	1,965,201,671円	1,955,587,538円
II. 分配金の額	1,965,136,800円	1,955,488,800円
（投資口1口当たり分配金の額）	(12,221円)	(12,161円)
III. 次期繰越利益	64,871円	98,738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1,965,136,800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1,955,488,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	---	---

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月1日 至 平成26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	1,966,085	1,956,496
減価償却費	1,012,451	1,053,355
投資口交付費	24,872	—
投資法人債発行費償却	7,270	7,270
受取利息	△723	△734
支払利息	521,100	520,966
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△417	95
営業未収入金の増減額（△は増加）	△8,732	10,345
未収消費税等の増減額（△は増加）	△13,692	13,692
前払費用の増減額（△は増加）	△44,707	18,261
営業未払金の増減額（△は減少）	41,106	54,289
未払金の増減額（△は減少）	46,497	△21,509
未払消費税等の増減額（△は減少）	△14,714	51,066
前受金の増減額（△は減少）	62,143	2,677
その他の資産の増減額（△は増加）	24,659	△35,427
その他の負債の増減額（△は減少）	1,885	9,454
有形固定資産の売却による減少額	1,383,205	211,195
信託有形固定資産の売却による減少額	—	1,392,442
その他	△16	95
小計	5,008,273	5,244,032
利息の受取額	723	734
利息の支払額	△528,800	△534,897
法人税等の支払額	△1,215	△902
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,478,981	4,708,967
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	△12,942,225	△234,475
信託有形固定資産の取得による支出	△20,419	△12,592
預り敷金及び保証金の返還による支出	△125,121	△149,917
預り敷金及び保証金の受入による収入	201,440	129,211
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△31,812	△37,073
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	30,258	21,899
敷金及び保証金の差入による支出	—	△60
敷金及び保証金の回収による収入	60	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,887,819	△283,007
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	7,500,000	—
短期借入金の返済による支出	△7,500,000	—
長期借入れによる収入	13,200,000	9,200,000
長期借入金の返済による支出	△6,362,000	△9,290,000
投資口の発行による収入	4,269,731	—
投資口交付費の支出	△24,862	△10
分配金の支払額	△1,837,058	△1,964,647
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,245,809	△2,054,657
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	836,970	2,371,303
現金及び現金同等物の期首残高	6,757,151	7,594,122
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,594,122	※1 9,965,426

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table data-bbox="699 304 1031 443"> <tr> <td>建物</td><td>3～70年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>2～50年</td></tr> <tr> <td>機械及び装置</td><td>3～15年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>3～15年</td></tr> </table> ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	3～70年	構築物	2～50年	機械及び装置	3～15年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	3～70年								
構築物	2～50年								
機械及び装置	3～15年								
工具、器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。								
3. 引当金の計上基準	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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期12,493千円、当期においてはありません。								

5. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の取得原価に算入しています。

(8) 財務諸表に関する注記

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (平成25年11月30日)	当期 (平成26年5月31日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日		当期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,733,339		4,851,857	
共益費収入	280,180	5,013,520	291,973	5,143,831
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	134,455		134,802	
付帯収益	140,643		199,126	
その他不動産賃料収入	67,566	342,665	78,889	412,817
不動産賃貸事業収益合計		5,356,185		5,556,649
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	203,624		207,133	
プロパティ・マネジメント報酬	268,808		314,215	
公租公課	260,682		263,900	
水道光熱費	92,470		109,797	
保険料	8,418		7,958	
修繕費	225,277		300,325	
減価償却費	1,012,451		1,053,355	
仲介手数料等	101,194		121,186	
信託報酬	22,886		23,905	
その他賃貸事業費用	54,356	2,250,171	51,730	2,453,509
不動産賃貸事業費用合計		2,250,171		2,453,509
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)		3,106,014		3,103,140

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日）

（単位：千円）

プライムアーバン北千束	
不動産等売却収入	597,837
不動産等売却原価	569,899
その他売却費用	17,970
不動産等売却益	9,967
アーバンステージ滝野川	
不動産等売却収入	307,233
不動産等売却原価	291,612
その他売却費用	9,270
不動産等売却益	6,351
アーバンステージ小金井	
不動産等売却収入	251,127
不動産等売却原価	226,920
その他売却費用	7,590
不動産等売却益	16,616
アーバンステージ南行徳V	
不動産等売却収入	322,130
不動産等売却原価	294,772
その他売却費用	9,720
不動産等売却益	17,638

当期（自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日）

（単位：千円）

アーバンステージ池上	
不動産等売却収入	1,448,519
不動産等売却原価	1,392,442
その他売却費用	30,920
不動産等売却益	25,156
アーバンステージ町屋	
不動産等売却収入	230,363
不動産等売却原価	211,195
その他売却費用	6,960
不動産等売却益	12,207

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日
※1. 発行可能投資口の総口数 及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口の総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	160,800口	160,800口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日
現金及び預金	6,791,327千円	9,400,388千円
信託現金及び信託預金	802,795千円	565,037千円
現金及び現金同等物	7,594,122千円	9,965,426千円

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得にあたっては、借入、投資法人債の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意した資金調達が財務の基本方針としています。

デリバティブ取引については、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産関連資産の取得資金並びに借入金及び投資法人債の返済・償還資金等です。これらは満期時・償還時に代替資金が調達できないリスクに晒されていますが、本投資法人では、借入先金融機関の多様化を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理・限定しています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTV（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用することとしています。

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25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	6,791,327	6,791,327	—
(2) 信託現金及び信託預金	802,795	802,795	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(15,950,000)	(15,977,512)	27,512
(4) 投資法人債	(10,000,000)	(10,170,565)	170,565
(5) 長期借入金	(63,890,000)	(64,570,248)	680,248
(6) デリバティブ取引	—	—	—

平成26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	9,400,388	9,400,388	—
(2) 信託現金及び信託預金	565,037	565,037	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(14,450,000)	(14,498,645)	48,645
(4) 投資法人債	(10,000,000)	(10,161,385)	161,385
(5) 長期借入金	(65,300,000)	(65,982,296)	682,296
(6) デリバティブ取引	—	—	—

（注1）負債となる項目については、（ ）で示しています。

（注2）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金

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

（3）1年内返済予定の長期借入金、（5）長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

（4）投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。

（6）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注3) 金銭債権の決算日（平成25年11月30日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	6,791,327	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	802,795	—	—	—	—	—
合 計	7,594,122	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成26年5月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	9,400,388	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	565,037	—	—	—	—	—
合 計	9,965,426	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成25年11月30日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の 長期借入金	15,950,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	5,000,000	5,000,000	—	—
長期借入金	—	17,580,000	15,320,000	7,070,000	10,820,000	13,100,000
合 計	15,950,000	17,580,000	20,320,000	12,070,000	10,820,000	13,100,000

投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成26年5月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の 長期借入金	14,450,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	5,000,000	—	—	—
長期借入金	—	14,580,000	13,680,000	9,340,000	5,400,000	22,300,000
合 計	14,450,000	19,580,000	18,680,000	9,340,000	5,400,000	22,300,000

（デリバティブ取引に関する注記）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成25年11月30日）

該当事項はありません。

当期（平成26年5月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成25年11月30日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	50,820,000	45,420,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「（3）1年内返済予定の長期借入金」及び「（5）長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（平成26年5月31日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	56,020,000	46,220,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「（3）1年内返済予定の長期借入金」及び「（5）長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (平成25年11月30日)	当期 (平成26年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	14千円	16千円
繰延税金資産合計	14千円	16千円
繰延税金資産の純額	14千円	16千円

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

	前期 (平成25年11月30日)	当期 (平成26年5月31日)
法定実効税率	36.59%	36.59%
(調整)		
支払配当の損金算入額	△36.57%	△36.57%
その他	0.03%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	0.05%

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸住宅等（土地を含みます。）を有しています。
これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

		前期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日
貸借対照表計上額			
	期首残高	149,656,963	160,228,831
	期中増減額	10,571,868	△2,435,708
	期末残高	160,228,831	157,793,123
期末時価		155,472,000	156,322,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加額は、アーバンステージ恵比寿（1,072,272千円）、アーバンステージ目黒青葉台（1,229,308千円）、アーバンステージ学芸大学（946,678千円）、アーバンステージ日本橋浜町（1,524,677千円）、アーバンステージ神楽坂（2,738,757千円）、アーバンステージ池袋（3,428,500千円）、アーバンステージ堺筋本町（1,869,171千円）の取得によるものであり、主な減少額は、プライムアーバン北千束（569,899千円）、アーバンステージ滝野川（291,612千円）、アーバンステージ小金井（226,920千円）、アーバンステージ南行徳Ⅴ（294,772千円）の譲渡によるものです。当期の主な減少額は、アーバンステージ池上（1,392,442千円）、アーバンステージ町屋（211,195千円）の譲渡によるものです。

（注3）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成25年11月期（前期）及び平成26年5月期（当期）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。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日
1口当たり純資産額	467,887円	467,827円
1口当たり当期純利益	12,591円	12,161円

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

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	当期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日
当期純利益（千円）	1,965,133	1,955,522
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）	1,965,133	1,955,522
期中平均投資口数（口）	156,072	160,800

(重要な後発事象に関する注記)

資産の譲渡

本投資法人は、第15期末（平成26年5月末日）以降、平成26年6月30日付にて下記の資産を譲渡しました。

なお、譲渡価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除いています。

アーバンステージ南行徳Ⅳ

- ・譲渡資産 : 不動産
- ・契約日 : 平成26年6月30日
- ・譲渡日 : 平成26年6月30日
- ・譲渡価格 : 256,840千円
- ・譲渡先 : 国内の一般事業会社
- ・損益に及ぼす影響 : 第16期（自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日）において、営業収益として不動産等売却益約6百万円（譲渡に係る諸経費を控除しています。）を計上する予定です。

[開示の省略]

リース取引、有価証券、関連当事者との取引、退職給付及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

(9) 発行済投資口総数の増減

設立以降第15期末（平成26年5月末）までの出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(百万円)		発行済投資口総数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成18年8月3日	私募設立	240	240	400	400	(注1)
平成18年9月26日	私募増資	10,758	10,998	17,930	18,330	(注2)
平成19年2月13日	公募増資	28,816	39,814	47,400	65,730	(注3)
平成19年3月13日	第三者割当による増資	1,440	41,255	2,370	68,100	(注4)
平成20年2月13日	公募増資	11,918	53,173	27,300	95,400	(注5)
平成20年3月11日	第三者割当による増資	595	53,769	1,365	96,765	(注6)
平成21年12月7日	公募増資	7,647	61,417	27,400	124,165	(注7)
平成21年12月24日	第三者割当による増資	382	61,799	1,370	125,535	(注8)
平成23年12月1日	公募増資	6,662	68,461	23,629	149,164	(注9)
平成23年12月20日	第三者割当による増資	499	68,961	1,772	150,936	(注10)
平成25年8月26日	公募増資	4,028	72,989	9,306	160,242	(注11)
平成25年9月25日	第三者割当による増資	241	73,231	558	160,800	(注12)

(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。

(注11) 1口当たり発行価格448,500円（引受価額432,860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12) 平成25年8月26日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額432,860円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

当期における役員の異動はありません。

なお、執行役員棗正臣並びに監督役員相川榮徳及び横瀬元治は平成26年8月3日をもって任期満了となります。本投資法人は、平成26年7月31日開催予定の第5回投資主総会において、執行役員1名、補欠執行役員1名、監督役員2名及び補欠監督役員1名の選任を付議する予定です。詳細については、平成26年6月18日付「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。

執行役員候補者の氏名・略歴等は以下のとおりです。

氏 名 (生年月日)	主 要 略 歴	所有 投資口数
棗 正 臣 (昭和38年10月7日生)	昭和61年4月 野村不動産株式会社 入社 平成8年12月 同社 ビルディング営業部 平成13年4月 同社 ビル事業部 プロパティマネジメント事業課 平成15年1月 同社 資産運用事業部 平成15年4月 野村不動産投信株式会社 出向 平成17年10月 同社 取締役 平成18年4月 同社 取締役レジデンス運用本部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 NRF投資責任者（現職） 平成24年8月 本投資法人 執行役員（現職）	—

補欠執行役員候補者の氏名・略歴等は以下のとおりです。

氏 名 (生年月日)	主 要 略 歴	所有 投資口数
松 村 省 三 (昭和32年5月23日生)	昭和55年4月 野村不動産株式会社入社 平成11年4月 同社 ビルディング事業部 平成15年7月 BMS株式会社出向 営業部長 平成17年7月 野村不動産ホールディングス株式会社出向 監査部 平成19年4月 同社 監査部長 平成24年4月 野村ビルマネジメント株式会社 監査役 同 年 同 月 野村アメニティサービス株式会社 監査役（現職） 平成26年4月 野村不動産パートナーズ株式会社 監査役（現職）	—

監督役員候補者の氏名・略歴等は以下のとおりです。

氏 名 (生年月日)	主 要 略 歴	所有 投資口数
相 川 榮 徳 (昭和20年8月23日生)	昭和43年4月 小田急不動産株式会社 入社 昭和49年3月 不動産鑑定士登録 平成13年8月 同社 退社 平成14年8月 株式会社フェア・アプレーザーズ設立 取締役 平成15年8月 同社 相談役 平成17年8月 野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員 平成18年11月 株式会社フェア・アプレーザーズ 取締役 平成20年8月 本投資法人 監督役員（現職） 平成22年11月 株式会社フェア・アプレーザーズ 相談役	—
横 瀬 元 治 (昭和23年1月31日生)	昭和45年11月 プライスウォーターハウス会計事務所 入所 昭和47年1月 監査法人朝日会計社（現有限責任あずさ監査法人） 入社 昭和50年10月 公認会計士登録 平成7年8月 同社 代表社員 平成13年5月 同社 専務理事 平成18年6月 同社 退社 平成18年7月 朝日税理士法人 顧問（現職） 平成19年8月 野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員 平成21年6月 ヤマトホールディングス株式会社 監査役（現職） 平成24年8月 本投資法人 監督役員（現職）	—

補欠監督役員候補者の氏名・略歴等は以下のとおりです。

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

（注）上記補欠監督役員候補者は、現在、本投資法人の補欠監督役員です。

（2）資産運用会社の役員の異動

役員の異動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。

なお、本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
代表取締役社長兼 社長執行役員	福井 保明	昭和51年4月 野村證券株式会社 入社 平成2年6月 ノムラ・セキュリティーズ・インターナショナル Inc (NSI) シンジケート&ニュープロダクト&スワップ部門 ヘッド 平成7年6月 野村證券株式会社 投資信託部長 平成9年6月 同社 営業企画部長 平成10年6月 同社 本社勤務部長 平成11年1月 野村ファンドネット証券株式会社 常務取締役 平成12年6月 野村證券株式会社 職域本部兼投資信託・DC本部担当 同 年 同 月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・DC本部担当 平成13年8月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成17年4月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー株式会社 (NFRT) 執行役社長 同 年 同 月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー・アメリ カ・インク (NFRTA) 会長 平成19年10月 株式会社プライベート・エクイティ・ファンド・リサーチ・ アンド・インベストメンツ (PEFRI) 取締役 同 年 同 月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー株式会社執 行役社長及び野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジ ー・アメリカ・インク会長兼任 平成22年4月 野村不動産株式会社 監査役 平成22年6月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役 同 年 同 月 株式会社メガロス 監査役 平成24年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 平成24年5月 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員 資産運用 事業担当（現職） 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長兼社長執行役 員 平成25年4月 同社 代表取締役社長兼社長執行役員 投資パフォーマンス 室担当 平成25年10月 同社 代表取締役社長兼社長執行役員 投資パフォーマンス 室、投資マネジメント部担当 平成26年4月 同社 代表取締役社長兼社長執行役員（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
代表取締役兼副社長執行役員 営業部、投資マネジメント部、プロダクト・マーケティング部、財務部管掌	安部 憲生	昭和55年4月 野村證券株式会社 入社 平成13年7月 同社 機関投資家営業部長 平成17年12月 野村アセットマネジメント株式会社 金融法人マーケティング部長 平成18年4月 同社 執行役員 プロダクト・サービス部、金融法人マーケティング部担当兼金融法人マーケティング部長 平成20年4月 同社 執行役員 同年同月 ノムラ・アセット・マネジメント・シンガポール・リミテッド会長 同年同月 ノムラ・アセット・マネジメント・ホンコン・リミテッド会長 平成21年4月 野村アセットマネジメント株式会社 常務執行役員 クライアント・サービス本部長 平成22年4月 同社 常務執行役員 グローバル・インスティテューショナル・クライアント本部長 平成25年4月 同社 執行役 専務 インスティテューショナル・クライアント本部、海外クライアント本部管掌 平成26年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役兼副社長執行役員 営業部、投資マネジメント部、プロダクト・マーケティング部、財務部管掌（現職）	—
代表取締役兼副社長執行役員 企画部、コンプライアンス部、監査部、ファンド会計部管掌 投資パフォーマンス室担当	新橋 健一	昭和53年4月 野村證券株式会社 入社 平成9年6月 同社 広報部長 平成11年6月 同社 総務企画部長 平成14年4月 同社 取締役 リスク・マネジメント部兼システム企画部担当 平成15年4月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成15年6月 同社 執行役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成16年4月 同社 取締役 平成18年7月 日本証券業協会政策本部長 平成22年7月 野村土地建物株式会社 顧問 平成24年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役副社長 平成24年5月 同社 財務会計本部長 平成24年10月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、投資顧問室、財務部、ファンド会計部、監査部、コンプライアンス部、企画部、事業推進室 管掌 平成25年4月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、財務部、ファンド会計部、監査部、コンプライアンス部、企画部 管掌 平成26年4月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 企画部、コンプライアンス部、監査部、ファンド会計部管掌 投資パフォーマンス室担当（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
代表取締役兼専務 執行役員 ファンドマネジメ ント部、資産投資 部、資産運用部、 投資責任者管掌 投資運用企画室、 リサーチ室担当 最高戦略責任者囑 託	片山 優臣	平成元年4月 野村不動産株式会社 入社 平成18年4月 同社 広報部長 同 年 同 月 野村不動産ホールディングス株式会社 広報IR部長 平成22年4月 野村不動産株式会社 人事部長 平成24年4月 同社 執行役員 人事部長 平成24年5月 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員グループ人事担当兼グループ人事部長 平成25年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役兼専務執行役員 営業部、資産運用部、投資マネジメント部、投資運用企画室 管掌 資産投資部、リサーチ室担当 平成25年10月 同社 代表取締役兼専務執行役員 営業部、資産運用部、投資運用企画室管掌 資産投資部、リ サーチ室担当 最高戦略責任者囑託 平成26年4月 同社 代表取締役兼専務執行役員 ファンドマネジメント部、資産投資部、資産運用部、投資責 任者管掌 投資運用企画室、リサーチ室担当 最高戦略責任 者囑託（現職）	—
取締役兼執行役員 コンプライアンス 部担当 監査部長囑託	古瀬 康彦	昭和59年4月 野村証券株式会社 入社 平成7年6月 同社 法務部 文書課長 平成15年4月 同社 ウェルス・マネジメント業務部 管理課長 平成21年12月 野村アセットマネジメント株式会社 企業法務室 室長 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当 平成26年4月 同社 取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当 監査部長囑託（現職）	—
取締役兼執行役員 ファンドマネジメ ント部長囑託	吉原 章司	昭和62年4月 野村不動産株式会社 入社 平成13年4月 同社 東京住宅事業本部 開発事業部 開発一課長 平成17年4月 同社 住宅カンパニー 事業開発二部 副部長兼開発企画課長 平成21年4月 同社 住宅カンパニー 第三事業グループ開発部長 平成22年4月 同社 秘書室長 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部担当 平成25年1月 同社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部長囑託（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
取締役兼執行役員 資産運用部長嘱託	宇木 素実	平成3年4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年4月 同社 事業企画部 平成12年4月 同社 資産運用事業部 平成14年2月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 不動産投資事業部 平成18年4月 野村不動産投信株式会社 レジデンス運用本部 不動産投資グループ グループリーダー 平成20年10月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 JOFI運用室長 平成21年4月 同社 事業企画部長 平成22年6月 同社 ファンドマネジメント部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 営業部長 平成24年4月 同社 取締役 営業本部長 平成24年10月 同社 取締役兼執行役員 営業部担当 平成25年4月 同社 取締役兼執行役員 営業部、海外営業部担当 平成25年7月 同社 取締役兼執行役員 営業部担当 平成26年4月 同社 取締役兼執行役員 資産運用部長嘱託（現職）	—
監査役	永木 隆彦	昭和55年4月 野村不動産株式会社 入社 平成13年6月 同社 IT戦略推進室長 平成15年1月 同社 法人カンパニー企画室長 平成23年4月 同社 資産運用カンパニー企画室担当部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）	—
監査役	高越 忠尚	昭和56年4月 野村不動産株式会社入社 平成9年6月 同社 札幌支店長 平成14年6月 野村不動産アーバンネット株式会社 取締役 平成18年4月 株式会社メガロス 常務取締役 営業本部副本部長嘱託 平成19年4月 同社 常務取締役 営業本部・事業開発本部担当 平成21年1月 同社 常務取締役 営業本部担当 事業開発本部長嘱託 平成21年6月 同社 常務取締役 管理本部長嘱託 平成24年6月 同社 常務取締役 営業本部担当 事業本部長嘱託 平成24年9月 同社 常務取締役 事業本部長嘱託 平成26年4月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
監査役（非常勤）	吉岡 茂明	昭和54年4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年6月 同社 人事部長 平成13年4月 同社 総務部長 平成15年6月 同社 取締役 総務部長 平成19年4月 同社 常務取締役 総務部、総務審理室、野村ホームサービス部担当 平成20年4月 同社 顧問 平成20年6月 同社 監査役 同年同月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役（現職） 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職） 平成24年6月 株式会社メガロス 監査役（現職）	—
監査役（非常勤）	藤谷 茂樹	昭和56年4月 野村證券株式会社入社 平成20年4月 野村アセットマネジメント株式会社 執行役 平成20年10月 野村ホールディングス株式会社 執行役員 トランジション・グループ担当 平成21年4月 同社 執行役員 Deputy CFO, 経営企画副担当 平成23年4月 同社 執行役員 Deputy CFO 平成24年4月 同社 執行役員 Co-Deputy CFO 平成25年4月 野村不動産株式会社 社外監査役（現職） 平成25年6月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役（現職） 平成26年4月 野村不動産パートナーズ株式会社 監査役（現職）	—

