

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年2月27日
【計算期間】	第12期（自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日）
【発行者名】	野村不動産レジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 棗 正 臣
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
【事務連絡者氏名】	野村不動産投資顧問株式会社 NRF投資責任者 棗 正臣
【連絡場所】	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
【電話番号】	03-3365-7729
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

# 第一部【ファンド情報】

## 第1【ファンドの状況】

### 1【投資法人の概況】

#### (1)【主要な経営指標等の推移】

##### ① 主要な経営指標等の推移

期別		第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月		平成20年5月	平成20年11月	平成21年5月	平成21年11月	平成22年5月
営業収益	百万円	3,261	3,809	4,025	3,959	4,323
うち不動産賃貸事業収益	百万円	3,261	3,809	4,025	3,959	4,323
営業費用	百万円	1,639	1,919	2,076	2,033	2,285
うち不動産賃貸事業費用	百万円	1,267	1,466	1,630	1,570	1,809
営業利益	百万円	1,622	1,890	1,949	1,926	2,037
経常利益	百万円	1,174	1,369	1,346	1,320	1,387
当期純利益	百万円	1,173	1,368	1,345	1,319	1,386
総資産額	百万円	118,747	124,705	130,433	128,433	138,755
(対前期比)	%	(+46.8)	(+5.0)	(+4.6)	(△1.5)	(+8.0)
有利子負債額	百万円	61,724	67,236	72,996	70,976	73,046
純資産額	百万円	54,943	55,138	55,115	55,088	63,186
(対前期比)	%	(+30.2)	(+0.4)	(△0.0)	(△0.0)	(+14.7)
出資総額	百万円	53,769	53,769	53,769	53,769	61,799
発行済投資口総数	口	96,765	96,765	96,765	96,765	125,535
1口当たり純資産額	円	567,802	569,819	569,585	569,306	503,335
1口当たり当期純利益(注1)	円	13,810	14,144	13,909	13,631	11,141
分配総額	百万円	1,173	1,368	1,346	1,319	1,386
1口当たり分配金	円	12,127	14,144	13,910	13,631	11,046
うち1口当たり利益分配金	円	12,127	14,144	13,910	13,631	11,046
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率(注2)	%	1.2	1.1	1.1	1.0	1.0
年換算値(注3)	%	2.3	2.2	2.1	2.0	2.0
自己資本利益率(注4)	%	2.4	2.5	2.4	2.4	2.2
年換算値(注3)	%	4.7	5.0	4.9	4.8	4.4
期末自己資本比率(注5)	%	46.3	44.2	42.3	42.9	45.5
(対前期増減)	%	(△5.9)	(△2.1)	(△2.0)	(+0.6)	(+2.6)
期末有利子負債比率(注6)	%	52.0	53.9	56.0	55.3	52.6
当期運用日数	日	183	183	182	183	182
配当性向(注7)	%	99.9	99.9	100.0	99.9	100.0
期末投資物件数	件	131	134	139	139	143
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	178,468.45	186,861.55	196,313.68	196,393.66	210,962.33
期末テナント数(注8)	件	131	134	139	139	143
期末稼働率(注9)	%	93.9	94.4	93.1	92.8	95.2
当期減価償却費	百万円	575	695	743	736	787
当期資本的支出	百万円	98	69	91	37	65
賃貸NOI (Net Operating Income)(注10)	百万円	2,569	3,039	3,138	3,125	3,300
FFO (Funds from Operation)(注11)	百万円	1,748	2,064	2,089	2,055	2,174
1口当たりFFO(注12)	円	18,072	21,335	21,595	21,241	17,319

期別		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月		平成22年11月	平成23年5月	平成23年11月	平成24年5月	平成24年11月
営業収益	百万円	4,466	4,510	4,445	5,250	5,174
うち不動産賃貸事業収益	百万円	4,461	4,497	4,445	5,241	5,174
営業費用	百万円	2,315	2,333	2,346	2,743	2,721
うち不動産賃貸事業費用	百万円	1,797	1,838	1,824	2,188	2,131
営業利益	百万円	2,150	2,177	2,098	2,507	2,452
経常利益	百万円	1,515	1,553	1,479	1,857	1,876
当期純利益	百万円	1,514	1,465	1,477	1,856	1,875
総資産額	百万円	140,614	140,534	140,152	156,780	156,703
(対前期比)	%	(+1.3)	(△0.1)	(△0.3)	(+11.9)	(△0.0)
有利子負債額	百万円	74,676	74,606	74,216	83,182	83,092
純資産額	百万円	63,314	63,265	63,277	70,818	70,836
(対前期比)	%	(+0.2)	(△0.1)	(+0.0)	(+11.9)	(+0.0)
出資総額	百万円	61,799	61,799	61,799	68,961	68,961
発行済投資口総数	口	125,535	125,535	125,535	150,936	150,936
1口当たり純資産額	円	504,357	503,963	504,059	469,193	469,315
1口当たり当期純利益(注1)	円	12,067	11,674	11,769	12,317	12,424
分配総額	百万円	1,514	1,465	1,477	1,856	1,875
1口当たり分配金	円	12,068	11,674	11,770	12,302	12,424
うち1口当たり利益分配金	円	12,068	11,674	11,770	12,302	12,424
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率(注2)	%	1.1	1.1	1.1	1.2	1.2
年換算値(注3)	%	2.2	2.2	2.1	2.4	2.4
自己資本利益率(注4)	%	2.4	2.3	2.3	2.6	2.6
年換算値(注3)	%	4.8	4.6	4.7	5.2	5.3
期末自己資本比率(注5)	%	45.0	45.0	45.1	45.2	45.2
(対前期増減)	%	(△0.5)	(△0.0)	(+0.1)	(+0.0)	(+0.0)
期末有利子負債比率(注6)	%	53.1	53.1	53.0	53.1	53.0
当期運用日数	日	183	182	183	183	183
配当性向(注7)	%	100.0	99.9	100.0	99.9	99.9
期末投資物件数	件	144	143	145	152	153
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	214,145.54	214,215.90	220,129.28	261,275.90	262,881.53
期末テナント数(注8)	件	144	143	145	152	153
期末稼働率(注9)	%	96.3	96.1	96.8	96.2	96.2
当期減価償却費	百万円	795	793	804	963	968
当期資本的支出	百万円	42	49	45	41	40
賃貸NOI (Net Operating Income)(注10)	百万円	3,459	3,452	3,424	4,016	4,010
FFO (Funds from Operation)(注11)	百万円	2,305	2,251	2,285	2,818	2,850
1口当たりFFO(注12)	円	18,369	17,931	18,207	18,671	18,886

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 総資産経常利益率＝経常利益／{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100(小数点第2位を四捨五入しています。)なお、第3期、第7期及び第11期は、投資口の追加発行を行っているため、総資産額について資産運用期間の月数を考慮していません。

(注3) 第3期、第4期、第6期、第8期、第10期、第11期及び第12期については資産運用期間の日数183日に基づき、第5期、第7期及び第9期については資産運用期間の日数182日に基づき、それぞれ年換算値を算出しています。

(注4) 自己資本利益率＝当期純利益／{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100(小数点第2位を四捨五入しています。)なお、第3期、第7期及び第11期は、投資口の追加発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮していません。

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

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

(注7) 配当性向については、小数点第1位未満を切り捨てています。

(注8) 「期末テナント数」とは、野村不動産レジデンシャル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)(英文ではNomura Real Estate Residential Fund, Inc.と表示します。)が各期の末日において投資対象とする運用不動産(以下に定義します。)それぞれのテナント数の合計を指します。なお、貸室の全部又は一部が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)に当該貸室の転貸を行う契約が締結されている

場合には、当該マスターリース契約上の賃借人を1テナントと数えています。また、1テナントが特定の運用不動産にて複数の貸室を賃借している場合にはこれを当該資産について1テナントと数えています。なお、複数の運用不動産を賃借している場合には別に数えています。