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域 (注2)	第14期 平成25年11月30日現在		第15期 平成26年5月31日現在	
		保有総額 (百万円) (注3)	資産総額に対す る比率(%) (注4)	保有総額 (百万円) (注3)	資産総額に対す る比率(%) (注4)
不動産(注1)	東京圏	98,094	58.4	107,081	63.8
	その他	28,442	16.9	28,177	16.8
信託不動産(注1)	東京圏	31,637	18.8	20,504	12.2
	その他	2,046	1.2	2,030	1.2
小計		160,219	95.4	157,793	94.0
預金その他資産		7,799	4.6	10,147	6.0
資産総額		168,019	100.0	167,940	100.0

	第14期 平成25年11月30日現在		第15期 平成26年5月31日現在	
	金額 (百万円) (注5)	資産総額に対す る比率(%) (注4)	金額 (百万円) (注5)	資産総額に対す る比率(%) (注4)
負債総額	92,783	55.2	92,713	55.2
純資産総額	75,236	44.8	75,226	44.8

(注1) 主たる用途は、居住用施設です。

(注2) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を、「その他」とは、三大都市圏（東京圏を除く。）及び政令指定都市をはじめとする全国主要都市をいいます。

(注3) 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4) 小数点第2位を四捨五入していますので、合計が100.0%にならない場合があります。

(注5) 負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

本投資法人が平成26年5月末日（第15期末）現在保有する不動産等（153物件）（かかる不動産又は不動産を主たる信託財産とする信託の受益権若しくはその原資産たる不動産を、以下「第15期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成26年5月末日現在のものです。

A. ポートフォリオ及び賃貸状況の概要並びに稼働率等の推移

(イ) ポートフォリオ及び賃貸状況の概要

第15期末保有資産に係るポートフォリオ及び賃貸状況の概要は以下のとおりです。

物件数		153
取得価格（千円）（注1）	合計	160,247,696 (100.0)
（取得価格の合計に占める割合（％））	東京圏（注2）	129,840,000 (81.0)
	その他（注2）	30,407,696 (19.0)
期末算定価格の合計（千円）（注3）		156,322,000
全賃貸可能面積（㎡）（B）（注4）		274,346.62
全賃貸面積（㎡）（A）（注5）		262,894.29
全運用不動産稼働率（％）（A）÷（B）（注6）		95.8
総賃貸可能戸数（戸）（注7）		9,149
総賃貸戸数（戸）（注8）		8,774
テナント数の合計（注9）		153
全契約賃料合計（千円）（注10）		853,776
全敷金等合計（千円）（注11）		1,428,233

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

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

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

（注4）第15期末保有資産それぞれの「賃貸可能面積」の合計として求めています。なお、「賃貸可能面積」とは、個々の資産のうち賃貸が可能な住宅等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）です。なお、「賃貸可能面積」は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。

（注5）第15期末保有資産それぞれの「賃貸面積」の合計として求めています。なお、「賃貸面積」とは、個々の資産の賃貸可能面積のうち実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）です。

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

（注7）第15期末保有資産それぞれの「賃貸可能戸数」の合計として求めています。なお、「賃貸可能戸数」とは、個々の資産において、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）です。

（注8）第15期末保有資産それぞれの「賃貸戸数」の合計として求めています。なお、「賃貸戸数」とは、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数です。但し、貸室の一部又は全部についてマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸戸数に算入しています。

（注9）第15期末保有資産それぞれの「テナントの総数」の合計として求めています。なお、「テナントの総数」とは、貸室の一部又は全部が転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転賃を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、1テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数えています。なお、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。

（注10）第15期末保有資産それぞれの平成26年5月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、平成26年5月分の「契約賃料合計」とは、個々の資産の賃貸が行われている部分（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）に係るエンドテナントとの間の平成26年5月末日現在有効な賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を意味しま

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年5月期決算短信

す。また、契約により平成26年5月分を含む一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。

（注11）第15期末保有資産それぞれの「敷金等合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、「敷金等合計」とは、平成26年5月末日現在において、個々の資産の賃貸が行われている部分に係るエンドテナントとの間の賃貸借契約に規定された敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額。また、賃貸借契約上、住宅等に係る敷金・保証金と駐車場に係る敷金・保証金が一体となっている場合には、当該駐車場に係る敷金・保証金を含みます。また、貸室の一部又は全部をマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金等に基づいています。）の合計額です。

（ロ）稼働率等の推移

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

直近10計算期間中の稼働率の状況

	平成21年 11月末 (第6期末)	平成22年 5月末 (第7期末)	平成22年 11月末 (第8期末)	平成23年 5月末 (第9期末)	平成23年 11月末 (第10期末)
物件数	139	143	144	143	145
テナント数の合計	139	143	144	143	145
全賃貸可能面積（㎡）	196,393.66	210,962.33	214,145.54	214,215.90	220,129.28
全運用不動産稼働率（期末時点）（％）	92.8	95.2	96.3	96.1	96.8
※（参考）期中平均稼働率（％）	92.6	93.5	95.9	96.0	96.5

	平成24年 5月末 (第11期末)	平成24年 11月末 (第12期末)	平成25年 5月末 (第13期末)	平成25年 11月末 (第14期末)	平成26年 5月末 (第15期末)
物件数	152	153	152	155	153
テナント数の合計	152	153	152	155	153
全賃貸可能面積（㎡）	261,275.90	262,881.53	262,961.11	277,166.54	274,346.62
全運用不動産稼働率（期末時点）（％）	96.2	96.2	96.4	96.2	95.8
※（参考）期中平均稼働率（％）	96.5	95.8	96.3	96.2	96.3

直近4計算期間中の稼働率の状況

第12期（平成24年6月～平成24年11月）6ヶ月

	平成24年 6月末	平成24年 7月末	平成24年 8月末	平成24年 9月末	平成24年 10月末	平成24年 11月末	
物件数	153	153	153	153	153	153	
テナント数の合計	153	153	153	153	153	153	
全賃貸可能面積（㎡）	262,880.62	262,881.53	262,881.53	262,881.53	262,881.53	262,881.53	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	95.7	96.0	95.4	95.8	95.8	96.2	95.8%

第13期（平成24年12月～平成25年5月）6ヶ月

	平成24年 12月末	平成25年 1月末	平成25年 2月末	平成25年 3月末	平成25年 4月末	平成25年 5月末	
物件数	153	153	152	151	151	152	
テナント数の合計	153	153	152	151	151	152	
全賃貸可能面積（㎡）	262,881.53	262,882.69	261,887.64	261,205.59	261,205.59	262,961.11	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	95.9	95.7	95.8	97.5	96.7	96.4	96.3%

第14期（平成25年6月～平成25年11月）6ヶ月

	平成25年 6月末	平成25年 7月末	平成25年 8月末	平成25年 9月末	平成25年 10月末	平成25年 11月末	
物件数	151	151	151	157	157	155	
テナント数の合計	151	151	151	157	157	155	
全賃貸可能面積（㎡）	262,126.21	262,126.21	262,138.80	278,515.83	278,512.03	277,166.54	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	96.7	96.4	96.2	96.1	95.9	96.2	96.2%

第15期（平成25年12月～平成26年5月）6ヶ月

	平成25年 12月末	平成26年 1月末	平成26年 2月末	平成26年 3月末	平成26年 4月末	平成26年 5月末	
物件数	155	155	155	155	154	153	
テナント数の合計	155	155	155	155	154	153	
全賃貸可能面積（㎡）	277,165.78	277,165.78	277,165.78	277,165.78	274,708.88	274,346.62	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	95.7	96.0	96.3	97.3	96.6	95.8	96.3%

B. 価格及び投資比率

第15期末保有資産の概要（取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価格、投資比率及び鑑定評価機関）は以下のとおりです。

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	1	ブラウドフラット白金高輪	3,510,000	3,399,037	3,220,000	2.1	大和不動産鑑定株式会社
	2	ブラウドフラット代々木上原	1,100,000	1,053,765	925,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	3	ブラウドフラット初台	865,000	841,509	684,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	4	ブラウドフラット渋谷桜丘	800,000	787,338	704,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	5	ブラウドフラット学芸大学	812,000	787,515	711,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	6	ブラウドフラット目黒行人坂	882,000	856,750	879,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,260,000	2,187,633	2,140,000	1.4	大和不動産鑑定株式会社
	8	ブラウドフラット神楽坂	1,540,000	1,489,207	1,520,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	9	ブラウドフラット早稲田	1,110,000	1,073,974	1,050,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	10	ブラウドフラット新宿河田町	1,010,000	979,007	905,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	11	ブラウドフラット三軒茶屋	1,350,000	1,307,265	1,140,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	12	ブラウドフラット蒲田	1,140,000	1,094,044	1,080,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	2,980,000	2,907,729	3,230,000	2.1	株式会社谷澤総合鑑定所
	14	ブラウドフラット新大塚	695,000	664,715	582,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	15	ブラウドフラット清澄白河	900,000	875,685	877,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	650,000	631,963	623,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,130,000	1,092,372	976,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	18	ブラウドフラット富士見台	1,370,000	1,374,067	1,430,000	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
	19	ブラウドフラット浅草駒形	1,960,000	1,882,668	1,900,000	1.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	20	ブラウドフラット横浜	2,340,000	2,227,504	2,110,000	1.3	大和不動産鑑定株式会社
	21	ブラウドフラット上大岡	2,770,000	2,570,229	2,600,000	1.7	大和不動産鑑定株式会社
	22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1,430,000	1,428,923	1,560,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	23	ブライムアーバン麻布十番	991,000	994,124	1,020,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	24	ブライムアーバン赤坂	956,000	924,590	887,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	25	ブライムアーバン田町	941,000	891,725	922,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	26	ブライムアーバン芝浦LOFT	1,510,000	1,488,947	1,820,000	1.2	日本ヴァリエアーズ株式会社
	27	ブライムアーバン幡ヶ谷	452,000	451,871	452,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	28	ブライムアーバン代々木	408,000	389,045	346,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	29	ブライムアーバン番町	1,170,000	1,128,408	1,040,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	30	ブライムアーバン千代田富士見	707,000	682,329	651,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	31	ブライムアーバン飯田橋	2,030,000	1,952,262	1,990,000	1.3	株式会社中央不動産鑑定所
	32	ブライムアーバン恵比寿	1,200,000	1,170,737	1,190,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	33	ブライムアーバン中目黒	1,320,000	1,266,587	1,340,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	34	ブライムアーバン学芸大学	886,000	857,971	731,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	35	ブライムアーバン洗足	536,000	513,766	457,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	36	ブライムアーバン目黒リバーサイド	464,000	462,987	446,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	37	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,580,000	3,599,415	2,960,000	1.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
	38	ブライムアーバン勝どき	2,290,000	2,286,226	2,440,000	1.6	株式会社中央不動産鑑定所
	39	ブライムアーバン新川	2,250,000	2,206,408	2,090,000	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	40	ブライムアーバン日本橋横山町	3,530,000	3,476,816	4,180,000	2.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	41	ブライムアーバン本郷壱岐坂	647,000	643,225	572,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	42	ブライムアーバン白山	893,000	842,880	875,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	43	ブライムアーバン四谷外苑東	1,700,000	1,630,122	1,450,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	44	ブライムアーバン落合	324,000	328,703	329,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	45	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1,290,000	1,248,282	1,040,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	46	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	1,000,000	931,725	870,000	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
	47	ブライムアーバン新宿内藤町	512,000	490,437	424,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	48	ブライムアーバン西早稲田	503,000	496,448	456,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	49	ブライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	755,000	755,265	680,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	50	ブライムアーバン千歳烏山	730,000	729,304	689,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	51	ブライムアーバン烏山	344,000	340,800	339,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	52	ブライムアーバン三軒茶屋	835,000	794,670	688,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	53	ブライムアーバン南烏山	840,000	841,447	745,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	54	ブライムアーバン烏山ガレリア	645,000	643,772	565,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	55	ブライムアーバン烏山コート	413,000	413,045	360,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	56	ブライムアーバン千歳船橋	885,000	883,483	760,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	57	ブライムアーバン用賀	1,150,000	1,187,463	1,310,000	0.8	一般財団法人日本不動産研究所
	58	ブライムアーバン品川西	624,000	614,371	473,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	59	ブライムアーバン大井町	530,000	524,712	483,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	60	ブライムアーバン大崎	1,700,000	1,610,609	1,750,000	1.1	大和不動産鑑定株式会社
	61	ブライムアーバン大井町Ⅱ	1,100,000	1,108,349	1,030,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	62	ブライムアーバン雪谷	970,000	958,900	933,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	63	ブライムアーバン大森	824,000	779,781	847,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	64	ブライムアーバン田園調布南	900,000	897,128	773,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	65	ブライムアーバン中野上高田	640,000	616,101	554,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	66	ブライムアーバン高井戸	1,080,000	1,059,646	1,040,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	67	ブライムアーバン西荻窪	435,000	417,319	402,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	68	ブライムアーバン大塚	794,000	748,707	669,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	69	ブライムアーバン駒込	412,000	451,104	423,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	70	ブライムアーバン門前仲町	2,200,000	2,087,543	2,290,000	1.5	株式会社中央不動産鑑定所
	71	ブライムアーバン亀戸	705,000	666,711	767,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	72	ブライムアーバン住吉	552,000	528,656	607,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	73	ブライムアーバン向島	487,000	485,060	513,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	74	ブライムアーバン錦糸公園	1,180,000	1,101,619	1,250,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	75	ブライムアーバン錦糸町	668,000	628,430	730,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	76	ブライムアーバン平井	700,000	663,162	686,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	77	ブライムアーバン葛西	637,000	603,836	630,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	78	ブライムアーバン葛西Ⅱ	958,000	909,532	970,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	79	ブライムアーバン葛西イースト	940,000	965,354	1,150,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	80	ブライムアーバン江古田	385,000	391,230	399,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	81	ブライムアーバン板橋区役所前	940,000	958,942	1,090,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	82	ブライムアーバン浅草	350,000	368,389	375,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	83	ブライムアーバン町屋サウスコート	1,740,000	1,743,925	1,820,000	1.2	一般財団法人日本不動産研究所
	84	ブライムアーバン武蔵小金井	2,390,000	2,500,458	1,900,000	1.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	85	ブライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,590,000	1,670,087	1,370,000	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
	86	ブライムアーバン小金井本町	725,000	748,202	782,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	87	ブライムアーバン久米川	1,370,000	1,369,613	1,450,000	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
	88	ブライムアーバン武蔵小杉comodo	2,150,000	2,121,003	2,060,000	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	89	ブライムアーバン新百合ヶ丘	1,210,000	1,205,676	1,150,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	90	ブライムアーバン鶴見寺谷	457,000	450,152	477,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	91	ブライムアーバン浦安	840,000	772,503	767,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	92	ブライムアーバン行徳Ⅰ	635,000	581,412	603,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	93	ブライムアーバン行徳Ⅱ	741,000	666,897	694,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	94	ブライムアーバン行徳駅前	476,000	439,930	466,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	95	ブライムアーバン行徳駅前Ⅱ	561,000	534,093	493,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	96	ブライムアーバン行徳Ⅲ	948,000	907,587	826,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	97	ブライムアーバン西船橋	772,000	693,292	726,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	98	ブライムアーバン川口	2,170,000	2,146,976	1,620,000	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
	99	アーバンステージ恵比寿	1,030,000	1,066,906	1,080,000	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
	100	アーバンステージ目黒青葉台	1,190,000	1,227,489	1,230,000	0.8	一般財団法人日本不動産研究所
	101	アーバンステージ学芸大学	916,000	947,700	997,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
	102	アーバンステージ日本橋浜町	1,470,000	1,520,103	1,510,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	103	アーバンステージ中落合	655,000	653,941	595,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	104	アーバンステージ新宿落合	635,000	647,714	571,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	105	アーバンステージ目白	1,260,000	1,343,889	1,360,000	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
	106	アーバンステージ神楽坂	2,640,000	2,728,994	2,720,000	1.7	一般財団法人日本不動産研究所
	107	アーバンステージ芦花公園	362,000	359,938	315,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	108	アーバンステージ上馬	900,000	886,420	820,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	109	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	539,000	541,332	457,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	110	アーバンステージ駒沢	396,000	399,671	346,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	111	アーバンステージ上北沢	738,000	774,709	590,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	112	アーバンステージ中野	472,000	464,035	474,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	113	アーバンステージ池袋	3,310,000	3,418,690	3,610,000	2.3	一般財団法人日本不動産研究所
	114	アーバンステージ日野	319,000	302,926	314,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	115	アーバンステージ川崎	1,150,000	1,095,922	958,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	116	アーバンステージ浦安	277,000	266,958	218,000	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
	117	アーバンステージ南行徳Ⅱ	285,000	280,216	231,000	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
	118	アーバンステージ南行徳Ⅲ	263,000	259,163	233,000	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
	119	アーバンステージ南行徳Ⅳ	256,000	243,681	218,000	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
東京圏合計（119物件）			129,840,000	127,585,636	124,845,000	79.9	—
その他	120	ブラウドフラット五橋	682,000	648,005	608,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	121	ブラウドフラット河原町	724,000	679,312	691,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	122	ブラウドフラット新大阪	1,430,000	1,431,990	1,520,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	123	ブライムアーバン山鼻	377,000	367,006	269,000	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	124	ブライムアーバン北14条	336,000	317,475	269,000	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	125	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	530,000	501,520	471,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	126	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	322,000	309,058	312,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	127	ブライムアーバン北11条	600,000	601,295	592,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	128	ブライムアーバン宮の沢	576,200	551,645	533,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	129	ブライムアーバン大通東	424,000	414,897	444,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	130	ブライムアーバン知事公館	337,900	342,063	299,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	131	ブライムアーバン円山	283,200	276,983	262,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	132	ブライムアーバン北24条	503,700	479,284	480,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	133	ブライムアーバン札幌医大前	731,600	711,031	681,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	134	ブライムアーバン長町一丁目	1,110,000	1,089,733	1,120,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	135	ブライムアーバン八乙女中央	428,000	413,004	456,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	136	ブライムアーバン葵	724,000	660,788	673,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	137	ブライムアーバン金山	632,000	610,656	637,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	138	ブライムアーバン鶴舞	1,189,096	1,151,695	1,150,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	139	ブライムアーバン江坂Ⅰ	672,000	629,123	648,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	140	ブライムアーバン江坂Ⅱ	790,000	740,465	767,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	141	ブライムアーバン江坂Ⅲ	1,535,000	1,525,044	1,170,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	142	アーバンステージ札幌リバーフロント	3,500,000	3,581,849	4,410,000	2.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	143	アーバンステージ北3条通	1,450,000	1,468,310	1,680,000	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
	144	アーバンステージ堤通雨宮	969,000	970,872	904,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
	145	アーバンステージ上前津	1,250,000	1,285,440	1,560,000	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
	146	アーバンステージ泉	2,800,000	2,900,102	3,670,000	2.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	147	アーバンステージ玉造	906,000	948,884	1,010,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	148	アーバンステージ堺筋本町	1,780,000	1,854,861	1,780,000	1.1	一般財団法人日本不動産研究所

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
その他	149	ベネフィス博多グランスイート	830,000	808,751	584,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	150	ベネフィス薬院南	351,000	340,523	259,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	151	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	396,000	386,601	383,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	152	ベネフィス博多東グランスイート	693,000	672,712	604,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	153	ベネフィス千早グランスイート	545,000	536,491	581,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
その他合計（34物件）			30,407,696	30,207,486	31,477,000	20.1	—
合計（153物件）			160,247,696	157,793,123	156,322,000	100.0	—

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

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

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

（注4）「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）に基づき、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額（第15期決算日（平成26年5月末日）を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。不動産の期末算定価格については、後記「C. 期末算定価格の概要」（注1）をご参照ください。

（注5）「投資比率」は、期末算定価格に基づき、各資産の期末算定価格がポートフォリオ全体（全153物件）の期末算定価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