- (注9) 「期末稼働率」とは、各期の末日における全ての運用不動産の賃貸可能面積の合計に占める全ての運用不動産の賃貸面積の合計の割合を示しています(小数点第2位を四捨五入しています。)。ここで「賃貸可能面積」とは、賃貸可能な住宅等の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によりますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。)を指します。また「賃貸面積」とは、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積(賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積(貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積)に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。)を、記載しています。
- (注10)  $\text{賃貸NOI} = \text{不動産賃貸事業収益} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{当期減価償却費}$
- (注11)  $\text{FFO} = \text{当期純利益} + \text{当期減価償却費} + \text{投資法人債発行費償却} - \text{不動産等売却損益}$
- (注12)  $1 \text{口あたりFFO} = \text{FFO} / \text{発行済投資口総数}$  (小数点以下を切り捨てています。)

## ② 当期の資産の運用の経過

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

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

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

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

株式会社東京証券取引所を、以下「東京証券取引所」といいます。

「本投資口」とは、本投資法人の投資口をいいます。

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

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

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

「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

## A. 運用環境及び運用成果

日本経済については、東日本大震災からの復興需要を下支えに緩やかな回復の継続が期待されましたが、欧州債務危機問題に加え、米国景気の回復の遅れや中国経済の成長鈍化などにより、輸出や鉱工業生産が落ち込み、景気は弱含みに転じました。

賃貸住宅市場においては、晩婚化・少子化等の影響により、単身世帯・少人数世帯の増加傾向が継続しており、また大都市圏への人口流入の継続及び新築物件の供給減少等の影響により、立地・商品性の優れた物件の稼働率は堅調に推移しています。また、マーケット競争力を有する一部の物件においては、テナント入替に際して賃料の上昇が確認されるなど、高稼働状況を背景とした賃貸条件の改善が見られます。

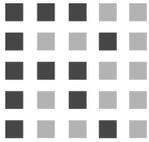
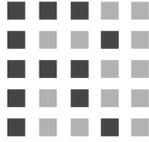
不動産売買市場については、金融緩和を背景として個人富裕層及び事業法人の物件取得意欲は引き続き旺盛であり、取引利回りの低下傾向が継続しています。

J-REIT市場では、平成24年4月に約4年半ぶりとなる新規上場が実現したほか、既上場銘柄の公募増資も相次ぎました。投資口価格水準については、日本銀行の買入れや投資信託への資金流入もあり、東証REIT指数は9月下旬に1,000ポイントの大台を回復し、上昇トレンドに転じています。

上記の運用環境において、第12期(平成24年11月期)は以下の運用成果を実現しました。

(イ) 資産の取得

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

ブランド	取得戦略（ソーシング・ルート）
<p>プラウドフラット</p>  <p>野村不動産の企画・開発物件</p>	<p>「野村不動産との戦略的協調」</p> <p>野村不動産と戦略的に協調し、用地取得・商品企画・管理等の住宅関連ノウハウを活かした賃貸マンション「プラウドフラット」の開発・取得を行うことを本投資法人の成長戦略の要と位置付け、これを最大限活用します。</p>
<p>プライムアーバン</p>  <p>野村不動産以外の他社の企画・開発物件 (築年数 概ね1年以内)</p>	<p>「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」</p> <p>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6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。</p> <p>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。</p>
<p>アーバンステージ</p>  <p>野村不動産以外の他社の企画・開発物件 (築年数 概ね1年超)</p>	

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

なお、「野村不動産」とは、野村不動産株式会社をいいます。以下同じです。また、「野村不動産グループ」とは、野村不動産をはじめとする野村不動産ホールディングス株式会社（以下「野村不動産ホールディングス」といいます。）の連結子会社からなる企業集団（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（以下「資産運用会社」といいます。）を除きます。）をいいます。

また、上記築年数は、本投資法人の取得時点における当該物件の築年数をいいます。

第12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ました。前期に「アーバンステージ南浦和」（さいたま市南区・譲渡価格292百万円）を譲渡し、一方で当期に「アーバンステージ小金井本町」（東京都小金井市・取得価格725百万円）を取得し、ポートフォリオの収益性の向上を図っています。

上記の結果、第12期末（平成24年11月末日）時点の資産規模は153物件・150,587百万円（取得価格の合計）となりました。

(ロ) 運用不動産の運営管理

テナント入替の少ない時期となる第12期においては、第11期からの高稼働状況を維持す

べく保有物件の運営を行いました。

リーシングに際しては、一部の物件で原状回復工事仕様の見直しを行って物件競争力を高めるとともに、工事期間の徹底した管理によって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96.2%と高稼働状況を維持することが出来ました。