（注6）下記31物件については平成26年5月20日付で名称の変更をしています。

新名称（変更後）	旧名称（変更前）	新名称（変更後）	旧名称（変更前）
ブライムアーバン麻布十番	アーバンステージ麻布十番	ブライムアーバン駒込	アーバンステージ駒込
ブライムアーバン芝浦LOFT	アーバンステージ芝浦LOFT	ブライムアーバン向島	アーバンステージ向島
ブライムアーバン幡ヶ谷	アーバンステージ幡ヶ谷	ブライムアーバン葛西イースト	アーバンステージ葛西イースト
ブライムアーバン勝どき	アーバンステージ勝どき	ブライムアーバン江古田	アーバンステージ江古田
ブライムアーバン新川	アーバンステージ新川	ブライムアーバン板橋区役所前	アーバンステージ板橋区役所前
ブライムアーバン日本橋横山町	アーバンステージ日本橋横山町	ブライムアーバン浅草	アーバンステージ浅草
ブライムアーバン本郷壱岐坂	アーバンステージ本郷壱岐坂	ブライムアーバン町屋サウスコート	アーバンステージ町屋サウスコート
ブライムアーバン落合	アーバンステージ落合	ブライムアーバン武蔵小金井	アーバンステージ武蔵小金井
ブライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	アーバンステージ三軒茶屋	ブライムアーバン武蔵野ヒルズ	アーバンステージ武蔵野ヒルズ
ブライムアーバン千歳烏山	アーバンステージ千歳烏山	ブライムアーバン小金井本町	アーバンステージ小金井本町
ブライムアーバン烏山	アーバンステージ烏山	ブライムアーバン久米川	アーバンステージ久米川
ブライムアーバン用賀	アーバンステージ用賀	ブライムアーバン武蔵小杉comodo	アーバンステージ武蔵小杉comodo
ブライムアーバン大井町	アーバンステージ大井町	ブライムアーバン鶴見寺谷	アーバンステージ鶴見寺谷
ブライムアーバン大井町Ⅱ	アーバンステージ大井町Ⅱ	ブライムアーバン行徳駅前Ⅱ	アーバンステージ行徳駅前
ブライムアーバン雪谷	アーバンステージ雪谷	ブライムアーバン行徳Ⅲ	アーバンステージ行徳
ブライムアーバン高井戸	アーバンステージ高井戸		

C. 期末算定価格の概要

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

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NCF (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
1	ブラウドフラット白金高輪	3,220,000	3,280,000	151,610	150,686	4.6	3,200,000	4.4	4.8
2	ブラウドフラット代々木上原	925,000	937,000	45,071	44,962	4.8	920,000	4.6	5.0
3	ブラウドフラット初台	684,000	694,000	34,238	34,002	4.9	680,000	4.7	5.1
4	ブラウドフラット渋谷桜丘	704,000	716,000	34,112	33,658	4.7	699,000	4.5	4.9
5	ブラウドフラット学芸大学	711,000	720,000	37,483	34,541	4.8	707,000	4.6	5.0
6	ブラウドフラット目黒行人坂	879,000	889,000	42,915	42,656	4.8	874,000	4.6	5.0
7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,140,000	2,170,000	111,246	104,078	4.8	2,120,000	4.6	5.0
8	ブラウドフラット神楽坂	1,520,000	1,540,000	74,790	73,879	4.8	1,510,000	4.6	5.0
9	ブラウドフラット早稲田	1,050,000	1,070,000	51,298	51,153	4.8	1,040,000	4.6	5.0
10	ブラウドフラット新宿河田町	905,000	918,000	43,805	43,125	4.7	899,000	4.5	4.9
11	ブラウドフラット三軒茶屋	1,140,000	1,150,000	56,645	56,537	4.9	1,130,000	4.7	5.1
12	ブラウドフラット蒲田	1,080,000	1,100,000	55,063	54,753	5.0	1,070,000	4.8	5.2
13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	3,230,000	3,250,000	165,946	162,396	5.0	3,220,000	5.0	5.2
14	ブラウドフラット新大塚	582,000	590,000	29,545	28,909	4.9	578,000	4.7	5.1
15	ブラウドフラット清澄白河	877,000	885,000	47,819	44,248	5.0	873,000	4.8	5.2
16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	623,000	631,000	31,534	30,925	4.9	620,000	4.7	5.1
17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	976,000	990,000	49,387	48,486	4.9	970,000	4.7	5.1
18	ブラウドフラット富士見台	1,430,000	1,460,000	79,001	77,312	5.3	1,400,000	5.3	5.7
19	ブラウドフラット浅草駒形	1,900,000	1,910,000	98,244	95,744	5.0	1,900,000	5.0	5.2
20	ブラウドフラット横浜	2,110,000	2,130,000	111,264	108,813	5.1	2,100,000	4.9	5.3
21	ブラウドフラット上大岡	2,600,000	2,640,000	145,779	142,764	5.4	2,580,000	5.2	5.5
22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1,560,000	1,560,000	84,484	82,749	5.3	1,560,000	5.1	5.5
23	ブライムアーバン麻布十番	1,020,000	1,030,000	49,893	49,264	4.8	1,020,000	4.5	5.0
24	ブライムアーバン赤坂	887,000	894,000	42,817	42,014	4.7	887,000	4.4	4.9
25	ブライムアーバン田町	922,000	931,000	46,979	46,528	5.0	922,000	4.7	5.2
26	ブライムアーバン芝浦LOFT	1,820,000	1,840,000	87,509	86,388	4.7	1,790,000	4.5	4.9
27	ブライムアーバン幡ヶ谷	452,000	459,000	24,835	23,877	5.2	452,000	4.9	5.4
28	ブライムアーバン代々木	346,000	348,000	17,463	17,059	4.9	346,000	4.6	5.1
29	ブライムアーバン番町	1,040,000	1,050,000	52,145	51,322	4.9	1,040,000	4.6	5.1
30	ブライムアーバン千代田富士見	651,000	657,000	32,665	32,186	4.9	651,000	4.6	5.1
31	ブライムアーバン飯田橋	1,990,000	2,000,000	99,243	98,136	4.9	1,990,000	4.6	5.1
32	ブライムアーバン恵比寿	1,190,000	1,210,000	60,562	60,409	5.0	1,190,000	4.7	5.2
33	ブライムアーバン中目黒	1,340,000	1,360,000	65,779	65,089	4.8	1,340,000	4.5	5.0
34	ブライムアーバン学芸大学	731,000	740,000	37,758	35,518	4.8	727,000	4.6	5.0

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NC F (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
35	ブライムアーバン洗足	457,000	464,000	24,388	22,718	4.9	454,000	4.7	5.1
36	ブライムアーバン目黒リバーサイド	446,000	452,000	22,093	21,719	4.8	443,000	4.6	5.0
37	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,960,000	3,000,000	139,039	137,882	4.6	2,920,000	4.4	4.8
38	ブライムアーバン勝どき	2,440,000	2,440,000	142,485	129,332	5.3	2,440,000	5.0	5.5
39	ブライムアーバン新川	2,090,000	2,110,000	107,192	103,515	4.9	2,070,000	4.7	5.1
40	ブライムアーバン日本橋横山町	4,180,000	4,230,000	199,889	198,607	4.7	4,120,000	4.5	4.9
41	ブライムアーバン本郷壱岐坂	572,000	577,000	27,523	27,134	4.7	567,000	4.5	4.9
42	ブライムアーバン白山	875,000	886,000	41,039	40,740	4.6	863,000	4.4	4.8
43	ブライムアーバン四谷外苑東	1,450,000	1,470,000	71,288	70,552	4.8	1,440,000	4.6	5.0
44	ブライムアーバン落合	329,000	332,000	19,809	17,263	5.2	327,000	5.0	5.4
45	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1,040,000	1,050,000	56,647	51,503	4.9	1,030,000	4.7	5.1
46	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	870,000	877,000	42,950	42,111	4.8	867,000	4.8	5.0
47	ブライムアーバン新宿内藤町	424,000	432,000	20,854	20,715	4.8	421,000	4.6	5.0
48	ブライムアーバン西早稲田	456,000	468,000	22,930	22,471	4.8	451,000	4.6	5.0
49	ブライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	680,000	686,000	38,238	36,373	5.3	677,000	5.1	5.5
50	ブライムアーバン千歳烏山	689,000	695,000	41,250	36,812	5.3	687,000	5.1	5.5
51	ブライムアーバン烏山	339,000	342,000	18,529	18,135	5.3	338,000	5.1	5.5
52	ブライムアーバン三軒茶屋	688,000	696,000	34,370	34,086	4.9	684,000	4.7	5.1
53	ブライムアーバン南烏山	745,000	753,000	37,445	36,902	4.9	736,000	4.7	5.1
54	ブライムアーバン烏山ガレリア	565,000	574,000	29,295	28,708	5.0	561,000	4.8	5.2
55	ブライムアーバン烏山コート	360,000	366,000	18,728	18,311	5.0	358,000	4.8	5.2
56	ブライムアーバン千歳船橋	760,000	769,000	37,481	36,912	4.8	750,000	4.6	5.0
57	ブライムアーバン用賀	1,310,000	1,320,000	64,862	63,418	4.8	1,290,000	4.6	5.0
58	ブライムアーバン品川西	473,000	477,000	31,143	25,267	5.3	471,000	5.1	5.5
59	ブライムアーバン大井町	483,000	487,000	26,807	25,341	5.2	481,000	5.0	5.4
60	ブライムアーバン大崎	1,750,000	1,770,000	85,434	84,961	4.8	1,740,000	4.6	5.0
61	ブライムアーバン大井町Ⅱ	1,030,000	1,040,000	65,490	53,955	5.2	1,030,000	5.0	5.4
62	ブライムアーバン雪谷	933,000	941,000	54,722	49,875	5.3	930,000	5.1	5.5
63	ブライムアーバン大森	847,000	857,000	42,005	41,974	4.9	842,000	4.7	5.1
64	ブライムアーバン田園調布南	773,000	781,000	38,866	38,291	4.9	765,000	4.7	5.1
65	ブライムアーバン中野上高田	554,000	559,000	28,496	27,935	5.0	548,000	4.8	5.2
66	ブライムアーバン高井戸	1,040,000	1,050,000	58,295	56,534	5.4	1,030,000	5.2	5.6
67	ブライムアーバン西荻窪	402,000	405,000	20,543	20,272	5.0	400,000	4.8	5.2
68	ブライムアーバン大塚	669,000	676,000	34,331	33,824	5.0	666,000	4.8	5.2
69	ブライムアーバン駒込	423,000	427,000	27,916	23,485	5.5	423,000	5.2	5.7
70	ブライムアーバン門前仲町	2,290,000	2,300,000	116,845	114,894	5.0	2,290,000	4.7	5.2
71	ブライムアーバン亀戸	767,000	762,000	41,652	41,126	5.4	767,000	5.1	5.6

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年5月期決算短信

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NC F (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
72	ブライムアーバン住吉	607,000	610,000	32,161	31,702	5.2	607,000	4.9	5.4
73	ブライムアーバン向島	513,000	517,000	31,619	27,929	5.4	513,000	5.1	5.6
74	ブライムアーバン錦糸公園	1,250,000	1,250,000	65,986	64,746	5.2	1,250,000	4.9	5.4
75	ブライムアーバン錦糸町	730,000	734,000	40,997	40,346	5.5	730,000	5.2	5.7
76	ブライムアーバン平井	686,000	685,000	36,606	36,325	5.3	686,000	5.0	5.5
77	ブライムアーバン葛西	630,000	637,000	34,295	33,758	5.3	630,000	5.0	5.5
78	ブライムアーバン葛西Ⅱ	970,000	984,000	52,640	52,126	5.3	970,000	5.0	5.5
79	ブライムアーバン葛西イースト	1,150,000	1,180,000	62,680	61,590	5.2	1,140,000	5.1	5.4
80	ブライムアーバン江古田	399,000	387,000	23,439	21,678	5.6	399,000	5.3	5.8
81	ブライムアーバン板橋区役所前	1,090,000	1,100,000	56,883	55,935	5.1	1,080,000	4.9	5.3
82	ブライムアーバン浅草	375,000	370,000	22,062	20,340	5.5	375,000	5.2	5.7
83	ブライムアーバン町屋サウスコート	1,820,000	1,840,000	107,370	102,990	5.6	1,790,000	5.4	5.8
84	ブライムアーバン武蔵小金井	1,900,000	1,920,000	112,180	106,432	5.5	1,880,000	5.3	5.7
85	ブライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,370,000	1,380,000	77,787	74,688	5.4	1,360,000	5.2	5.6
86	ブライムアーバン小金井本町	782,000	789,000	43,465	41,792	5.3	774,000	5.1	5.5
87	ブライムアーバン久米川	1,450,000	1,450,000	87,004	85,695	5.9	1,440,000	5.7	6.1
88	ブライムアーバン武蔵小杉comodo	2,060,000	2,080,000	115,986	110,362	5.3	2,040,000	5.1	5.5
89	ブライムアーバン新百合ヶ丘	1,150,000	1,150,000	60,874	59,968	5.2	1,140,000	5.0	5.4
90	ブライムアーバン鶴見寺谷	477,000	480,000	29,990	28,321	5.9	473,000	5.7	6.1
91	ブライムアーバン浦安	767,000	775,000	42,667	41,841	5.4	759,000	5.2	5.7
92	ブライムアーバン行徳Ⅰ	603,000	605,000	34,531	33,263	5.5	600,000	5.3	5.7
93	ブライムアーバン行徳Ⅱ	694,000	699,000	39,086	38,426	5.5	689,000	5.3	5.7
94	ブライムアーバン行徳駅前	466,000	469,000	25,962	25,328	5.4	462,000	5.2	5.6
95	ブライムアーバン行徳駅前Ⅱ	493,000	496,000	29,848	27,279	5.5	490,000	5.3	5.7
96	ブライムアーバン行徳Ⅲ	826,000	832,000	50,198	45,775	5.5	820,000	5.3	5.7
97	ブライムアーバン西船橋	726,000	729,000	41,008	40,099	5.5	722,000	5.3	5.7
98	ブライムアーバン川口	1,620,000	1,630,000	92,996	91,501	5.6	1,570,000	5.4	5.8
99	アーバンステージ恵比寿	1,080,000	1,090,000	52,322	50,995	4.7	1,060,000	4.5	4.9
100	アーバンステージ目黒青葉台	1,230,000	1,240,000	59,388	58,366	4.7	1,210,000	4.5	4.9
101	アーバンステージ学芸大学	997,000	1,010,000	48,094	47,374	4.7	983,000	4.5	4.9
102	アーバンステージ日本橋浜町	1,510,000	1,520,000	74,519	72,993	4.8	1,490,000	4.6	5.0
103	アーバンステージ中落合	595,000	599,000	33,101	31,140	5.2	593,000	5.0	5.4
104	アーバンステージ新宿落合	571,000	576,000	30,942	29,380	5.1	566,000	4.9	5.3
105	アーバンステージ目白	1,360,000	1,370,000	68,815	67,035	4.9	1,340,000	4.7	5.1
106	アーバンステージ神楽坂	2,720,000	2,750,000	130,758	129,178	4.7	2,680,000	4.5	4.9
107	アーバンステージ芦花公園	315,000	318,000	17,637	16,874	5.3	313,000	5.1	5.5
108	アーバンステージ上馬	820,000	824,000	50,791	43,667	5.3	818,000	5.1	5.5

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NC F (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
109	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	457,000	462,000	26,772	24,022	5.2	455,000	5.0	5.4
110	アーバンステージ駒沢	346,000	350,000	19,384	18,197	5.2	344,000	5.0	5.4
111	アーバンステージ上北沢	590,000	596,000	33,349	30,403	5.1	584,000	4.9	5.3
112	アーバンステージ中野	474,000	479,000	26,599	25,872	5.4	472,000	5.2	5.6
113	アーバンステージ池袋	3,610,000	3,650,000	181,533	178,958	4.9	3,570,000	4.7	5.1
114	アーバンステージ日野	314,000	321,000	22,116	20,532	6.4	307,000	6.2	7.0
115	アーバンステージ川崎	958,000	966,000	55,193	51,197	5.3	949,000	5.1	5.5
116	アーバンステージ浦安	218,000	221,000	14,628	13,232	6.0	214,000	5.8	6.2
117	アーバンステージ南行徳Ⅱ	231,000	233,000	16,676	14,665	6.3	229,000	6.1	6.5
118	アーバンステージ南行徳Ⅲ	233,000	238,000	17,214	14,981	6.3	227,000	6.1	6.9
119	アーバンステージ南行徳Ⅳ	218,000	220,000	15,584	13,840	6.3	216,000	6.1	6.5
120	ブラウドフラット五橋	608,000	609,000	41,680	36,550	6.0	607,000	5.8	6.2
121	ブラウドフラット河原町	691,000	694,000	42,933	41,652	6.0	687,000	5.8	6.2
122	ブラウドフラット新大阪	1,520,000	1,530,000	89,633	87,479	5.7	1,510,000	5.5	5.9
123	ブライムアーバン山鼻	269,000	266,000	18,566	15,717	5.9	270,000	5.8	6.1
124	ブライムアーバン北14条	269,000	265,000	19,261	15,609	5.9	271,000	5.7	6.1
125	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	471,000	474,000	28,891	27,479	5.8	468,000	5.6	6.0
126	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	312,000	313,000	18,983	18,168	5.8	310,000	5.6	6.0
127	ブライムアーバン北11条	592,000	595,000	35,280	34,488	5.8	588,000	5.6	6.0
128	ブライムアーバン宮の沢	533,000	536,000	32,773	31,620	5.9	530,000	5.7	6.1
129	ブライムアーバン大通東	444,000	446,000	26,960	26,329	5.9	441,000	5.7	6.1
130	ブライムアーバン知事公館	299,000	300,000	18,017	17,409	5.8	297,000	5.6	6.0
131	ブライムアーバン円山	262,000	263,000	15,770	15,241	5.8	260,000	5.6	6.0
132	ブライムアーバン北24条	480,000	482,000	29,221	28,448	5.9	477,000	5.7	6.1
133	ブライムアーバン札幌区大前	681,000	685,000	40,890	39,755	5.8	677,000	5.6	6.0
134	ブライムアーバン長町一丁目	1,120,000	1,120,000	66,836	66,049	5.9	1,110,000	5.7	6.1
135	ブライムアーバン八乙女中央	456,000	457,000	28,188	27,437	6.0	454,000	5.8	6.2
136	ブライムアーバン葵	673,000	685,000	38,867	38,386	5.6	673,000	5.3	5.9
137	ブライムアーバン金山	637,000	643,000	36,472	35,388	5.5	631,000	5.3	5.7
138	ブライムアーバン鶴舞	1,150,000	1,160,000	66,053	63,653	5.5	1,140,000	5.3	5.7
139	ブライムアーバン江坂Ⅰ	648,000	656,000	36,890	36,090	5.5	644,000	5.3	5.7
140	ブライムアーバン江坂Ⅱ	767,000	773,000	42,782	42,534	5.5	764,000	5.3	5.7
141	ブライムアーバン江坂Ⅲ	1,170,000	1,170,000	64,959	63,020	5.4	1,160,000	5.2	5.6
142	アーバンステージ札幌リバーフロント	4,410,000	4,420,000	266,195	260,732	5.9	4,390,000	5.7	6.1
143	アーバンステージ北3条通	1,680,000	1,690,000	100,097	98,264	5.8	1,670,000	5.6	6.0
144	アーバンステージ堤通雨宮	904,000	909,000	63,864	55,448	6.1	898,000	5.9	6.3
145	アーバンステージ上前津	1,560,000	1,570,000	87,388	86,503	5.5	1,540,000	5.3	5.7

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NCF (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
146	アーバンステージ泉	3,670,000	3,700,000	202,183	199,646	5.4	3,640,000	5.2	5.6
147	アーバンステージ玉造	1,010,000	1,020,000	55,949	54,950	5.4	1,000,000	5.2	5.6
148	アーバンステージ堺筋本町	1,780,000	1,790,000	99,462	96,918	5.4	1,760,000	5.2	5.6
149	ベネフィス博多グランスイート	584,000	591,000	39,525	33,701	5.7	581,000	5.5	5.9
150	ベネフィス薬院南	259,000	261,000	17,549	14,609	5.6	258,000	5.4	5.8
151	ベネフィス香椎ヴェルバーナ	383,000	387,000	23,212	22,458	5.8	381,000	5.6	6.0
152	ベネフィス博多東グランスイート	604,000	612,000	36,102	34,892	5.7	601,000	5.5	5.9
153	ベネフィス千早グランスイート	581,000	587,000	34,369	33,457	5.7	578,000	5.5	5.9

(注1) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則に基づき、前記「B. 価格及び投資比率」に記載の各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額（第15期決算日（平成26年5月末日）を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。

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

なお、鑑定評価額又は調査価額の算定にあたっては、原価法並びに収益還元法（直接還元法及びDCF法）を適用しています。対象となる不動産について、市場において投資採算性が重視されて価格形成されており、適格機関投資家等の投資対象と認められる場合には、収益還元法を採用して鑑定評価額又は調査価額が決定されています。原価法による積算価格は、収益価格を検証するための指標として活用されています。

直接還元法とは、収益還元法（不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一定期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。

DCF法（ディスカウント・キャッシュフロー法）とは収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。

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

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

D. 建物の概要

第15期末保有資産の概要（賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナントの総数、不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率）は以下のとおりです。