また、東京圏で運用中の44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。）を平成24年10月1日付及び第12期末後の平成24年12月1日付で野村リビングサポート株式会社に変更しました。これにより、当該44物件を含め、合計66物件で野村リビングサポート株式会社による入居者サービス「リビングQコール for Rent」（住戸内機器等の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）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。

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

#### （ハ）資金調達

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12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。

新規物件の取得に際しては、極度ローンによる機動的な資金調達を実行しました。また、既存借入金12,510百万円のリファイナンスに際しては、3本のタームローンで借換えを実行し、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12期末時点の長期比率は83.7%、固定比率（金利スワップ取引による固定化を含みます。）は89.9%、有利子負債の平均残存年数は2.6年（うち長期有利子負債の平均残存年数3.0年）となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は53.0%となりました。

なお、第12期末時点における本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

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

#### （ニ）業績及び分配金

上記の運用の結果として、第12期の業績は営業収益5,174百万円、営業利益2,452百万円、経常利益1,876百万円、当期純利益1,875百万円となりました。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12,424円としました。

### ③ 次期の見通し

#### A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

我が国の経済は、鉱工業生産の増加及び円安基調による景気回復が期待されますが、米国の財政緊縮の影響や欧州債務問題の長期化等、世界経済の下振れリスクが存在するため、先行きについては注視が必要な状況にあります。

このような事業環境のなか、本投資法人が有する強みを最大限に活用した運用を行うことにより、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ります。

#### (イ) 資産の取得

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

#### (ロ) 資産の入替え

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

#### (ハ) 運用不動産の運営管理

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

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

#### (ニ) 資金調達

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

④ 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12期末（平成24年11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 (千円)	譲渡日
アールステージ都立大学	東京都目黒区	564,000	540,439	平成25年2月26日

## (2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

### ① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針として設立された法人です（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第27条）。

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

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

### ② 投資法人の特色

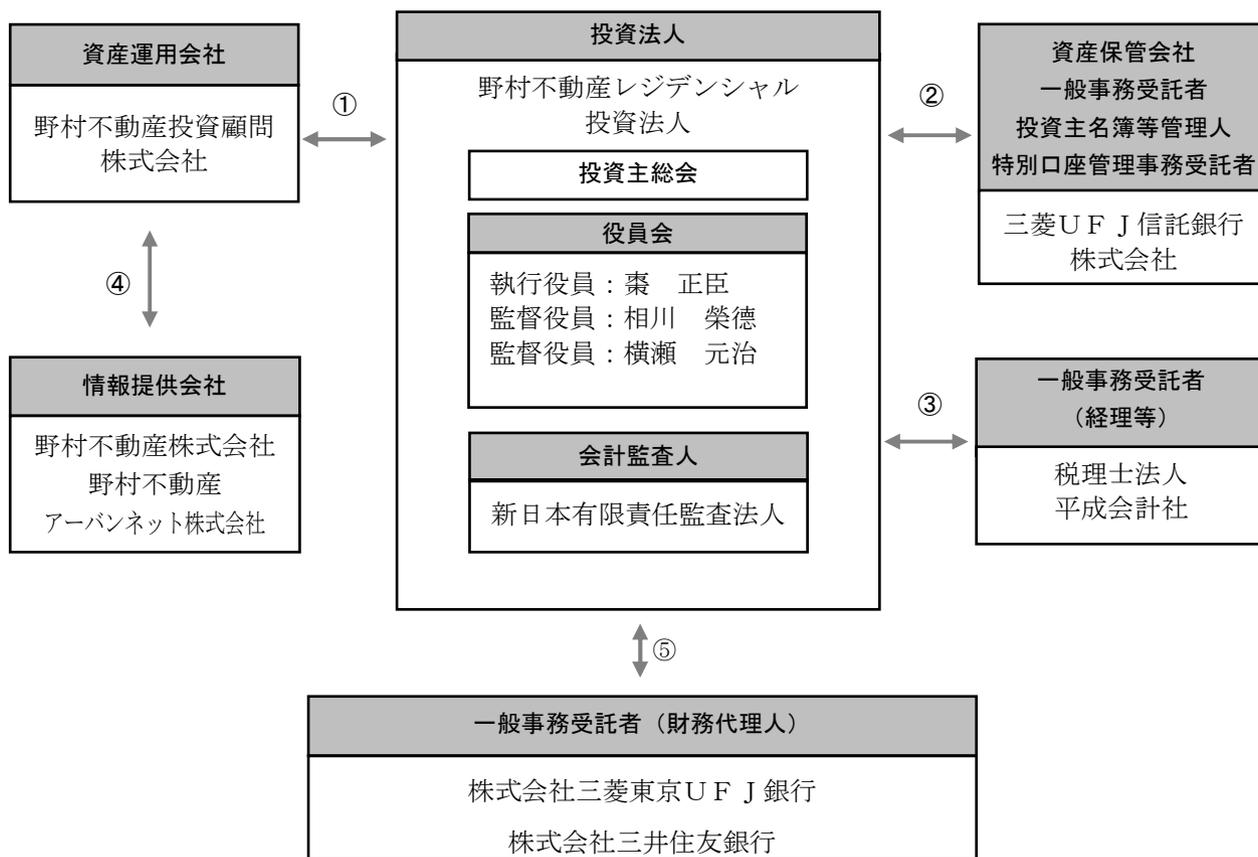
本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。