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	1	ブラウドフラット白金高輪	2,950.11	2,732.03	92.6	106	98	1	94,096	1.7
		2	ブラウドフラット代々木上原	1,151.34	1,151.34	100.0	44	44	1	30,969	0.6
		3	ブラウドフラット初台	958.98	958.98	100.0	31	31	1	23,724	0.4
		4	ブラウドフラット渋谷桜丘	638.70	638.70	100.0	30	30	1	22,513	0.4
		5	ブラウドフラット学芸大学	934.39	907.39	97.1	41	40	1	24,537	0.4
		6	ブラウドフラット目黒行人坂	855.23	791.72	92.6	40	37	1	27,431	0.5
		7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	3,055.21	3,011.73	98.6	110	108	1	73,460	1.3
		8	ブラウドフラット神楽坂	1,793.43	1,793.43	100.0	70	70	1	47,614	0.9
		9	ブラウドフラット早稲田	1,450.91	1,406.58	96.9	60	58	1	35,716	0.6
		10	ブラウドフラット新宿河田町	1,102.20	1,102.20	100.0	41	41	1	30,757	0.6
		11	ブラウドフラット三軒茶屋	1,277.82	1,128.08	88.3	48	43	1	35,164	0.6
		12	ブラウドフラット蒲田	1,541.64	1,497.69	97.1	67	65	1	37,707	0.7
		13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	4,051.72	3,995.53	98.6	169	167	1	106,832	1.9
		14	ブラウドフラット新大塚	752.09	731.06	97.2	35	34	1	19,726	0.4
		15	ブラウドフラット清澄白河	1,209.56	1,209.56	100.0	55	55	1	30,746	0.6
		16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	830.55	742.97	89.5	35	31	1	21,544	0.4
		17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,191.08	1,191.08	100.0	55	55	1	33,847	0.6
		18	ブラウドフラット富士見台	2,222.05	2,222.05	100.0	94	94	1	56,219	1.0
		19	ブラウドフラット浅草駒形	2,685.39	2,596.73	96.7	79	76	1	64,809	1.2
		20	ブラウドフラット横浜	3,118.12	2,991.45	95.9	113	108	1	72,884	1.3
		21	ブラウドフラット上大岡	4,872.17	4,263.38	87.5	200	175	1	79,234	1.4
		22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	2,219.74	2,219.74	100.0	81	81	1	64,395	1.2
		23	プライムアーバン麻布十番	1,222.13	1,098.36	89.9	40	36	1	31,928	0.6
		24	プライムアーバン赤坂	1,062.05	1,025.82	96.6	25	24	1	26,625	0.5
		25	プライムアーバン田町	1,107.36	996.96	90.0	48	43	1	29,988	0.5
		26	プライムアーバン芝浦LOFT	1,905.39	1,828.17	95.9	68	65	1	54,742	1.0
		27	プライムアーバン幡ヶ谷	650.60	650.60	100.0	38	38	1	16,110	0.3
		28	プライムアーバン代々木	439.56	439.56	100.0	19	19	1	10,532	0.2
		29	プライムアーバン番町	1,277.04	1,206.14	94.4	52	49	1	32,499	0.6
		30	プライムアーバン千代田富士見	793.87	721.16	90.8	32	29	1	20,765	0.4
		31	プライムアーバン飯田橋	2,087.70	1,998.97	95.7	90	86	1	63,715	1.1
		32	プライムアーバン恵比寿	1,444.40	1,253.02	86.8	29	26	1	37,210	0.7

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	33	プライムアーバン中目黒	1,302.42	1,222.68	93.9	49	46	1	40,495	0.7
		34	プライムアーバン学芸大学	1,008.39	915.17	90.8	32	29	1	25,068	0.5
		35	プライムアーバン洗足	655.27	599.58	91.5	22	20	1	15,498	0.3
		36	プライムアーバン目黒リバーサ イド	453.77	415.37	91.5	24	22	1	14,240	0.3
		37	プライムアーバン目黒大橋ヒル ズ	2,955.74	2,824.77	95.6	99	94	1	84,218	1.5
		38	プライムアーバン勝どき	4,524.00	4,144.34	91.6	145	135	1	90,293	1.6
		39	プライムアーバン新川	3,600.61	3,347.54	93.0	46	43	1	71,357	1.3
		40	プライムアーバン日本橋横山町	5,926.17	5,898.17	99.5	124	123	1	126,578	2.3
		41	プライムアーバン本郷老岐坂	662.58	613.47	92.6	27	25	1	18,138	0.3
		42	プライムアーバン白山	1,069.82	1,031.62	96.4	42	41	1	26,082	0.5
		43	プライムアーバン四谷外苑東	1,759.11	1,579.40	89.8	51	46	1	46,362	0.8
		44	プライムアーバン落合	517.53	485.05	93.7	32	30	1	13,155	0.2
		45	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,459.86	1,346.30	92.2	60	56	1	37,034	0.7
		46	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1,162.55	1,114.55	95.9	46	44	1	28,225	0.5
		47	プライムアーバン新宿内藤町	578.18	578.18	100.0	14	14	1	13,767	0.2
		48	プライムアーバン西早稲田	507.11	18.00	3.5	28	1	1	12,500	0.2
		49	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	1,018.72	984.07	96.6	47	46	1	25,414	0.5
		50	プライムアーバン千歳烏山	1,774.01	1,580.84	89.1	27	24	1	26,855	0.5
		51	プライムアーバン烏山	507.52	488.88	96.3	28	27	1	12,594	0.2
		52	プライムアーバン三軒茶屋	874.15	874.15	100.0	33	33	1	23,444	0.4
		53	プライムアーバン南烏山	1,049.73	999.50	95.2	41	39	1	24,934	0.4
		54	プライムアーバン烏山ガレリア	835.05	810.05	97.0	33	32	1	18,989	0.3
		55	プライムアーバン烏山コート	576.20	576.20	100.0	23	23	1	12,407	0.2
		56	プライムアーバン千歳船橋	1,027.44	999.71	97.3	38	37	1	23,577	0.4
		57	プライムアーバン用賀	1,773.05	1,773.05	100.0	54	54	1	43,429	0.8
		58	プライムアーバン品川西	961.25	921.83	95.9	46	44	1	21,531	0.4
		59	プライムアーバン大井町	722.70	706.64	97.8	45	44	1	19,329	0.3
		60	プライムアーバン大崎	2,106.16	2,064.15	98.0	99	97	1	58,513	1.1
		61	プライムアーバン大井町Ⅱ	1,794.85	1,726.64	96.2	93	89	1	49,954	0.9
		62	プライムアーバン雪谷	1,536.59	1,536.59	100.0	94	94	1	38,679	0.7
		63	プライムアーバン大森	1,190.70	1,190.70	100.0	54	54	1	30,281	0.5
		64	プライムアーバン田園調布南	1,100.17	1,050.36	95.5	44	43	1	24,798	0.4
		65	プライムアーバン中野上高田	818.75	818.75	100.0	33	33	1	20,333	0.4
		66	プライムアーバン高井戸	1,746.20	1,666.05	95.4	107	102	1	40,029	0.7
		67	プライムアーバン西荻窪	543.09	521.77	96.1	24	23	1	13,806	0.2

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	68	プライムアーバン大塚	944.99	924.97	97.9	46	45	1	23,413	0.4
		69	プライムアーバン駒込	991.94	942.02	95.0	22	21	1	18,389	0.3
		70	プライムアーバン門前仲町	3,207.92	3,181.97	99.2	118	117	1	77,357	1.4
		71	プライムアーバン亀戸	1,117.34	1,053.84	94.3	52	49	1	25,038	0.5
		72	プライムアーバン住吉	813.52	813.52	100.0	40	40	1	20,072	0.4
		73	プライムアーバン向島	1,108.91	1,108.91	100.0	55	55	1	21,707	0.4
		74	プライムアーバン錦糸公園	1,886.50	1,861.85	98.7	77	76	1	41,610	0.7
		75	プライムアーバン錦糸町	991.62	991.62	100.0	49	49	1	23,965	0.4
		76	プライムアーバン平井	1,095.91	1,095.91	100.0	53	53	1	24,551	0.4
		77	プライムアーバン葛西	905.81	885.60	97.8	45	44	1	21,765	0.4
		78	プライムアーバン葛西Ⅱ	1,437.84	1,437.84	100.0	68	68	1	32,753	0.6
		79	プライムアーバン葛西イースト	1,884.62	1,884.62	100.0	78	78	1	36,679	0.7
		80	プライムアーバン江古田	872.49	849.69	97.4	35	34	1	15,438	0.3
		81	プライムアーバン板橋区役所前	1,742.64	1,589.99	91.2	68	64	1	36,003	0.6
		82	プライムアーバン浅草	876.70	876.70	100.0	22	22	1	15,636	0.3
		83	プライムアーバン町屋サウスコ ート	4,141.56	4,043.02	97.6	77	75	1	70,315	1.3
		84	プライムアーバン武蔵小金井	5,999.80	5,634.30	93.9	98	92	1	74,159	1.3
		85	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	2,961.06	2,762.46	93.3	80	76	1	49,376	0.9
		86	プライムアーバン小金井本町	1,604.72	1,562.34	97.4	43	42	1	28,107	0.5
		87	プライムアーバン久米川	2,610.05	2,542.61	97.4	91	88	1	57,659	1.0
		88	プライムアーバン武蔵小杉 comodo	3,692.44	3,692.44	100.0	56	56	1	74,152	1.3
		89	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,708.19	1,708.19	100.0	64	64	1	37,974	0.7
		90	プライムアーバン鶴見寺谷	952.06	952.06	100.0	50	50	1	20,578	0.4
		91	プライムアーバン浦安	1,264.84	1,180.47	93.3	60	56	1	27,028	0.5
		92	プライムアーバン行徳Ⅰ	1,151.36	1,107.12	96.2	52	50	1	23,601	0.4
		93	プライムアーバン行徳Ⅱ	1,244.00	1,244.00	100.0	58	58	1	28,213	0.5
		94	プライムアーバン行徳駅前	778.19	757.19	97.3	37	36	1	16,618	0.3
		95	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	927.33	907.17	97.8	46	45	1	21,662	0.4
		96	プライムアーバン行徳Ⅲ	1,766.47	1,743.56	98.7	77	76	1	31,943	0.6
		97	プライムアーバン西船橋	1,237.80	1,217.17	98.3	60	59	1	25,984	0.5
		98	プライムアーバン川口	2,477.11	2,151.84	86.9	98	91	1	52,891	1.0
		99	アーバンステージ恵比寿	1,184.85	1,110.05	93.7	35	33	1	33,583	0.6
		100	アーバンステージ目黒青葉台	1,464.14	1,464.14	100.0	40	40	1	37,484	0.7
		101	アーバンステージ学芸大学	1,109.87	1,089.86	98.2	41	40	1	27,694	0.5
		102	アーバンステージ日本橋浜町	2,026.44	1,922.95	94.9	52	49	1	47,027	0.8

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)		
居住用 施設	東京圏	103	アーバンステージ中落合	1,237.98	1,237.98	100.0	18	18	1	21,833	0.4		
		104	アーバンステージ新宿落合	1,053.39	966.74	91.8	28	26	1	21,409	0.4		
		105	アーバンステージ目白	1,755.52	1,678.99	95.6	65	62	1	41,595	0.7		
		106	アーバンステージ神楽坂	2,853.82	2,833.34	99.3	100	99	1	80,809	1.5		
		107	アーバンステージ芦花公園	567.20	517.67	91.3	34	31	1	11,858	0.2		
		108	アーバンステージ上馬	1,739.86	1,661.50	95.5	37	34	1	32,934	0.6		
		109	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	810.98	739.59	91.2	17	16	1	17,611	0.3		
		110	アーバンステージ駒沢	572.41	572.41	100.0	26	26	1	12,408	0.2		
		111	アーバンステージ上北沢	1,384.45	1,333.65	96.3	29	28	1	20,643	0.4		
		112	アーバンステージ中野	801.30	770.82	96.2	51	49	1	19,032	0.3		
		113	アーバンステージ池袋	4,376.95	4,068.93	93.0	131	122	1	107,947	1.9		
		114	アーバンステージ日野	994.68	847.32	85.2	54	46	1	14,697	0.3		
		115	アーバンステージ川崎	1,706.46	1,706.46	100.0	80	80	1	38,303	0.7		
		116	アーバンステージ浦安	437.94	421.72	96.3	27	26	1	9,282	0.2		
		117	アーバンステージ南行徳Ⅱ	611.61	578.55	94.6	37	35	1	11,479	0.2		
		118	アーバンステージ南行徳Ⅲ	542.69	509.65	93.9	33	31	1	12,441	0.2		
		119	アーバンステージ南行徳Ⅳ	535.08	483.60	90.4	32	29	1	11,090	0.2		
		東京圏合計（119物件）				185,115.32	177,147.21	95.7	6,691	6,412	119	4,255,791	76.6
		居住用 施設	その他	120	クラウドフラット五橋	1,861.56	1,821.37	97.8	60	59	1	29,918	0.5
121	クラウドフラット河原町			1,967.54	1,890.98	96.1	64	62	1	30,134	0.5		
122	クラウドフラット新大阪			2,990.68	2,889.30	96.6	112	108	1	62,268	1.1		
123	プライムアーバン山鼻			1,518.58	1,465.79	96.5	33	32	1	12,991	0.2		
124	プライムアーバン北14条			1,155.60	1,081.80	93.6	36	34	1	13,415	0.2		
125	プライムアーバン大通公園Ⅰ			1,850.20	1,850.20	100.0	53	53	1	17,142	0.3		
126	プライムアーバン大通公園Ⅱ			1,148.72	1,148.72	100.0	36	36	1	11,134	0.2		
127	プライムアーバン北11条			1,851.39	1,851.39	100.0	60	60	1	25,511	0.5		
128	プライムアーバン宮の沢			2,114.53	2,079.66	98.4	54	53	1	23,908	0.4		
129	プライムアーバン大通東			1,494.36	1,494.36	100.0	36	36	1	18,372	0.3		
130	プライムアーバン知事公館			1,007.30	1,007.30	100.0	42	42	1	13,594	0.2		
131	プライムアーバン円山			911.07	911.07	100.0	27	27	1	11,334	0.2		
132	プライムアーバン北24条			1,773.90	1,624.96	91.6	36	33	1	20,548	0.4		
133	プライムアーバン札幌医大前			2,439.90	2,281.59	93.5	58	54	1	27,730	0.5		
134	プライムアーバン長町一丁目			3,411.24	3,221.45	94.4	60	57	1	42,231	0.8		
135	プライムアーバン八乙女中央			1,380.21	1,350.18	97.8	43	42	1	19,410	0.3		
136	プライムアーバン葵			1,571.04	1,390.32	88.5	46	40	1	25,101	0.5		

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	その他	137	プライムアーバン金山	1,391.02	1,342.88	96.5	58	56	1	22,730	0.4
		138	プライムアーバン鶴舞	2,502.11	2,334.10	93.3	104	97	1	41,509	0.7
		139	プライムアーバン江坂Ⅰ	1,189.12	1,016.86	85.5	48	41	1	22,578	0.4
		140	プライムアーバン江坂Ⅱ	1,392.00	1,368.00	98.3	57	56	1	27,737	0.5
		141	プライムアーバン江坂Ⅲ	2,151.67	1,968.38	91.5	79	72	1	40,352	0.7
		142	アーバンステージ札幌リバーフ ロント	15,552.59	14,998.12	96.4	311	301	1	188,414	3.4
		143	アーバンステージ北3条通	5,094.29	5,094.29	100.0	114	114	1	69,341	1.2
		144	アーバンステージ堤通雨宮	4,251.91	4,116.94	96.8	65	63	1	45,128	0.8
		145	アーバンステージ上前津	3,541.43	3,541.43	100.0	101	101	1	56,759	1.0
		146	アーバンステージ泉	7,543.10	7,233.81	95.9	250	239	1	133,563	2.4
		147	アーバンステージ玉造	2,373.10	2,262.82	95.4	80	76	1	35,532	0.6
		148	アーバンステージ堺筋本町	3,909.90	3,547.74	90.7	82	74	1	58,970	1.1
		149	ベネフィス博多グランスウィー ート	2,176.23	2,093.52	96.2	67	65	1	28,131	0.5
		150	ベネフィス薬院南	897.84	897.84	100.0	34	34	1	13,121	0.2
		151	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	1,222.34	1,128.42	92.3	39	36	1	15,512	0.3
152	ベネフィス博多東グランスウィ ート	1,854.13	1,805.29	97.4	65	63	1	26,270	0.5		
153	ベネフィス千早グランスウィー ート	1,740.70	1,636.20	94.0	48	46	1	22,453	0.4		
その他合計（34物件）				89,231.30	85,747.08	96.1	2,458	2,362	34	1,252,861	22.5
合計（153物件）				274,346.62	262,894.29	95.8	9,149	8,774	153	5,508,652	99.1

なお、下記2物件については第15期中に譲渡しています。下記2物件の第15期中の不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率は以下のとおりです。下記表の「総不動産賃貸事業収益」は、第15期末保有資産に係る不動産賃貸事業収益及び第15期中に譲渡した資産に係る第15期中の不動産賃貸事業収益の合計を記載しています。

物件名称	不動産賃貸事業収益 (千円) (注8)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注9)
アーバンステージ池上	38,869	0.7
アーバンステージ町屋	9,126	0.2
総不動産賃貸事業収益	5,556,649	100.0

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

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

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

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

- （注5）「賃貸可能戸数」とは、個々の資産において、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。
- （注6）「賃貸戸数」とは、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。但し、貸室の一部又は全部をマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸戸数に算入しています。
- （注7）「テナントの総数」とは、個々の資産において、貸室の一部又は全部が転貸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貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、1テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数えています。なお、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。
- （注8）「不動産賃貸事業収益」とは、第15期の不動産賃貸事業収益（当該決算期中に取得した資産については取得日以降の不動産賃貸事業収益）を記載しています。
- （注9）「対総不動産賃貸事業収益比率」とは、個々の資産の不動産賃貸事業収益が不動産賃貸事業収益の合計（総不動産賃貸事業収益）に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

E. 信託受益権の概要

第15期末保有資産の個別資産毎の信託の概要(信託受託者名及び信託期間)は以下のとおりです。なお、本投資法人が不動産自体を取得している各資産については各項目に「－」と記載しています。

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

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
1	ブラウドフラット白金高輪	－	－	－
2	ブラウドフラット代々木上原	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年12月20日	平成27年12月19日
3	ブラウドフラット初台	－	－	－
4	ブラウドフラット渋谷桜丘	－	－	－
5	ブラウドフラット学芸大学	－	－	－
6	ブラウドフラット目黒行人坂	－	－	－
7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	－	－	－
8	ブラウドフラット神楽坂	－	－	－
9	ブラウドフラット早稲田	－	－	－
10	ブラウドフラット新宿河田町	－	－	－
11	ブラウドフラット三軒茶屋	－	－	－
12	ブラウドフラット蒲田	－	－	－
13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	－	－	－
14	ブラウドフラット新大塚	－	－	－
15	ブラウドフラット清澄白河	－	－	－
16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	－	－	－
17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	－	－	－
18	ブラウドフラット富士見台	－	－	－
19	ブラウドフラット浅草駒形	－	－	－
20	ブラウドフラット横浜	－	－	－
21	ブラウドフラット上大岡	－	－	－
22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	－	－	－
23	プライムアーバン麻布十番	－	－	－
24	プライムアーバン赤坂	－	－	－
25	プライムアーバン田町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年2月25日	平成27年2月28日
26	プライムアーバン芝浦LOFT	－	－	－
27	プライムアーバン幡ヶ谷	－	－	－
28	プライムアーバン代々木	－	－	－
29	プライムアーバン番町	－	－	－
30	プライムアーバン千代田富士見	－	－	－
31	プライムアーバン飯田橋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年10月20日	平成27年10月19日
32	プライムアーバン恵比寿	－	－	－

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年5月期決算短信

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
33	プライムアーバン中目黒	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年1月25日	平成27年1月31日
34	プライムアーバン学芸大学	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年12月26日	平成28年12月25日
35	プライムアーバン洗足	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年12月26日	平成28年12月25日
36	プライムアーバン目黒リバーサイド	－	－	－
37	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	－	－	－
38	プライムアーバン勝どき	三井住友信託銀行株式会社	平成17年6月30日	平成27年6月29日
39	プライムアーバン新川	三井住友信託銀行株式会社	平成19年9月3日	平成29年8月31日
40	プライムアーバン日本橋横山町	－	－	－
41	プライムアーバン本郷壱岐坂	－	－	－
42	プライムアーバン白山	－	－	－
43	プライムアーバン四谷外苑東	－	－	－
44	プライムアーバン落合	－	－	－
45	プライムアーバン西新宿Ⅰ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年9月1日	平成28年8月31日
46	プライムアーバン西新宿Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成19年2月28日	平成29年2月27日
47	プライムアーバン新宿内藤町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成19年2月28日	平成29年2月27日
48	プライムアーバン西早稲田	－	－	－
49	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	－	－	－
50	プライムアーバン千歳烏山	－	－	－
51	プライムアーバン烏山	－	－	－
52	プライムアーバン三軒茶屋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年6月7日	平成27年6月6日
53	プライムアーバン南烏山	－	－	－
54	プライムアーバン烏山ガレリア	－	－	－
55	プライムアーバン烏山コート	－	－	－
56	プライムアーバン千歳船橋	－	－	－
57	プライムアーバン用賀	－	－	－
58	プライムアーバン品川西	－	－	－
59	プライムアーバン大井町	－	－	－
60	プライムアーバン大崎	－	－	－
61	プライムアーバン大井町Ⅱ	－	－	－
62	プライムアーバン雪谷	－	－	－
63	プライムアーバン大森	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年1月27日	平成27年1月31日
64	プライムアーバン田園調布南	－	－	－
65	プライムアーバン中野上高田	－	－	－
66	プライムアーバン高井戸	－	－	－
67	プライムアーバン西荻窪	－	－	－
68	プライムアーバン大塚	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年10月12日	平成28年10月11日
69	プライムアーバン駒込	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年2月28日	平成28年2月27日

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
70	プライムアーバン門前仲町	—	—	—
71	プライムアーバン亀戸	—	—	—
72	プライムアーバン住吉	—	—	—
73	プライムアーバン向島	—	—	—
74	プライムアーバン錦糸公園	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年1月31日	平成27年1月31日
75	プライムアーバン錦糸町	—	—	—
76	プライムアーバン平井	—	—	—
77	プライムアーバン葛西	—	—	—
78	プライムアーバン葛西Ⅱ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月30日	平成28年3月29日
79	プライムアーバン葛西イースト	—	—	—
80	プライムアーバン江古田	—	—	—
81	プライムアーバン板橋区役所前	—	—	—
82	プライムアーバン浅草	—	—	—
83	プライムアーバン町屋サウスコート	—	—	—
84	プライムアーバン武蔵小金井	—	—	—
85	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	—	—	—
86	プライムアーバン小金井本町	—	—	—
87	プライムアーバン久米川	—	—	—
88	プライムアーバン武蔵小杉comodo	—	—	—
89	プライムアーバン新百合ヶ丘	—	—	—
90	プライムアーバン鶴見寺谷	—	—	—
91	プライムアーバン浦安	—	—	—
92	プライムアーバン行徳Ⅰ	—	—	—
93	プライムアーバン行徳Ⅱ	—	—	—
94	プライムアーバン行徳駅前	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年6月29日	平成28年6月28日
95	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	—	—	—
96	プライムアーバン行徳Ⅲ	—	—	—
97	プライムアーバン西船橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月30日	平成28年3月29日
98	プライムアーバン川口	—	—	—
99	アーバンステージ恵比寿	—	—	—
100	アーバンステージ目黒青葉台	—	—	—
101	アーバンステージ学芸大学	—	—	—
102	アーバンステージ日本橋浜町	—	—	—
103	アーバンステージ中落合	—	—	—
104	アーバンステージ新宿落合	—	—	—
105	アーバンステージ目白	—	—	—
106	アーバンステージ神楽坂	—	—	—

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
107	アーバンステージ芦花公園	—	—	—
108	アーバンステージ上馬	三井住友信託銀行株式会社	平成15年8月29日	平成26年8月31日
109	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	—	—	—
110	アーバンステージ駒沢	—	—	—
111	アーバンステージ上北沢	—	—	—
112	アーバンステージ中野	—	—	—
113	アーバンステージ池袋	—	—	—
114	アーバンステージ日野	—	—	—
115	アーバンステージ川崎	—	—	—
116	アーバンステージ浦安	—	—	—
117	アーバンステージ南行徳Ⅱ	—	—	—
118	アーバンステージ南行徳Ⅲ	—	—	—
119	アーバンステージ南行徳Ⅳ	—	—	—
120	ブラウドフラット五橋	—	—	—
121	ブラウドフラット河原町	—	—	—
122	ブラウドフラット新大阪	—	—	—
123	プライムアーバン山鼻	—	—	—
124	プライムアーバン北14条	—	—	—
125	プライムアーバン大通公園Ⅰ	—	—	—
126	プライムアーバン大通公園Ⅱ	—	—	—
127	プライムアーバン北11条	—	—	—
128	プライムアーバン宮の沢	—	—	—
129	プライムアーバン大通東	—	—	—
130	プライムアーバン知事公館	—	—	—
131	プライムアーバン円山	—	—	—
132	プライムアーバン北24条	—	—	—
133	プライムアーバン札幌医大前	—	—	—
134	プライムアーバン長町一丁目	—	—	—
135	プライムアーバン八乙女中央	—	—	—
136	プライムアーバン葵	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年3月4日	平成28年9月14日
137	プライムアーバン金山	—	—	—
138	プライムアーバン鶴舞	—	—	—
139	プライムアーバン江坂Ⅰ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月1日	平成29年2月28日
140	プライムアーバン江坂Ⅱ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月9日	平成29年3月8日
141	プライムアーバン江坂Ⅲ	—	—	—
142	アーバンステージ札幌リバーフロント	—	—	—
143	アーバンステージ北3条通	—	—	—

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
144	アーバンステージ堤通雨宮	—	—	—
145	アーバンステージ上前津	—	—	—
146	アーバンステージ泉	—	—	—
147	アーバンステージ玉造	—	—	—
148	アーバンステージ堺筋本町	—	—	—
149	ベネフィス博多グランスイート	—	—	—
150	ベネフィス薬院南	—	—	—
151	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	—	—	—
152	ベネフィス博多東グランスイート	—	—	—
153	ベネフィス千早グランスイート	—	—	—

（注）第15期末保有資産の内訳は以下のとおりです。

- ・不動産自体を保有している物件 130物件（前期比＋9物件）
- ・信託の対象となっている物件 23物件（前期比－11物件）

F. 賃貸借の概況及び損益状況について

前記「3. 財務諸表等」に則して、第15期における損益状況を記載しています。なお、NOIとはネット・オペレーティング・インカムを意味し、不動産賃貸事業収益の合計から不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

これらの数値は、将来における各数値を表示し、又は保証するものではありません。

なお、金額は千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。

第15期（自：平成25年12月1日 至：平成26年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライドフラット 白金高輪	プライドフラット 代々木上原	プライドフラット 初台	プライドフラット 渋谷桜丘	プライドフラット 学芸大学
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	88,071	27,978	22,598	20,463	22,923
その他賃貸事業収入	6,024	2,991	1,126	2,049	1,613
①不動産賃貸事業収益合計	94,096	30,969	23,724	22,513	24,537
外注委託費	7,212	3,242	2,235	2,450	2,218
公租公課	3,937	1,550	1,261	850	1,155
水道光熱費	1,102	400	266	296	491
保険料	96	35	27	22	29
修繕費	1,742	591	139	86	651
仲介手数料等	1,232	663	197	49	342
信託報酬	—	500	—	—	—
その他費用	435	266	223	111	192
②不動産賃貸事業費用合計	15,758	7,250	4,351	3,867	5,081
③NOI（①－②）	78,337	23,718	19,373	18,645	19,455
④減価償却費	18,207	4,854	4,154	3,329	3,830
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	60,129	18,864	15,218	15,316	15,624

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年5月期決算短信

第15期（自：平成25年12月1日 至：平成26年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライドフラット 目黒行人坂	プライドフラット 隅田リバーサイド	プライドフラット 神楽坂	プライドフラット 早稲田	プライドフラット 新宿河田町
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	24,735	69,885	46,251	33,597	27,439
その他賃貸事業収入	2,695	3,574	1,362	2,119	3,317
①不動産賃貸事業収益合計	27,431	73,460	47,614	35,716	30,757
外注委託費	2,698	7,370	3,559	3,947	3,832
公租公課	1,107	3,559	2,058	1,722	1,306
水道光熱費	374	1,176	796	543	657
保険料	28	89	54	44	33
修繕費	1,026	1,828	805	1,004	319
仲介手数料等	593	1,567	137	539	366
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	190	679	227	275	232
②不動産賃貸事業費用合計	6,017	16,272	7,639	8,076	6,748
③NOI（①－②）	21,413	57,187	39,975	27,639	24,009
④減価償却費	4,214	11,211	7,441	6,073	5,982
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	17,199	45,975	32,533	21,566	18,026

（単位：千円）

物件名称	プライドフラット 三軒茶屋	プライドフラット 蒲田	プライドフラット 蒲田Ⅱ	プライドフラット 新大塚	プライドフラット 清澄白河
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	33,303	35,856	98,759	19,007	29,697
その他賃貸事業収入	1,860	1,851	8,073	718	1,049
①不動産賃貸事業収益合計	35,164	37,707	106,832	19,726	30,746
外注委託費	2,328	3,685	7,849	2,419	2,636
公租公課	1,576	1,641	4,586	852	1,363
水道光熱費	749	526	1,444	349	621
保険料	43	49	125	25	37
修繕費	574	1,154	1,789	465	410
仲介手数料等	140	561	2,140	924	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	146	339	925	541	238
②不動産賃貸事業費用合計	5,558	7,958	18,860	5,577	5,308
③NOI（①－②）	29,605	29,749	87,971	14,148	25,438
④減価償却費	6,205	6,699	23,510	5,237	4,322
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	23,400	23,049	64,460	8,911	21,116

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年5月期決算短信

第15期（自：平成25年12月1日 至：平成26年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライドフラット 門前仲町Ⅱ	プライドフラット 門前仲町Ⅰ	プライドフラット 富士見台	プライドフラット 浅草駒形	プライドフラット 横浜
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	18,934	31,214	55,218	59,753	67,311
その他賃貸事業収入	2,609	2,632	1,001	5,055	5,572
①不動産賃貸事業収益合計	21,544	33,847	56,219	64,809	72,884
外注委託費	2,735	3,932	4,274	6,203	6,658
公租公課	807	1,686	3,229	3,009	4,121
水道光熱費	310	707	753	930	1,226
保険料	26	41	64	84	108
修繕費	859	375	238	1,539	1,349
仲介手数料等	653	124	—	2,158	1,198
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	261	293	49	318	579
②不動産賃貸事業費用合計	5,654	7,161	8,609	14,243	15,241
③NOI（①－②）	15,889	26,685	47,609	50,565	57,642
④減価償却費	4,218	7,927	11,416	19,866	17,412
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,670	18,757	36,193	30,698	40,230

（単位：千円）

物件名称	プライドフラット 上大岡	プライドフラット 鶴見Ⅱ	プライムアーバン 麻布十番	プライムアーバン 赤坂	プライムアーバン 田町
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	69,791	55,091	30,257	25,169	28,309
その他賃貸事業収入	9,442	9,303	1,670	1,455	1,679
①不動産賃貸事業収益合計	79,234	64,395	31,928	26,625	29,988
外注委託費	14,114	7,251	3,020	2,749	2,741
公租公課	6,616	2,924	1,518	1,427	1,515
水道光熱費	1,323	3,216	360	539	444
保険料	180	70	40	38	36
修繕費	17,653	609	5,121	858	1,063
仲介手数料等	4,342	847	264	824	577
信託報酬	—	—	—	—	622
その他費用	326	512	364	280	352
②不動産賃貸事業費用合計	44,556	15,432	10,692	6,717	7,353
③NOI（①－②）	34,677	48,962	21,235	19,907	22,634
④減価償却費	28,048	12,943	4,829	4,258	4,972
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	6,629	36,019	16,406	15,649	17,662

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年5月期決算短信

第15期（自：平成25年12月1日 至：平成26年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 芝浦LOFT	プライムアーバン 幡ヶ谷	プライムアーバン 代々木	プライムアーバン 番町	プライムアーバン 千代田富士見
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	50,290	14,835	10,232	31,614	19,901
その他賃貸事業収入	4,451	1,275	300	884	863
①不動産賃貸事業収益合計	54,742	16,110	10,532	32,499	20,765
外注委託費	6,343	2,172	1,671	2,594	2,109
公租公課	2,758	603	499	1,505	1,003
水道光熱費	1,407	396	173	374	237
保険料	67	21	18	40	25
修繕費	1,720	2,795	449	968	512
仲介手数料等	2,276	813	557	456	624
信託報酬	—	—	669	—	—
その他費用	587	144	104	336	116
②不動産賃貸事業費用合計	15,161	6,947	4,143	6,275	4,628
③NOI（①－②）	39,581	9,163	6,389	26,223	16,137
④減価償却費	10,641	1,004	2,129	5,118	3,172
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	28,939	8,158	4,259	21,104	12,965

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 飯田橋	プライムアーバン 恵比寿	プライムアーバン 中目黒	プライムアーバン 学芸大学	プライムアーバン 洗足
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	57,860	33,210	37,859	23,940	14,424
その他賃貸事業収入	5,854	3,999	2,636	1,128	1,073
①不動産賃貸事業収益合計	63,715	37,210	40,495	25,068	15,498
外注委託費	5,629	3,332	3,517	1,968	1,416
公租公課	2,591	1,469	1,606	1,047	602
水道光熱費	879	539	256	152	103
保険料	73	39	40	25	16
修繕費	1,490	1,317	552	1,138	552
仲介手数料等	1,669	783	816	214	995
信託報酬	500	—	877	600	600
その他費用	324	201	368	114	112
②不動産賃貸事業費用合計	13,158	7,683	8,035	5,262	4,400
③NOI（①－②）	50,556	29,526	32,459	19,806	11,098
④減価償却費	9,889	3,975	4,881	3,216	2,532
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	40,667	25,551	27,577	16,590	8,565

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年5月期決算短信

第15期（自：平成25年12月1日 至：平成26年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 目黒リバーサイド	プライムアーバン 目黒大橋ヒルズ	プライムアーバン 勝どき	プライムアーバン 新川	プライムアーバン 日本橋横山町
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	13,655	78,508	86,108	64,755	119,488
その他賃貸事業収入	584	5,710	4,185	6,601	7,089
①不動産賃貸事業収益合計	14,240	84,218	90,293	71,357	126,578
外注委託費	1,296	6,194	7,229	7,335	11,525
公租公課	587	3,759	3,615	4,247	4,672
水道光熱費	241	1,246	817	3,837	1,539
保険料	17	91	135	112	165
修繕費	413	1,593	9,896	1,768	2,755
仲介手数料等	77	1,444	897	1,035	3,515
信託報酬	—	—	500	1,250	—
その他費用	74	524	770	226	550
②不動産賃貸事業費用合計	2,708	14,854	23,861	19,813	24,724
③NOI（①－②）	11,531	69,363	66,431	51,543	101,853
④減価償却費	2,846	17,741	5,796	16,184	22,505
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,685	51,622	60,634	35,358	79,348

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 本郷壱岐坂	プライムアーバン 白山	プライムアーバン 四谷外苑東	プライムアーバン 落合	プライムアーバン 西新宿Ⅰ
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	15,962	23,951	43,043	11,433	34,331
その他賃貸事業収入	2,176	2,130	3,319	1,721	2,702
①不動産賃貸事業収益合計	18,138	26,082	46,362	13,155	37,034
外注委託費	2,272	2,989	4,642	1,702	3,952
公租公課	877	1,280	2,321	333	1,565
水道光熱費	333	350	604	229	428
保険料	21	34	56	16	39
修繕費	799	810	2,099	2,113	1,662
仲介手数料等	733	1,113	755	639	1,186
信託報酬	—	—	1,169	—	600
その他費用	166	386	358	274	547
②不動産賃貸事業費用合計	5,205	6,965	12,007	5,309	9,983
③NOI（①－②）	12,932	19,116	34,355	7,845	27,050
④減価償却費	4,367	7,968	7,214	892	4,407
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,564	11,148	27,140	6,953	22,643

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年5月期決算短信

第15期（自：平成25年12月1日 至：平成26年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 西新宿Ⅱ	プライムアーバン 新宿内藤町	プライムアーバン 西早稲田	プライムアーバン 三軒茶屋Ⅲ	プライムアーバン 千歳鳥山
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	27,387	13,602	12,460	23,144	24,338
その他賃貸事業収入	838	165	40	2,269	2,516
①不動産賃貸事業収益合計	28,225	13,767	12,500	25,414	26,855
外注委託費	2,397	1,190	853	2,560	1,997
公租公課	1,561	706	600	860	1,256
水道光熱費	476	221	342	448	507
保険料	39	17	18	35	41
修繕費	919	165	4,693	1,613	1,625
仲介手数料等	684	—	624	645	—
信託報酬	600	600	—	—	834
その他費用	378	34	107	143	154
②不動産賃貸事業費用合計	7,057	2,935	7,239	6,308	6,418
③NOI（①－②）	21,167	10,831	5,261	19,105	20,436
④減価償却費	7,428	2,456	3,608	1,970	2,171
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	13,739	8,374	1,652	17,134	18,265

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 鳥山	プライムアーバン 三軒茶屋	プライムアーバン 南鳥山	プライムアーバン 鳥山ガレリア	プライムアーバン 鳥山コート
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	11,283	21,929	22,356	18,308	11,842
その他賃貸事業収入	1,311	1,514	2,578	681	564
①不動産賃貸事業収益合計	12,594	23,444	24,934	18,989	12,407
外注委託費	1,646	2,105	2,916	1,835	1,358
公租公課	435	998	1,370	990	627
水道光熱費	200	402	343	306	179
保険料	17	29	32	25	16
修繕費	2,143	336	825	829	702
仲介手数料等	609	430	862	574	505
信託報酬	—	500	—	—	—
その他費用	141	379	544	714	394
②不動産賃貸事業費用合計	5,194	5,183	6,895	5,276	3,784
③NOI（①－②）	7,399	18,260	18,039	13,712	8,623
④減価償却費	847	4,083	5,373	4,541	2,745
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	6,551	14,177	12,665	9,171	5,877

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年5月期決算短信

第15期（自：平成25年12月1日 至：平成26年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 千歳船橋	プライムアーバン 用賀	プライムアーバン 品川西	プライムアーバン 大井町	プライムアーバン 大崎
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	22,612	41,032	20,488	18,365	53,538
その他賃貸事業収入	964	2,396	1,042	963	4,974
①不動産賃貸事業収益合計	23,577	43,429	21,531	19,329	58,513
外注委託費	2,189	3,739	2,293	2,428	6,361
公租公課	1,375	2,771	812	609	2,470
水道光熱費	331	781	296	225	694
保険料	32	59	32	25	63
修繕費	297	629	3,290	1,473	1,966
仲介手数料等	399	650	575	546	1,170
信託報酬	—	—	—	—	839
その他費用	511	251	351	356	652
②不動産賃貸事業費用合計	5,135	8,883	7,654	5,665	14,219
③NO I（①－②）	18,442	34,545	13,876	13,663	44,293
④減価償却費	5,159	8,019	1,596	1,320	8,545
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	13,282	26,525	12,279	12,343	35,748

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 大井町Ⅱ	プライムアーバン 雪谷	プライムアーバン 大森	プライムアーバン 田園調布南	プライムアーバン 中野上高田
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	45,205	36,700	28,006	23,813	17,913
その他賃貸事業収入	4,748	1,978	2,275	985	2,419
①不動産賃貸事業収益合計	49,954	38,679	30,281	24,798	20,333
外注委託費	5,331	3,458	3,070	2,337	3,259
公租公課	1,647	1,086	1,357	1,473	995
水道光熱費	3,142	477	444	363	352
保険料	63	55	33	34	26
修繕費	1,318	1,166	636	421	774
仲介手数料等	836	135	939	431	1,260
信託報酬	—	—	540	—	—
その他費用	997	149	869	183	402
②不動産賃貸事業費用合計	13,338	6,529	7,890	5,245	7,073
③NO I（①－②）	36,615	32,149	22,391	19,552	13,260
④減価償却費	3,223	2,782	4,088	6,470	4,586
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	33,392	29,367	18,302	13,081	8,673

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年5月期決算短信

第15期（自：平成25年12月1日 至：平成26年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 高井戸	プライムアーバン 西荻窪	プライムアーバン 大塚	プライムアーバン 駒込	プライムアーバン 門前仲町
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	37,907	13,101	22,128	16,931	70,741
その他賃貸事業収入	2,121	705	1,285	1,458	6,616
①不動産賃貸事業収益合計	40,029	13,806	23,413	18,389	77,357
外注委託費	4,860	1,173	2,414	2,064	6,812
公租公課	1,296	537	1,049	979	3,254
水道光熱費	544	252	308	427	1,598
保険料	61	16	30	29	92
修繕費	4,152	433	190	2,011	2,496
仲介手数料等	1,937	79	461	285	1,777
信託報酬	—	—	600	500	1,636
その他費用	340	56	815	216	728
②不動産賃貸事業費用合計	13,193	2,549	5,870	6,514	18,397
③NOI（①－②）	26,836	11,257	17,542	11,875	58,960
④減価償却費	3,117	2,060	4,333	2,041	10,996
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	23,719	9,196	13,209	9,833	47,964

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 亀戸	プライムアーバン 住吉	プライムアーバン 向島	プライムアーバン 錦糸公園	プライムアーバン 錦糸町
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	24,797	18,773	20,829	39,946	23,226
その他賃貸事業収入	241	1,299	878	1,663	739
①不動産賃貸事業収益合計	25,038	20,072	21,707	41,610	23,965
外注委託費	1,675	1,419	2,846	3,247	1,666
公租公課	1,092	836	844	1,919	1,009
水道光熱費	419	317	429	825	328
保険料	31	24	40	60	30
修繕費	1,459	647	1,909	1,662	649
仲介手数料等	212	210	539	689	—
信託報酬	834	—	—	732	834
その他費用	103	155	96	224	75
②不動産賃貸事業費用合計	5,830	3,610	6,706	9,362	4,593
③NOI（①－②）	19,208	16,462	15,001	32,247	19,371
④減価償却費	3,888	2,824	1,627	7,360	3,895
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	15,319	13,637	13,374	24,887	15,476

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年5月期決算短信

第15期（自：平成25年12月1日 至：平成26年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 平井	プライムアーバン 葛西	プライムアーバン 葛西Ⅱ	プライムアーバン 葛西イースト	プライムアーバン 江古田
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	22,790	19,135	29,682	35,802	14,802
その他賃貸事業収入	1,761	2,629	3,071	877	635
①不動産賃貸事業収益合計	24,551	21,765	32,753	36,679	15,438
外注委託費	2,549	2,524	3,621	2,236	1,410
公租公課	1,128	976	1,508	2,006	584
水道光熱費	433	387	427	463	178
保険料	30	27	40	50	24
修繕費	1,039	1,599	2,151	120	776
仲介手数料等	883	854	2,009	—	329
信託報酬	—	834	500	—	—
その他費用	420	358	477	254	222
②不動産賃貸事業費用合計	6,485	7,562	10,735	5,131	3,526
③NOI（①－②）	18,065	14,202	22,017	31,548	11,912
④減価償却費	3,820	3,445	5,047	9,261	933
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	14,245	10,757	16,969	22,286	10,979

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 板橋区役所前	プライムアーバン 浅草	プライムアーバン 町屋サウスコート	プライムアーバン 武蔵小金井	プライムアーバン 武蔵野ヒルズ
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	33,620	14,766	67,045	67,744	44,126
その他賃貸事業収入	2,383	870	3,270	6,415	5,250
①不動産賃貸事業収益合計	36,003	15,636	70,315	74,159	49,376
外注委託費	3,450	1,915	5,674	5,215	4,326
公租公課	2,172	700	3,592	5,159	2,710
水道光熱費	695	343	719	553	887
保険料	48	24	112	127	71
修繕費	1,235	586	4,734	66,210	2,234
仲介手数料等	1,556	—	1,913	651	963
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	1,316	98	1,879	485	281
②不動産賃貸事業費用合計	10,476	3,668	18,625	78,403	11,476
③NOI（①－②）	25,527	11,967	51,689	△4,244	37,900
④減価償却費	8,114	1,278	15,274	6,354	5,171
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	17,413	10,689	36,415	△10,599	32,729

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年5月期決算短信

第15期（自：平成25年12月1日 至：平成26年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 小金井本町	プライムアーバン 久米川	プライムアーバン 武蔵小杉comodo	プライムアーバン 新百合ヶ丘	プライムアーバン 鶴見寺谷
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	26,719	53,036	63,808	36,499	18,483
その他賃貸事業収入	1,388	4,622	10,344	1,475	2,094
①不動産賃貸事業収益合計	28,107	57,659	74,152	37,974	20,578
外注委託費	2,266	3,633	5,970	2,728	2,449
公租公課	1,621	2,852	2,633	2,019	979
水道光熱費	406	682	1,389	445	361
保険料	39	81	92	48	46
修繕費	490	828	4,073	112	2,061
仲介手数料等	424	725	1,639	—	394
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	569	370	591	230	205
②不動産賃貸事業費用合計	5,819	9,174	16,389	5,583	6,498
③NOI（①－②）	22,288	48,485	57,763	32,390	14,080
④減価償却費	5,206	15,083	6,415	9,416	2,308
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	17,081	33,401	51,347	22,974	11,771

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 浦安	プライムアーバン 行徳Ⅰ	プライムアーバン 行徳Ⅱ	プライムアーバン 行徳駅前	プライムアーバン 行徳駅前Ⅱ
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	26,645	21,228	23,664	15,929	19,268
その他賃貸事業収入	382	2,372	4,549	689	2,394
①不動産賃貸事業収益合計	27,028	23,601	28,213	16,618	21,662
外注委託費	1,873	2,671	3,539	1,780	2,852
公租公課	1,067	1,000	1,098	762	762
水道光熱費	520	387	441	269	249
保険料	36	32	33	21	28
修繕費	981	1,077	692	1,086	665
仲介手数料等	360	679	—	377	334
信託報酬	834	—	—	600	—
その他費用	113	218	114	119	146
②不動産賃貸事業費用合計	5,787	6,067	5,920	5,017	5,039
③NOI（①－②）	21,240	17,534	22,293	11,601	16,623
④減価償却費	6,389	5,155	6,667	3,794	4,188
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	14,850	12,378	15,625	7,806	12,434

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年5月期決算短信

第15期（自：平成25年12月1日 至：平成26年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 行徳Ⅲ	プライムアーバン 西船橋	プライムアーバン 川口	アーバンステージ 恵比寿	アーバンステージ 目黒青葉台
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	31,222	25,006	47,787	31,391	35,530
その他賃貸事業収入	720	978	5,103	2,191	1,953
①不動産賃貸事業収益合計	31,943	25,984	52,891	33,583	37,484
外注委託費	3,075	2,607	5,532	4,114	4,011
公租公課	1,441	1,185	3,622	—	—
水道光熱費	494	369	966	415	695
保険料	54	36	81	36	40
修繕費	1,870	1,204	1,192	840	841
仲介手数料等	1,494	1,247	1,093	933	1,528
信託報酬	—	500	—	—	—
その他費用	370	442	450	192	448
②不動産賃貸事業費用合計	8,800	7,593	12,938	6,532	7,566
③NO I（①－②）	23,142	18,390	39,953	27,050	29,917
④減価償却費	7,213	7,635	15,622	4,283	5,800
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	15,929	10,754	24,330	22,767	24,117

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 学芸大学	アーバンステージ 日本橋浜町	アーバンステージ 中落合	アーバンステージ 新宿落合	アーバンステージ 目白
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	26,375	43,598	18,895	19,943	39,583
その他賃貸事業収入	1,319	3,429	2,937	1,465	2,011
①不動産賃貸事業収益合計	27,694	47,027	21,833	21,409	41,595
外注委託費	3,040	4,523	2,044	2,432	4,094
公租公課	—	—	1,125	855	—
水道光熱費	437	839	476	362	696
保険料	31	56	35	25	51
修繕費	536	1,270	2,541	1,064	2,593
仲介手数料等	1,079	1,773	520	576	2,368
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	343	378	92	71	561
②不動産賃貸事業費用合計	5,469	8,842	6,836	5,388	10,365
③NO I（①－②）	22,225	38,184	14,997	16,021	31,229
④減価償却費	4,526	9,988	1,941	2,007	7,227
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	17,698	28,196	13,056	14,013	24,002

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年5月期決算短信

第15期（自：平成25年12月1日 至：平成26年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 神楽坂	アーバンステージ 芦花公園	アーバンステージ 上馬	アーバンステージ 三軒茶屋Ⅱ	アーバンステージ 駒沢
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	77,651	11,499	32,348	15,260	11,762
その他賃貸事業収入	3,157	359	586	2,351	645
①不動産賃貸事業収益合計	80,809	11,858	32,934	17,611	12,408
外注委託費	7,021	1,413	2,359	1,387	1,882
公租公課	—	397	1,336	886	485
水道光熱費	710	161	455	704	126
保険料	90	17	54	30	19
修繕費	703	2,160	3,282	1,737	4,656
仲介手数料等	2,120	452	241	—	854
信託報酬	—	—	500	834	—
その他費用	422	108	99	42	145
②不動産賃貸事業費用合計	11,068	4,712	8,330	5,622	8,170
③NOI（①－②）	69,741	7,146	24,604	11,989	4,238
④減価償却費	17,914	991	2,758	1,859	1,155
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	51,826	6,154	21,845	10,129	3,083

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 上北沢	アーバンステージ 池上 （注1）	アーバンステージ 中野	アーバンステージ 池袋	アーバンステージ 町屋 （注2）
第15期中の営業日数	182	144	182	182	179
賃貸事業収入	19,409	32,983	17,860	100,050	8,778
その他賃貸事業収入	1,233	5,885	1,171	7,896	348
①不動産賃貸事業収益合計	20,643	38,869	19,032	107,947	9,126
外注委託費	1,944	2,803	2,436	8,607	1,275
公租公課	883	2,433	580	—	291
水道光熱費	209	2,483	170	1,138	180
保険料	33	102	28	129	24
修繕費	1,955	4,244	1,244	2,613	1,176
仲介手数料等	639	295	663	3,383	158
信託報酬	—	557	—	—	—
その他費用	223	317	171	418	83
②不動産賃貸事業費用合計	5,890	13,237	5,293	16,291	3,189
③NOI（①－②）	14,753	25,632	13,738	91,656	5,937
④減価償却費	2,506	3,932	1,489	21,707	699
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	12,246	21,699	12,249	69,949	5,237

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年5月期決算短信

第15期（自：平成25年12月1日 至：平成26年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 日野	アーバンステージ 川崎	アーバンステージ 浦安	アーバンステージ 南行徳Ⅱ	アーバンステージ 南行徳Ⅲ
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	12,693	34,407	8,421	10,442	9,963
その他賃貸事業収入	2,004	3,896	860	1,037	2,478
①不動産賃貸事業収益合計	14,697	38,303	9,282	11,479	12,441
外注委託費	1,884	4,727	1,153	2,214	1,798
公租公課	715	1,904	361	641	529
水道光熱費	351	498	192	405	400
保険料	31	60	16	24	22
修繕費	2,094	1,558	636	514	614
仲介手数料等	1,064	664	324	931	127
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	404	282	117	204	86
②不動産賃貸事業費用合計	6,546	9,696	2,801	4,936	3,578
③NOI（①－②）	8,151	28,606	6,480	6,543	8,862
④減価償却費	1,503	12,423	1,003	1,858	1,634
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	6,647	16,183	5,477	4,685	7,227

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 南行徳Ⅳ	ブラウドフラット 五橋	ブラウドフラット 河原町	ブラウドフラット 新大阪	プライムアーバン 山鼻
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	9,314	27,845	27,795	55,403	11,604
その他賃貸事業収入	1,775	2,073	2,338	6,864	1,387
①不動産賃貸事業収益合計	11,090	29,918	30,134	62,268	12,991
外注委託費	2,166	2,870	2,808	4,274	1,453
公租公課	582	1,887	2,048	3,233	1,144
水道光熱費	338	496	542	694	14
保険料	22	41	48	78	23
修繕費	2,400	481	69	1,155	528
仲介手数料等	931	—	—	2,686	424
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	193	361	605	72	—
②不動産賃貸事業費用合計	6,635	6,138	6,122	12,195	3,589
③NOI（①－②）	4,455	23,780	24,011	50,072	9,402
④減価償却費	1,237	5,124	7,946	15,499	2,512
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	3,217	18,656	16,065	34,573	6,889

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年5月期決算短信

第15期（自：平成25年12月1日 至：平成26年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 北14条	プライムアーバン 大通公園Ⅰ	プライムアーバン 大通公園Ⅱ	プライムアーバン 北11条	プライムアーバン 宮の沢
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	12,646	17,114	11,115	22,464	20,691
その他賃貸事業収入	768	28	19	3,046	3,217
①不動産賃貸事業収益合計	13,415	17,142	11,134	25,511	23,908
外注委託費	1,563	—	—	2,457	2,143
公租公課	1,010	1,542	1,000	1,908	1,618
水道光熱費	14	850	298	1,344	2,215
保険料	22	30	19	37	37
修繕費	45	128	244	1,851	1,130
仲介手数料等	—	—	—	924	659
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	—	—	—	172	317
②不動産賃貸事業費用合計	2,656	2,551	1,562	8,697	8,122
③NOI（①－②）	10,759	14,591	9,572	16,814	15,786
④減価償却費	3,083	4,480	2,594	5,464	7,118
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	7,675	10,111	6,978	11,349	8,667

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 大通東	プライムアーバン 知事公館	プライムアーバン 円山	プライムアーバン 北24条	プライムアーバン 札幌医大前
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	16,866	12,020	9,972	17,831	24,377
その他賃貸事業収入	1,506	1,574	1,362	2,717	3,353
①不動産賃貸事業収益合計	18,372	13,594	11,334	20,548	27,730
外注委託費	1,450	1,336	956	1,416	2,466
公租公課	1,256	1,256	885	1,473	1,758
水道光熱費	949	480	776	1,772	1,188
保険料	29	22	17	35	43
修繕費	805	546	304	1,314	1,939
仲介手数料等	305	411	193	517	1,070
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	112	118	187	111	193
②不動産賃貸事業費用合計	4,910	4,171	3,321	6,641	8,661
③NOI（①－②）	13,461	9,422	8,012	13,907	19,069
④減価償却費	4,541	3,334	3,237	4,779	7,962
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,920	6,088	4,774	9,128	11,106

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年5月期決算短信

第15期（自：平成25年12月1日 至：平成26年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 長町一丁目	プライムアーバン 八乙女中央	プライムアーバン 葵	プライムアーバン 金山	プライムアーバン 鶴舞
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	38,756	17,477	22,977	21,948	39,512
その他賃貸事業収入	3,474	1,932	2,124	782	1,996
①不動産賃貸事業収益合計	42,231	19,410	25,101	22,730	41,509
外注委託費	2,968	1,962	2,034	2,550	4,439
公租公課	1,113	1,292	1,451	1,441	2,929
水道光熱費	797	481	296	504	575
保険料	73	31	41	39	69
修繕費	622	387	1,329	1,188	1,679
仲介手数料等	—	—	123	702	1,309
信託報酬	—	—	600	—	—
その他費用	38	571	138	174	301
②不動産賃貸事業費用合計	5,614	4,727	6,015	6,601	11,303
③NOI（①－②）	36,617	14,683	19,086	16,129	30,205
④減価償却費	9,136	5,013	6,094	6,647	11,514
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	27,480	9,669	12,991	9,481	18,690

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 江坂Ⅰ	プライムアーバン 江坂Ⅱ	プライムアーバン 江坂Ⅲ	アーバンステージ 札幌リバーフロント	アーバンステージ 北3条通
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	20,598	23,669	35,835	168,301	61,290
その他賃貸事業収入	1,980	4,068	4,517	20,113	8,051
①不動産賃貸事業収益合計	22,578	27,737	40,352	188,414	69,341
外注委託費	1,525	2,399	2,998	16,575	5,228
公租公課	1,306	1,532	2,771	13,166	5,006
水道光熱費	341	304	769	8,322	3,242
保険料	32	37	74	410	131
修繕費	1,005	685	784	6,600	1,924
仲介手数料等	160	657	640	3,885	1,382
信託報酬	600	600	—	—	—
その他費用	—	—	—	430	113
②不動産賃貸事業費用合計	4,972	6,217	8,038	49,390	17,031
③NOI（①－②）	17,606	21,520	32,313	139,024	52,310
④減価償却費	4,601	5,268	13,185	38,193	16,879
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	13,004	16,251	19,127	100,830	35,430

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年5月期決算短信

第15期（自：平成25年12月1日 至：平成26年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 堤通雨宮	アーバンステージ 上前津	アーバンステージ 泉	アーバンステージ 玉造	アーバンステージ 堺筋本町
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	40,080	53,828	126,796	33,876	55,249
その他賃貸事業収入	5,048	2,930	6,767	1,656	3,720
①不動産賃貸事業収益合計	45,128	56,759	133,563	35,532	58,970
外注委託費	4,376	3,946	8,929	2,660	4,257
公租公課	2,077	3,868	7,149	2,387	1,970
水道光熱費	2,221	764	1,740	616	795
保険料	98	90	200	58	111
修繕費	1,488	775	4,669	1,154	890
仲介手数料等	—	514	2,657	659	2,553
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	20	625	4,973	189	66
②不動産賃貸事業費用合計	10,281	10,584	30,319	7,726	10,645
③NOI（①－②）	34,846	46,174	103,244	27,806	48,325
④減価償却費	6,070	14,106	29,273	8,732	19,036
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	28,775	32,068	73,970	19,073	29,288

（単位：千円）

物件名称	ベネフィス博多 グランスイート	ベネフィス薬院南	ベネフィス香椎 ヴェルベーナ	ベネフィス博多東 グランスイート	ベネフィス千早 グランスイート
第15期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	27,197	12,377	14,576	25,075	19,927
その他賃貸事業収入	934	744	935	1,194	2,526
①不動産賃貸事業収益合計	28,131	13,121	15,512	26,270	22,453
外注委託費	3,878	1,795	2,403	2,929	2,270
公租公課	2,101	956	1,260	1,880	1,450
水道光熱費	548	290	327	543	394
保険料	46	20	29	44	37
修繕費	2,087	895	1,099	1,743	1,348
仲介手数料等	46	—	—	—	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	533	291	173	385	118
②不動産賃貸事業費用合計	9,242	4,250	5,293	7,526	5,619
③NOI（①－②）	18,889	8,871	10,219	18,743	16,834
④減価償却費	7,226	3,372	4,271	7,280	4,692
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,662	5,498	5,947	11,462	12,142

（注1）アーバンステージ池上は平成26年4月24日に譲渡しています。そのため、表中の数値は譲渡の前日までの数値を記載しています。

（注2）アーバンステージ町屋は平成26年5月29日に譲渡しています。そのため、表中の数値は譲渡の前日までの数値を記載しています。

G. 建物状況評価報告書の概要及び地震リスク分析の概要

本投資法人では、運用資産の取得に際して、利害関係を有しない独立した外部業者に建物調査を委託し、当該調査に係る報告書（以下「建物状況評価報告書」といいます。）を取得することとしています。第15期末保有資産の建物状況評価報告書における修繕費用等の記載は以下のとおりです。但し、当該報告書の内容については、下記の建物状況評価報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。

また、以下の見積額は建物状況評価報告書作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

なお、今後の修繕更新費用を算出する上で、物価上昇率並びに消費税及び地方消費税は考慮されていません。

第15期末保有資産それぞれに係るPMLは、以下のとおりです。下記表におけるPMLとは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものを意味しており、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。

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

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価 報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)	PML (%)
1	プラウドフラット白金高輪	清水建設株式会社	平成20年8月25日	—	—	27,609	5.56
2	プラウドフラット代々木上原	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	25,789	7.94
3	プラウドフラット初台	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	9,163	2.66
4	プラウドフラット渋谷桜丘	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	8,527	9.88
5	プラウドフラット学芸大学	株式会社竹中工務店	平成25年11月30日	200	—	52,920	9.84
6	プラウドフラット目黒行人坂	清水建設株式会社	平成26年5月30日	—	—	16,638	6.24
7	プラウドフラット隅田リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成26年3月31日	83	95	128,510	5.07
8	プラウドフラット神楽坂	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	13,585	4.54
9	プラウドフラット早稲田	清水建設株式会社	平成26年5月30日	—	—	22,525	3.43
10	プラウドフラット新宿河田町	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	10,400	5.95
11	プラウドフラット三軒茶屋	清水建設株式会社	平成26年5月30日	50	—	24,452	3.56
12	プラウドフラット蒲田	清水建設株式会社	平成26年5月30日	—	—	22,846	7.13
13	プラウドフラット蒲田Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成21年10月1日	—	—	60,077	6.99
14	プラウドフラット新大塚	株式会社竹中工務店	平成20年4月16日	—	—	8,560	3.89
15	プラウドフラット清澄白河	株式会社竹中工務店	平成26年3月31日	310	—	64,525	4.57
16	プラウドフラット門前仲町Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	6,313	6.07
17	プラウドフラット門前仲町Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成20年7月29日	—	—	16,337	4.27
18	プラウドフラット富士見台	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	14,020	10.09
19	プラウドフラット浅草駒形	株式会社東京建築検査機構	平成21年10月2日	—	—	8,660	5.41
20	プラウドフラット横浜	株式会社竹中工務店	平成20年3月7日	—	—	29,890	6.58
21	プラウドフラット上大岡	清水建設株式会社	平成20年3月10日	—	—	51,120	13.30
22	プラウドフラット鶴見Ⅱ	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	19,370	5.97
23	プライムアーバン麻布十番	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	27,584	9.21
24	プライムアーバン赤坂	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	16,117	11.21
25	プライムアーバン田町	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	10	25,364	9.26
26	プライムアーバン芝浦LOFT	清水建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	36,730	11.59
27	プライムアーバン幡ヶ谷	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	20,544	4.18

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価 報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)	PML (%)
28	プライムアーバン代々木	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	13,914	11.22
29	プライムアーバン番町	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	15,798	4.14
30	プライムアーバン千代田富士見	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	19,044	4.12
31	プライムアーバン飯田橋	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	61,555	10.87
32	プライムアーバン恵比寿	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	32,604	7.58
33	プライムアーバン中目黒	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	28,730	6.60
34	プライムアーバン学芸大学	株式会社竹中工務店	平成19年2月13日	—	—	10,160	4.05
35	プライムアーバン洗足	株式会社竹中工務店	平成26年3月31日	—	—	29,830	3.36
36	プライムアーバン目黒リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成19年8月28日	—	—	7,373	11.63
37	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	株式会社竹中工務店	平成20年3月18日	—	—	25,860	4.63
38	プライムアーバン勝どき	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	75	234,888	9.79
39	プライムアーバン新川	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	76,190	2.21
40	プライムアーバン日本橋横山町	清水建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	57,273	6.52
41	プライムアーバン本郷壱岐坂	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	2,530	6.64
42	プライムアーバン白山	清水建設株式会社	平成20年2月26日	—	—	6,918	3.65
43	プライムアーバン四谷外苑東	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	30,865	4.34
44	プライムアーバン落合	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	40,719	2.94
45	プライムアーバン西新宿Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成25年11月30日	—	5,300	91,900	9.35
46	プライムアーバン西新宿Ⅱ	清水建設株式会社	平成26年5月30日	—	—	14,390	5.09
47	プライムアーバン新宿内藤町	清水建設株式会社	平成26年5月30日	—	—	7,086	2.15
48	プライムアーバン西早稲田	株式会社竹中工務店	平成19年8月28日	—	—	9,323	6.44
49	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	37,578	5.30
50	プライムアーバン千歳烏山	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	76,452	13.22
51	プライムアーバン烏山	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	17,205	7.69
52	プライムアーバン三軒茶屋	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	24,750	5.74
53	プライムアーバン南烏山	株式会社竹中工務店	平成19年9月18日	—	—	11,137	11.57
54	プライムアーバン烏山ガレリア	株式会社竹中工務店	平成19年9月19日	—	—	10,123	8.95
55	プライムアーバン烏山コート	株式会社竹中工務店	平成19年9月18日	—	—	7,360	8.52
56	プライムアーバン千歳船橋	株式会社竹中工務店	平成21年2月16日	—	—	12,170	11.97
57	プライムアーバン用賀	株式会社東京建築検査機構	平成22年8月2日	—	—	21,370	7.96
58	プライムアーバン品川西	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	89,155	5.07
59	プライムアーバン大井町	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	33,151	6.62
60	プライムアーバン大崎	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	950	34,609	8.17
61	プライムアーバン大井町Ⅱ	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	50	168,728	7.50
62	プライムアーバン雪谷	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	50	77,891	11.92
63	プライムアーバン大森	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	80	15,974	9.39
64	プライムアーバン田園調布南	株式会社竹中工務店	平成20年4月21日	—	—	12,140	10.70
65	プライムアーバン中野上高田	株式会社竹中工務店	平成20年2月29日	—	—	10,590	8.45

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価 報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)	PML (%)
66	プライムアーバン高井戸	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	48,357	6.72
67	プライムアーバン西荻窪	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	11,190	7.05
68	プライムアーバン大塚	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	20,545	9.02
69	プライムアーバン駒込	清水建設株式会社	平成26年5月30日	—	—	67,713	4.27
70	プライムアーバン門前仲町	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	79,322	5.74
71	プライムアーバン亀戸	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	28,750	6.17
72	プライムアーバン住吉	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	12,989	5.43
73	プライムアーバン向島	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	64,327	6.19
74	プライムアーバン錦糸公園	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	27,882	6.36
75	プライムアーバン錦糸町	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	22,673	5.09
76	プライムアーバン平井	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	21,114	6.28
77	プライムアーバン葛西	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	14,914	9.33
78	プライムアーバン葛西Ⅱ	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	25,187	10.11
79	プライムアーバン葛西イースト	株式会社東京建築検査機構	平成22年12月8日	—	—	17,530	9.10
80	プライムアーバン江古田	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	18,298	3.60
81	プライムアーバン板橋区役所前	株式会社東京建築検査機構	平成22年6月21日	—	—	19,120	6.80
82	プライムアーバン浅草	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	23,908	7.81
83	プライムアーバン町屋サウスコー ト	清水建設株式会社	平成23年10月17日	—	—	62,915	4.76
84	プライムアーバン武蔵小金井	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	104,400	4.63
85	プライムアーバン武蔵野ヒルズ (注4)	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	A棟：30,700 B棟：28,730	A棟8.86 B棟2.45
86	プライムアーバン小金井本町	株式会社東京建築検査機構	平成24年5月17日	—	—	25,590	5.30
87	プライムアーバン久米川	清水建設株式会社	平成23年10月3日	—	—	33,845	4.21
88	プライムアーバン武蔵小杉comodo	株式会社竹中工務店	平成19年9月14日	—	—	106,540	8.34
89	プライムアーバン新百合ヶ丘	株式会社東京建築検査機構	平成21年2月5日	—	—	6,100	4.00
90	プライムアーバン鶴見寺谷	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	32,323	8.30
91	プライムアーバン浦安	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	16,789	2.68
92	プライムアーバン行徳Ⅰ	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	13,703	1.06
93	プライムアーバン行徳Ⅱ	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	12,139	1.06
94	プライムアーバン行徳駅前	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	12,126	0.99
95	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成19年10月3日	—	—	45,950	6.64
96	プライムアーバン行徳Ⅲ	株式会社竹中工務店	平成19年10月4日	—	190	78,930	6.54
97	プライムアーバン西船橋	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	17,583	4.32
98	プライムアーバン川口	株式会社東京建築検査機構	平成20年3月17日	—	—	10,360	7.03
99	アーバンステージ恵比寿	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	25,030	7.38
100	アーバンステージ目黒青葉台	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	21,460	3.82
101	アーバンステージ学芸大学	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	16,570	4.59
102	アーバンステージ日本橋浜町	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	29,880	4.74

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価 報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)	PML (%)
103	アーバンステージ中落合	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	39,411	8.32
104	アーバンステージ新宿落合	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	28,260	8.45
105	アーバンステージ目白	株式会社東京建築検査機構	平成25年4月22日	—	—	32,740	5.64
106	アーバンステージ神楽坂	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	34,060	1.95
107	アーバンステージ芦花公園	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	16,522	3.70
108	アーバンステージ上馬	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	109,921	9.15
109	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	51,440	6.25
110	アーバンステージ駒沢	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	28,269	4.61
111	アーバンステージ上北沢	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	39,590	6.86
112	アーバンステージ中野	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	21,250	3.46
113	アーバンステージ池袋	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	52,100	12.66
114	アーバンステージ日野	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	32,319	4.83
115	アーバンステージ川崎	株式会社東京建築検査機構	平成20年1月24日	—	—	71,490	10.73
116	アーバンステージ浦安	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	18,659	3.36
117	アーバンステージ南行徳Ⅱ	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	50	39,293	1.84
118	アーバンステージ南行徳Ⅲ	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	38,166	9.63
119	アーバンステージ南行徳Ⅳ	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	35,101	2.01
120	クラウドフラット五橋	株式会社竹中工務店	平成19年4月11日	—	—	20,620	2.66
121	クラウドフラット河原町	株式会社竹中工務店	平成20年12月3日	—	—	16,209	4.09
122	クラウドフラット新大阪	清水建設株式会社	平成23年10月17日	—	—	26,139	14.37
123	プライムアーバン山鼻	株式会社竹中工務店	平成25年11月30日	500	330	48,250	1.51
124	プライムアーバン北14条	株式会社竹中工務店	平成25年11月30日	50	300	62,900	4.21
125	プライムアーバン大通公園Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成25年11月30日	—	—	66,160	2.97
126	プライムアーバン大通公園Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成25年11月30日	—	—	50,230	0.99
127	プライムアーバン北11条	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	14,820	4.27
128	プライムアーバン宮の沢	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	20,970	4.79
129	プライムアーバン大通東	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	11,770	3.72
130	プライムアーバン知事公館	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	11,040	0.96
131	プライムアーバン円山	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	9,650	4.39
132	プライムアーバン北24条	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	14,350	4.50
133	プライムアーバン札幌医大前	株式会社竹中工務店	平成20年3月21日	—	—	20,880	5.45
134	プライムアーバン長町一丁目	株式会社竹中工務店	平成20年1月25日	—	—	17,620	1.75
135	プライムアーバン八乙女中央	株式会社竹中工務店	平成20年1月25日	—	—	14,660	4.41
136	プライムアーバン葵	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	22,076	14.90
137	プライムアーバン金山	株式会社竹中工務店	平成20年2月22日	—	—	20,920	13.60
138	プライムアーバン鶴舞	株式会社竹中工務店	平成21年2月9日	—	—	43,256	11.52
139	プライムアーバン江坂Ⅰ	清水建設株式会社	平成26年5月30日	—	300	14,759	10.47
140	プライムアーバン江坂Ⅱ	清水建設株式会社	平成26年5月30日	—	—	23,629	11.33
141	プライムアーバン江坂Ⅲ	株式会社東京建築検査機構	平成20年11月12日	—	—	8,370	12.62

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価 報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)	PML (%)
142	アーバンステージ札幌リバーフロント	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	107,640	0.24
143	アーバンステージ北3条通	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	44,920	2.23
144	アーバンステージ堤通雨宮	株式会社竹中工務店	平成20年6月11日	—	970	148,490	1.63
145	アーバンステージ上前津	株式会社東京建築検査機構	平成23年6月6日	—	—	19,380	12.88
146	アーバンステージ泉	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月18日	—	—	50,600	13.11
147	アーバンステージ玉造	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月19日	—	—	18,020	9.57
148	アーバンステージ堺筋本町	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	46,330	11.92
149	ベネフィス博多グランスイート	株式会社竹中工務店	平成26年3月31日	190	187	99,845	3.65
150	ベネフィス薬院南	株式会社竹中工務店	平成26年3月31日	—	20	50,740	4.83
151	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	株式会社竹中工務店	平成20年3月6日	—	—	11,520	1.16
152	ベネフィス博多東グランスイート	株式会社竹中工務店	平成20年3月21日	—	—	20,745	4.05
153	ベネフィス千早グランスイート	株式会社竹中工務店	平成20年3月27日	—	—	17,210	1.19

(参考) ポートフォリオPML	4.98%
-----------------	-------

(注1) 緊急修繕費用とは、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目、又は法規上の改善の指導を受けている未改修の項目等のうち、特に緊急性の高い修繕費用を示します。

(注2) 短期修繕費用とは、標準的な修繕、又は内装・設備の更新に係わる費用以外で、劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目、又は放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用を示します。

(注3) 長期修繕費用の見積額は、上記表に記載の作成者による建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（12年間）の合計金額です。

(注4) 当該物件は、A棟及びB棟の2棟の建物から構成されています。

H. 設計者・施工者・建築確認機関・評価機関

本投資法人は、第15期末保有資産について、第三者専門機関より、構造計算の確認（構造計算における計算条件、計算結果及び図面との整合等）において、大要、「建築基準法に適合する耐震性能を有した構造計算であると判断される」という調査結果を得ているか、平成19年6月に施行された建築基準法の改正に基づき、指定構造計算適合性判定機関から、構造計算が国土交通大臣が定めた方法等により適正に行われたものであることの判定を受けているか、又は、建築物の高さが60メートルを超える場合には、国土交通大臣の指定を受けた指定性能評価機関から、建物構造について「評価基準に適合しているものと評価する」という性能評価書を取得しています。

第15期末保有資産に係る設計者、施工者、建築確認機関及び評価機関は以下のとおりです。

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

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
21	クラウドフラット 上大岡	株式会社松田平田設計	株式会社竹中工務店	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社ハイ国際コンサル タント
22	クラウドフラット 鶴見Ⅱ	株式会社バルセン建築計 画	三平建設株式会社	日本E R I 株式会社	財団法人住宅金融普及協 会
23	ブライムアーバン 麻布十番	計画技術株式会社	川崎製鉄株式会社	港区	株式会社安井建築設計事 務所
24	ブライムアーバン 赤坂	株式会社奥津孝一設計セ ンター	三津和建设株式会社	港区	株式会社安井建築設計事 務所
25	ブライムアーバン 田町	生研建設株式会社	生研建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事 務所
26	ブライムアーバン 芝浦LOFT	有限会社環境デザイン研 究室	株式会社銭高組	株式会社ジェイ・イー・ サポート	株式会社安井建築設計事 務所
27	ブライムアーバン 幡ヶ谷	吉荒都市建築設計事務所	株式会社タック	渋谷区	株式会社安井建築設計事 務所
28	ブライムアーバン 代々木	笠原建物株式会社	新日本建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事 務所
29	ブライムアーバン 番町	株式会社コスモアルファ ー	りんかい建設株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社安井建築設計事 務所
30	ブライムアーバン 千代田富士見	有限会社メックス建築研 究所	生研建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社安井建築設計事 務所
31	ブライムアーバン 飯田橋	株式会社ニテカー級建築 士事務所	株式会社N I P P O コー ポレーション	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事 務所
32	ブライムアーバン 恵比寿	株式会社大杉喜彦建築綜 合研究所	前田建設工業株式会社	目黒区	株式会社安井建築設計事 務所
33	ブライムアーバン 中目黒	株式会社スタジオキュー ブ	内野建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事 務所
34	ブライムアーバン 学芸大学	株式会社リビングコーポ レーション	株式会社三浦組	日本建築検査協会株式会 社	株式会社佐藤総合計画
35	ブライムアーバン 洗足	株式会社リビングコーポ レーション	株式会社中山組	株式会社国際確認検査セ ンター	株式会社山下設計
36	ブライムアーバン 目黒リバーサイド	有限会社都市建築工房	株式会社田中建設	財団法人東京都防災・建 築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサル タント
37	ブライムアーバン 目黒大橋ヒルズ	有限会社環境デザイン研 究室	東急建設株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
38	ブライムアーバン 勝どき	三井建設株式会社	三井建設株式会社	中央区	株式会社安井建築設計事 務所
39	ブライムアーバン 新川	株式会社入江三宅設計事 務所	三井建設株式会社	中央区	株式会社ハイ国際コンサル タント
40	ブライムアーバン 日本橋横山町	株式会社スペーステック 一級建築士事務所	株式会社大林組	中央区	株式会社安井建築設計事 務所
41	ブライムアーバン 本郷老岐坂	株式会社合田工務店	株式会社合田工務店	イーハウス建築センター 株式会社	株式会社N T T ファシリ ティーズ
42	ブライムアーバン 白山	株式会社T . A . 設計事 務所	株式会社小川建設	グッド・アイズ建築検査 機構	株式会社山下設計
43	ブライムアーバン 四谷外苑東	株式会社コスミック設計 エンジニアリング	木内建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事 務所
44	ブライムアーバン 落合	株式会社一級建築士シ ー・エイティール総合開発	村本建設株式会社	新宿区	株式会社日総建

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
45	プライムアーバン 西新宿Ⅰ	ケイワイコントラクター 株式会社	地崎工業株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社日総建
46	プライムアーバン 西新宿Ⅱ	株式会社T. A. 設計事 務所	株式会社富士工	グッド・アイズ建築検査 機構	株式会社佐藤総合計画
47	プライムアーバン 新宿内藤町	株式会社秀建築研究事務 所	株式会社第一ヒューテッ ク	ハウスプラス住宅保証株 式会社	株式会社山下設計
48	プライムアーバン 西早稲田	株式会社建築集団フリー	群峰工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社N T T ファシリ ティーズ
49	プライムアーバン 三軒茶屋Ⅲ	株式会社創建社	株式会社辰村組	世田谷区	株式会社山下設計
50	プライムアーバン 千歳烏山	株式会社安井建築設計事 務所	株式会社大林組	世田谷区	株式会社日総建
51	プライムアーバン 烏山	デク建築設計企画株式会 社	山田建設株式会社	世田谷区	株式会社日総建
52	プライムアーバン 三軒茶屋	株式会社長谷川建築企画	東海興業株式会社	財団法人住宅金融普及協 会	株式会社安井建築設計事 務所
53	プライムアーバン 南烏山	株式会社シティー級建築 士事務所	北野建設株式会社	世田谷区	株式会社ハイ国際コンサル タント
54	プライムアーバン 烏山ガレリア	有限会社都市建築工房	京王建設株式会社	財団法人東京都防災・建 築まちづくりセンター	株式会社N T T ファシリ ティーズ
55	プライムアーバン 烏山コート	有限会社都市建築工房	京王建設株式会社	財団法人東京都防災・建 築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサル タント
56	プライムアーバン 千歳船橋	東レ建設株式会社	東レ建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	財団法人日本建築センタ ー
57	プライムアーバン 用賀	株式会社設計工房	株式会社本間組	イーハウス建築センター 株式会社	株式会社安井建築設計事 務所
58	プライムアーバン 品川西	株式会社三輪設計事務所	山田建設株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事 務所
59	プライムアーバン 大井町	佐伯建設工業株式会社	佐伯建設工業株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事 務所
60	プライムアーバン 大崎	株式会社伊藤陸川設計室	住友建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事 務所
61	プライムアーバン 大井町Ⅱ	フジタ工業株式会社	フジタ工業株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事 務所
62	プライムアーバン 雪谷	株式会社松木建築事務所	日本国土開発株式会社	大田区	株式会社日総建
63	プライムアーバン 大森	株式会社ティー・アイ・ エーデザインオフィスー 級建築士事務所	塩田建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事 務所
64	プライムアーバン 田園調布南	有限会社環境デザイン研 究室	株式会社合田工務店	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
65	プライムアーバン 中野上高田	株式会社ユナイテッドリ バティアーキテクト	株式会社小川建設	富士建築コンサルティング 株式会社	株式会社N T T ファシリ ティーズ
66	プライムアーバン 高井戸	株式会社長谷川工務店	株式会社長谷川工務店	杉並区	株式会社安井建築設計事 務所
67	プライムアーバン 西荻窪	株式会社建築集団フリー	京王建設株式会社	杉並区	株式会社安井建築設計事 務所

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
68	プライムアーバン 大塚	株式会社設計工房フレッ クス	共立建設株式会社	株式会社国際確認検査セ ンター	株式会社山下設計
69	プライムアーバン 駒込	株式会社五十嵐武雄建築 設計事務所	渡邊建設株式会社	豊島区	株式会社山下設計
70	プライムアーバン 門前仲町	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	株式会社東京建築検査機 構	株式会社安井建築設計事 務所
71	プライムアーバン 亀戸	株式会社汎総合都市研究 所	株式会社ウラタ	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事 務所
72	プライムアーバン 住吉	株式会社汎総合都市研究 所	株式会社ウラタ	江東区	株式会社安井建築設計事 務所
73	プライムアーバン 向島	株式会社東洋システム企 画	多田建設株式会社	墨田区	株式会社市川建築設計事 務所
74	プライムアーバン 錦糸公園	株式会社秀建築研究事務 所	株式会社第一ヒューテッ ク	ハウスプラス住宅保証株 式会社	株式会社安井建築設計事 務所
75	プライムアーバン 錦糸町	株式会社日本デザインシ ステム一級建築士事務所	株式会社ウラタ	株式会社東京建築検査機 構	株式会社安井建築設計事 務所
76	プライムアーバン 平井	株式会社アルテ設計	小原建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事 務所
77	プライムアーバン 葛西	株式会社汎総合都市研究 所	戸田建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事 務所
78	プライムアーバン 葛西Ⅱ	株式会社ガイ・プランニ ング	株式会社ウラタ	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社佐藤総合計画
79	プライムアーバン 葛西イースト	株式会社アルテ設計	戸田建設株式会社	財団法人住宅金融普及協 会	株式会社日総建
80	プライムアーバン 江古田	株式会社TEAM VO S 野中設計事務所	西村建設株式会社	練馬区	株式会社安井建築設計事 務所
81	プライムアーバン 板橋区役所前	株式会社アーバネットコ ーポレーション	株式会社合田工務店	株式会社ビルディングナ ビゲーション確認評価機 構	株式会社佐藤総合計画
82	プライムアーバン 浅草	株式会社長岡建築事務所	三井建設株式会社	台東区	株式会社日総建
83	プライムアーバン 町屋サウスコート	株式会社現代建築研究所	野村建設工業株式会社	株式会社アクトプランニ ング	株式会社安井建築設計事 務所
84	プライムアーバン 武蔵小金井	株式会社山下建築企画研 究室	戸田建設株式会社	東京都	株式会社ハイ国際コンサル タント
85	プライムアーバン 武蔵野ヒルズ	三旺建設一級建築士事務 所	三旺建設工業株式会社	東京都	株式会社ハイ国際コンサル タント
86	プライムアーバン 小金井本町	有限会社PCMC一級建築士 事務所	株式会社志多組	イーホームズ株式会社	株式会社安井建築設計事 務所
87	プライムアーバン 久米川	株式会社環境設計連合	株式会社田中建設	日本建築検査協会株式会 社	株式会社N T T ファシリ ティーズ
88	プライムアーバン 武蔵小杉comodo	株式会社大林組	株式会社大林組	川崎市	株式会社ハイ国際コンサル タント
89	プライムアーバン 新百合ヶ丘	山田建設株式会社	山田建設株式会社	富士建築コンサルティング 株式会社	株式会社神奈川建築確認 検査機関
90	プライムアーバン 鶴見寺谷	株式会社暁建築事務所	戸田建設株式会社	横浜市	株式会社山下設計

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
91	プライムアーバン 浦安	株式会社日本デザインシ ステム一級建築士事務所	株式会社ウラタ	株式会社東京建築検査機 構	株式会社安井建築設計事 務所
92	プライムアーバン 行徳Ⅰ	大浦忠義建築計画事務所	株式会社地崎工業	市川市	株式会社安井建築設計事 務所
93	プライムアーバン 行徳Ⅱ	株式会社アルテ設計	木内建設株式会社	市川市	株式会社安井建築設計事 務所
94	プライムアーバン 行徳駅前	株式会社汎総合都市研究 所	石黒建設株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社佐藤総合計画
95	プライムアーバン 行徳駅前Ⅱ	大浦忠義建築計画事務所	株式会社松村組	市川市	株式会社ハイ国際コンサル タント
96	プライムアーバン 行徳Ⅲ	大浦忠義建築計画事務所	飛鳥建設株式会社	市川市	株式会社ハイ国際コンサル タント
97	プライムアーバン 西船橋	大浦忠義建築計画事務所	松井建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社佐藤総合計画
98	プライムアーバン 川口	株式会社長谷工コーポレ ーション	株式会社長谷工コーポレ ーション	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社N T T ファシリ ティーズ
99	アーバンステージ 恵比寿	パウ設計株式会社	三井住友建設株式会社	渋谷区	株式会社安井建築設計事 務所
100	アーバンステージ 目黒青葉台	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事 務所
101	アーバンステージ 学芸大学	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事 務所
102	アーバンステージ 日本橋浜町	株式会社三輪設計事務所	株式会社フジタ	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社安井建築設計事 務所
103	アーバンステージ 中落合	株式会社和田設計コンサル タント・東京	伊藤組土建株式会社	新宿区	株式会社日総建
104	アーバンステージ 新宿落合	株式会社日税不動産情報 センター	鹿島建設株式会社	新宿区	株式会社ハイ国際コンサル タント
105	アーバンステージ 目白	株式会社エフ設計	株式会社多田工営	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社安井建築設計事 務所
106	アーバンステージ 神楽坂	株式会社フリークスー級 建築士事務所	東海興業株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社安井建築設計事 務所
107	アーバンステージ 芦花公園	株式会社オーエス企画	株式会社松尾工務店	世田谷区	株式会社久米設計
108	アーバンステージ 上馬	トウブハウス一級建築士 事務所	木内建設株式会社	世田谷区	株式会社久米設計
109	アーバンステージ 三軒茶屋Ⅱ	太平工業株式会社	太平工業株式会社	世田谷区	株式会社山下設計
110	アーバンステージ 駒沢	株式会社テイク・ナイン 計画設計研究所	勝村建設株式会社	世田谷区	株式会社安井建築設計事 務所
111	アーバンステージ 上北沢	ミサワホーム株式会社	ミサワホーム株式会社	世田谷区	一級建築士事務所構造企 画KDM
112	アーバンステージ 中野	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	中野区	株式会社安井建築設計事 務所
113	アーバンステージ 池袋	パウ設計株式会社	三井住友建設株式会社	株式会社グッド・アイズ 建築検査機構	株式会社安井建築設計事 務所
114	アーバンステージ 日野	有限会社環建築研究所	株式会社木下工務店	東京都	株式会社山下設計

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
115	アーバンステージ 川崎	株式会社環建築設計事務所	東レ建設株式会社	川崎市	株式会社N T T ファシリ ティーズ
116	アーバンステージ 浦安	有限会社桜井建築設計事 務所	京葉都市開発株式会社	千葉県	株式会社安井建築設計事 務所
117	アーバンステージ 南行徳Ⅱ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事 務所
118	アーバンステージ 南行徳Ⅲ	有限会社桜井建築設計事 務所	村本建設株式会社	市川市	株式会社日総建
119	アーバンステージ 南行徳Ⅳ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事 務所
120	クラウドフラット 五橋	株式会社 I N A 新建築研 究所	東海興業株式会社	株式会社仙台都市整備セ ンター	株式会社安井建築設計事 務所
121	クラウドフラット 河原町	エムズ企画設計株式会社	大木建設株式会社	日本 E R I 株式会社	財団法人宮城県建築住宅 センター
122	クラウドフラット 新大阪	株式会社都市設計	西武建設株式会社	株式会社日本確認検査セ ンター	財団法人日本建築総合試 験所
123	プライムアーバン 山鼻	有限会社谷内建築研究所	久末弘信建設株式会社	日本 E R I 株式会社	株式会社日総建
124	プライムアーバン 北14条	久末弘信建設株式会社	久末弘信建設株式会社	日本 E R I 株式会社	株式会社山下設計
125	プライムアーバン 大通公園Ⅰ	株式会社シグマ小暮建築 設計事務所	日東みらい建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
126	プライムアーバン 大通公園Ⅱ	株式会社シグマ小暮建築 設計事務所	日東みらい建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
127	プライムアーバン 北11条	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
128	プライムアーバン 宮の沢	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
129	プライムアーバン 大通東	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
130	プライムアーバン 知事公館	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
131	プライムアーバン 円山	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
132	プライムアーバン 北24条	株式会社類企画設計	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
133	プライムアーバン 札幌医大前	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社ハイ国際コンサル タント
134	プライムアーバン 長町一丁目	株式会社現代建築工房	株式会社松村組	株式会社仙台都市整備セ ンター	株式会社ハイ国際コンサル タント
135	プライムアーバン 八乙女中央	株式会社半田建築研究所	株式会社小野良組	財団法人宮城県建築住宅 センター	株式会社ハイ国際コンサル タント
136	プライムアーバン 葵	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社山下設計
137	プライムアーバン 金山	株式会社幹建築設計事務 所	株式会社日東建設	財団法人愛知県建築住宅 センター	株式会社佐藤総合計画
138	プライムアーバン 鶴舞	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社ハイ国際コンサル タント

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
139	プライムアーバン 江坂Ⅰ	株式会社福嶋洋一建築研 究所	株式会社岩出建設	建築検査機構株式会社	株式会社山下設計
140	プライムアーバン 江坂Ⅱ	有限会社無有建築工房	村本建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社山下設計
141	プライムアーバン 江坂Ⅲ	株式会社福嶋洋一建築研 究所	株式会社榎並工務店	建築検査機構株式会社	株式会社佐藤総合計画
142	アーバンステージ 札幌リバーフロン ト	株式会社企画設計事務所 オルト	岩田建設株式会社	札幌市	財団法人日本建築センタ ー
143	アーバンステージ 北3条通	アルファコート株式会社	株式会社カツイ	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事 務所
144	アーバンステージ 堤通雨宮	エス・パイ・エル明成建 設株式会社、大成建設株 式会社	エス・パイ・エル明成建 設株式会社、大成建設株 式会社	仙台市	株式会社ハイ国際コンサル タント
145	アーバンステージ 上前津	矢作建設工業株式会社一 級建築士事務所	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社佐藤総合計画
146	アーバンステージ 泉	株式会社アイビー設計事 務所	株式会社鴻池組	株式会社国際確認検査セ ンター	株式会社佐藤総合計画
147	アーバンステージ 玉造	株式会社阪南設計事務所	株式会社金山工務店	株式会社国際確認検査セ ンター	株式会社N T T ファシリ ティーズ
148	アーバンステージ 堺筋本町	株式会社クオリア	青木あすなろ建設株式会 社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事 務所
149	ベネフィス博多グ ランスイート	有限会社大塚建築計画設 計事務所	株式会社旭工務店	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリ ティーズ
150	ベネフィス薬院南	有限会社大塚建築計画設 計事務所	株式会社小串建設	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリ ティーズ
151	ベネフィス香椎ヴ ェルベーナ	有限会社大塚建築計画設 計事務所	日建建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社佐藤総合計画
152	ベネフィス博多東 グランスイート	有限会社大塚建築計画設 計事務所	株式会社オークス建設	日本E R I 株式会社	株式会社佐藤総合計画
153	ベネフィス千早グ ランスイート	有限会社大塚建築計画設 計事務所	株式会社旭工務店	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリ ティーズ

(注) 設計者、施工者、建築確認機関及び評価機関の各欄に記載の名称については、各物件の設計等に係る当時の名称等を記載しています。

I. 資本的支出の状況

(i) 資本的支出の予定

第15期末保有資産について、現在までに計画された（又は完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
プライムアーバン高井戸 (東京都杉並区)	受水槽更新工事	自 平成26年10月 至 平成26年11月	3,000	-	-
プライムアーバン門前仲町 (東京都江東区)	機械式駐車場部品交換工事	自 平成26年10月 至 平成26年11月	6,500	-	-
プライムアーバン武蔵小金井 (東京都小金井市)	エントランス リニューアル工事	自 平成26年6月 至 平成26年8月	19,200	-	-
アーバンステージ新宿落合 (東京都新宿区)	大規模修繕工事	自 平成26年9月 至 平成26年11月	22,890	-	-
アーバンステージ堤通雨宮 (仙台市青葉区)	インターホン更新工事	自 平成26年10月 至 平成26年11月	5,500	-	-
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26年10月 至 平成26年11月	2,700	-	-

(ii) 第15期中の資本的支出

第15期末現在保有する資産について、第15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15期中の資本的支出は95,742千円であり、第15期中の費用に区分された修繕費300,325千円と合わせ、合計396,067千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)
プライムアーバン勝どき (東京都中央区)	住宅設備リニューアル工事	自 平成26年5月 至 平成26年5月	13,179
プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ (東京都世田谷区)	住宅設備リニューアル工事	自 平成26年5月 至 平成26年5月	3,372
プライムアーバン雪谷 (東京都大田区)	住宅設備リニューアル工事	自 平成26年5月 至 平成26年5月	3,558
アーバンステージ学芸大学 (東京都目黒区)	専有部改修工事	自 平成26年1月 至 平成26年1月	1,909
その他の不動産等	住宅設備リニューアル工事他	自 平成25年12月 至 平成26年5月	73,722
合 計			95,742

(iii) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

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

	第11期 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	第12期 自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	第13期 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	第14期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	第15期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日
当期首積立金残高	1,253百万円	1,385百万円	1,548百万円	1,651百万円	1,745百万円
当期積立額	168百万円	176百万円	176百万円	175百万円	180百万円
当期積立金取崩額	36百万円	12百万円	73百万円	81百万円	96百万円
次期繰越額	1,385百万円	1,548百万円	1,651百万円	1,745百万円	1,829百万円

J. 賃貸状況の概要

(イ) 主要なテナント

第15期末保有資産について、平成26年5月末日（第15期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第15期末保有資産のうち複数の資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日現在におけるそれらの資産の全賃貸面積の10%以上を占める各テナントに対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
野村不動産パートナーズ 株式会社（注5）	不動産業	1	ブラウドフラット白金高輪	平成26年11月30日	2,732.03	171,768
		2	ブラウドフラット代々木上原	平成26年11月30日	1,151.34	57,633
		3	ブラウドフラット初台	平成26年11月30日	958.98	46,116
		4	ブラウドフラット渋谷桜丘	平成26年11月30日	638.70	40,992
		5	ブラウドフラット学芸大学	平成26年11月30日	907.39	46,956
		6	ブラウドフラット目黒行人坂	平成26年11月30日	791.72	48,072
		7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	平成26年11月30日	3,011.73	142,944
		8	ブラウドフラット神楽坂	平成26年11月30日	1,793.43	93,144
		9	ブラウドフラット早稲田	平成26年11月30日	1,406.58	67,212
		10	ブラウドフラット新宿河田町	平成26年11月30日	1,102.20	55,800
		11	ブラウドフラット三軒茶屋	平成26年11月30日	1,128.08	62,472
		12	ブラウドフラット蒲田	平成26年11月30日	1,497.69	71,004
		13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	平成26年11月30日	3,995.53	201,120
		14	ブラウドフラット新大塚	平成26年11月30日	731.06	38,376
		15	ブラウドフラット清澄白河	平成26年11月30日	1,209.56	59,848
		16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	平成26年11月30日	742.97	35,834
		17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	平成26年11月30日	1,191.08	63,421
		18	ブラウドフラット富士見台	平成26年12月5日	2,222.05	110,436
		19	ブラウドフラット浅草駒形	平成26年11月30日	2,596.73	119,620
		20	ブラウドフラット横浜	平成26年11月30日	2,991.45	133,836
		21	ブラウドフラット上大岡	平成27年3月18日	4,263.38	155,640
		22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	平成26年12月5日	2,219.74	112,152
		23	プライムアーバン麻布十番	平成26年9月30日	1,098.36	58,548
		24	プライムアーバン赤坂	平成27年1月30日	1,025.82	52,632
		25	プライムアーバン田町	平成26年11月30日	996.96	54,192
		26	プライムアーバン芝浦LOFT	平成26年11月30日	1,828.17	107,292
		27	プライムアーバン幡ヶ谷	平成26年7月31日	650.60	30,984
		28	プライムアーバン代々木	平成27年1月30日	439.56	23,112
		29	プライムアーバン番町	平成27年1月30日	1,206.14	61,968
		30	プライムアーバン千代田富士見	平成27年1月30日	721.16	37,980
		31	プライムアーバン飯田橋	平成26年11月30日	1,998.97	115,620
		32	プライムアーバン恵比寿	平成26年9月30日	1,253.02	61,728
		33	プライムアーバン中目黒	平成26年11月30日	1,222.68	74,004

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年5月期決算短信

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
野村不動産パートナーズ 株式会社（注5）	不動産業	34	ブライムアーバン学芸大学	平成26年11月30日	915.17	44,754
		35	ブライムアーバン洗足	平成26年11月30日	599.58	28,428
		36	ブライムアーバン目黒リバーサイド	平成26年7月31日	415.37	25,392
		37	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	平成26年9月30日	2,824.77	156,240
		38	ブライムアーバン勝どき	平成26年11月30日	4,144.34	166,752
		39	ブライムアーバン新川	平成26年11月30日	3,347.54	129,952
		40	ブライムアーバン日本橋横山町	平成26年11月30日	5,898.17	244,152
		41	ブライムアーバン本郷老岐坂	平成26年11月30日	613.47	31,596
		42	ブライムアーバン白山	平成26年11月30日	1,031.62	49,998
		43	ブライムアーバン四谷外苑東	平成27年3月30日	1,579.40	80,592
		44	ブライムアーバン落合	平成26年7月31日	485.05	23,352
		45	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	平成26年11月30日	1,346.30	66,876
		46	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	平成26年11月30日	1,114.55	53,652
		47	ブライムアーバン新宿内藤町	平成26年9月30日	578.18	27,204
		48	ブライムアーバン西早稲田	平成26年7月31日	18.00	1,020
		49	ブライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	平成26年11月30日	984.07	46,950
		50	ブライムアーバン千歳烏山	平成26年7月31日	1,580.84	45,807
		51	ブライムアーバン烏山	平成26年9月29日	488.88	23,352
		52	ブライムアーバン三軒茶屋	平成26年11月30日	874.15	45,948
		53	ブライムアーバン南烏山	平成26年7月31日	999.50	45,816
		54	ブライムアーバン烏山ガレリア	平成26年7月31日	810.05	37,404
		55	ブライムアーバン烏山コート	平成26年7月31日	576.20	24,732
		56	ブライムアーバン千歳船橋	平成26年9月30日	999.71	46,836
		57	ブライムアーバン用賀	平成26年9月30日	1,773.05	83,100
		58	ブライムアーバン品川西	平成26年11月30日	921.83	40,920
		59	ブライムアーバン大井町	平成26年9月30日	706.64	37,587
		60	ブライムアーバン大崎	平成27年1月30日	2,064.15	107,322
		61	ブライムアーバン大井町Ⅱ	平成26年9月30日	1,726.64	88,209
		62	ブライムアーバン雪谷	平成26年9月30日	1,536.59	73,368
		63	ブライムアーバン大森	平成26年9月30日	1,190.70	57,540
		64	ブライムアーバン田園調布南	平成26年11月30日	1,050.36	47,604
		65	ブライムアーバン中野上高田	平成26年11月30日	818.75	37,488
		66	ブライムアーバン高井戸	平成26年9月30日	1,666.05	76,658
		67	ブライムアーバン西荻窪	平成26年7月31日	521.77	25,296
		68	ブライムアーバン大塚	平成26年9月30日	924.97	45,840
		69	ブライムアーバン駒込	平成26年9月30日	942.02	33,780
		70	ブライムアーバン門前仲町	平成26年11月30日	3,181.97	146,684
		71	ブライムアーバン亀戸	平成27年3月30日	1,053.84	47,364
		72	ブライムアーバン住吉	平成26年10月31日	813.52	37,872

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年5月期決算短信

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
野村不動産パートナーズ 株式会社（注5）	不動産業	73	ブライムアーバン向島	平成26年11月30日	1,108.91	42,864
		74	ブライムアーバン錦糸公園	平成26年7月31日	1,862.85	80,782
		75	ブライムアーバン錦糸町	平成27年3月30日	991.62	46,452
		76	ブライムアーバン平井	平成26年10月31日	1,095.91	47,364
		77	ブライムアーバン葛西	平成27年3月30日	885.60	39,228
		78	ブライムアーバン葛西Ⅱ	平成26年10月31日	1,437.84	63,780
		79	ブライムアーバン葛西イースト	平成26年10月31日	1,884.62	71,604
		80	ブライムアーバン江古田	平成26年9月30日	849.69	29,304
		81	ブライムアーバン板橋区役所前	平成26年11月30日	1,589.99	68,368
		82	ブライムアーバン浅草	平成26年11月30日	876.70	29,532
		83	ブライムアーバン町屋サウスコート	平成26年7月31日	4,043.02	138,936
		84	ブライムアーバン武蔵小金井	平成26年11月30日	5,634.30	130,422
		85	ブライムアーバン武蔵野ヒルズ	平成26年11月30日	2,762.46	89,881
		86	ブライムアーバン小金井本町	平成26年11月30日	1,562.34	54,516
		87	ブライムアーバン久米川	平成26年9月30日	2,542.61	105,734
		88	ブライムアーバン武蔵小杉comodo	平成26年7月31日	3,692.44	132,619
		89	ブライムアーバン新百合ヶ丘	平成26年9月30日	1,708.19	72,998
		90	ブライムアーバン鶴見寺谷	平成26年11月30日	952.06	38,160
		91	ブライムアーバン浦安	平成27年3月30日	1,180.47	51,480
		92	ブライムアーバン行徳Ⅰ	平成26年10月31日	1,107.12	42,984
		93	ブライムアーバン行徳Ⅱ	平成26年10月31日	1,244.00	47,328
		94	ブライムアーバン行徳駅前	平成26年10月31日	757.19	33,024
		95	ブライムアーバン行徳駅前Ⅱ	平成26年10月31日	907.17	39,624
		96	ブライムアーバン行徳Ⅲ	平成26年10月31日	1,743.56	64,980
		97	ブライムアーバン西船橋	平成26年9月30日	1,217.17	51,576
		98	ブライムアーバン川口	平成26年11月30日	2,151.84	95,521
		99	アーバンステージ恵比寿	平成26年9月2日	1,110.05	62,976
		100	アーバンステージ目黒青葉台	平成26年9月2日	1,464.14	74,640
		101	アーバンステージ学芸大学	平成26年9月2日	1,089.86	58,884
		102	アーバンステージ日本橋浜町	平成26年9月2日	1,922.95	87,972
		103	アーバンステージ中落合	平成27年1月30日	1,237.98	40,560
		104	アーバンステージ新宿落合	平成26年11月30日	966.74	37,764
		106	アーバンステージ神楽坂	平成26年9月2日	2,833.34	159,276
		107	アーバンステージ芦花公園	平成26年9月30日	517.67	22,942
		108	アーバンステージ上馬	平成26年11月30日	1,661.50	63,164
		109	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	平成27年3月30日	739.59	29,988
		110	アーバンステージ駒沢	平成26年9月29日	572.41	26,802
		111	アーバンステージ上北沢	平成26年11月30日	1,333.65	41,376
		112	アーバンステージ中野	平成26年9月30日	770.82	36,012
		113	アーバンステージ池袋	平成26年9月2日	4,068.93	199,380
		114	アーバンステージ日野	平成26年11月30日	847.32	24,312

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年5月期決算短信

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
野村不動産パートナーズ 株式会社(注5)	不動産業	115	アーバンステージ川崎	平成26年11月30日	1,706.46	69,576
		116	アーバンステージ浦安	平成26年9月30日	421.72	16,656
		117	アーバンステージ南行徳Ⅱ	平成26年9月30日	578.55	22,380
		118	アーバンステージ南行徳Ⅲ	平成26年9月30日	509.65	19,704
		119	アーバンステージ南行徳Ⅳ	平成26年9月30日	483.60	19,620
		合計		—	175,468.22	7,868,948

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
株式会社 長谷工ライブネット	不動産業	105	アーバンステージ目白	平成27年5月29日	1,678.99	83,398
		136	アーバンステージ葵	平成27年2月21日	1,390.32	41,778
		137	アーバンステージ金山	平成27年2月28日	1,342.88	45,252
		138	プライムアーバン鶴舞	平成27年3月4日	2,334.10	79,644
		139	プライムアーバン江坂Ⅰ	平成27年2月28日	1,016.86	36,804
		140	プライムアーバン江坂Ⅱ	平成27年3月8日	1,368.00	51,288
		141	プライムアーバン江坂Ⅲ	平成26年12月3日	1,968.38	70,895
		145	アーバンステージ上前津	平成26年7月4日	3,541.43	109,081
		146	アーバンステージ泉	平成26年12月5日	7,233.81	252,393
		147	アーバンステージ玉造	平成26年11月7日	2,262.82	67,975
		148	アーバンステージ塚筋本町	平成26年9月2日	3,547.74	112,913
		合計		—	27,685.33	951,423

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
株式会社タカラ	不動産業	127	プライムアーバン北11条	平成27年3月31日	1,851.39	46,512
		128	プライムアーバン宮の沢	平成27年3月31日	2,079.66	41,688
		129	プライムアーバン大通東	平成27年3月31日	1,494.36	34,581
		130	プライムアーバン知事公館	平成27年3月31日	1,007.30	24,468
		131	プライムアーバン円山	平成27年3月31日	911.07	20,952
		132	プライムアーバン北24条	平成27年3月31日	1,624.96	34,206
		133	プライムアーバン札幌医大前	平成27年3月31日	2,281.59	48,744
		142	アーバンステージ札幌リバーフロント	平成26年12月5日	14,998.12	332,891
		143	アーバンステージ北3条通	平成26年12月5日	5,094.29	125,370
		合計		—	31,342.74	709,412

- （注1）上記各物件に関しては、平成26年5月末日現在、「テナント名」欄に記載のマスターリース会社がエンドテナントから敷金・保証金を受領し、当該金額をマスターリース契約上の敷金・保証金として本投資法人又は信託受託者に預託しています。
- （注2）契約更改の方法については、更新を拒絶する旨の意思表示がない場合は、同一条件により更に一年間継続するものとし、その後も同様とします。
- （注3）「賃貸面積」は、平成26年5月末日現在における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分について、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。
- （注4）「年間賃料収入」は、平成26年5月末日現在における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約書上の賃料等に基づいています。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の合計が小計欄及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。
- （注5）当該テナントは、本投資法人における投信法上の利害関係人等に該当します。

K. 担保の内容

該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの

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