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

### (3) 【投資法人の仕組み】

#### ① 本投資法人の仕組み

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



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

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

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の社名、運営上の役割及び関係業務内容

社名	運営上の役割	業務内容
野村不動産レジデンシャル投資法人	本投資法人	本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行います。
野村不動産投資顧問株式会社	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 上記以外の本投資法人の主な関係者

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

#### (4) 【投資法人の機構】

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

##### ① 投資法人の統治に関する事項

###### A. 投資主総会

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

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

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

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

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

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

###### B. 執行役員、監督役員及び役員会

(イ) 執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、同条第5項、会社法（平成17年法律第86号。以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産の運用又は保管に係る委託契約の締結又は変更、資産運用報酬、資産保管手数料等の資

産の運用又は保管に係る費用の支払、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認が必要となります（投信法第109条第2項）。また、監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。

- (ロ) 役員会はすべての執行役員及び監督役員で構成され（投信法第112条）、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、議決に加わることができる構成員たる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第22条第1項）。
- (ハ) 決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に参加することができません（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）。
- (ニ) 本投資法人の執行役員は1人以上、監督役員は2人以上とします。但し、監督役員の員数は、執行役員の員数に1を加えた数以上でなければなりません（投信法第95条、規約第16条）。
- (ホ) 執行役員及び監督役員は、本投資法人の投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条、規約第17条第1項）。
- (ヘ) 執行役員の任期は、2年を超えることができません（投信法第99条）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は4年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条第1項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後2年と定めています（規約第17条第2項）。また、補欠として又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（投信法第101条第2項、会社法第336条第3項、規約第17条第2項）。
- (ト) 役員会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集し、その議長となります（投信法第113条第1項、規約第21条第1項）。
- (チ) 役員会の招集通知は、会日の3日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は省略することができます（規約第21条第2項）。

### C. 会計監査人

- (イ) 会計監査人は、本投資法人の投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第24条）。
- (ロ) 本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の2第1項、第115条の3第1項等）。
- (ハ) 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条、規約第25条）。

#### D. 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

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

#### E. 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

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

#### F. 資産運用会社への牽制等

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

#### G. 資産保管会社への牽制等

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

#### H. 一般事務受託者への牽制等

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

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

## ② 投資法人の運用体制

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産運用を行います。また、資産運用会社は、複数の投資法人（本投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人）並びに投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のベークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）（併せて以下、「ファンド等」といいます。）の資産の運用や投資助言にかかる業務を受託しています。

なお、資産運用会社は、平成24年10月1日付で、より機動的かつ適切な業務執行体制を構築するため、以下の組織改正を行っています。

### < 執行役員制度の導入 >

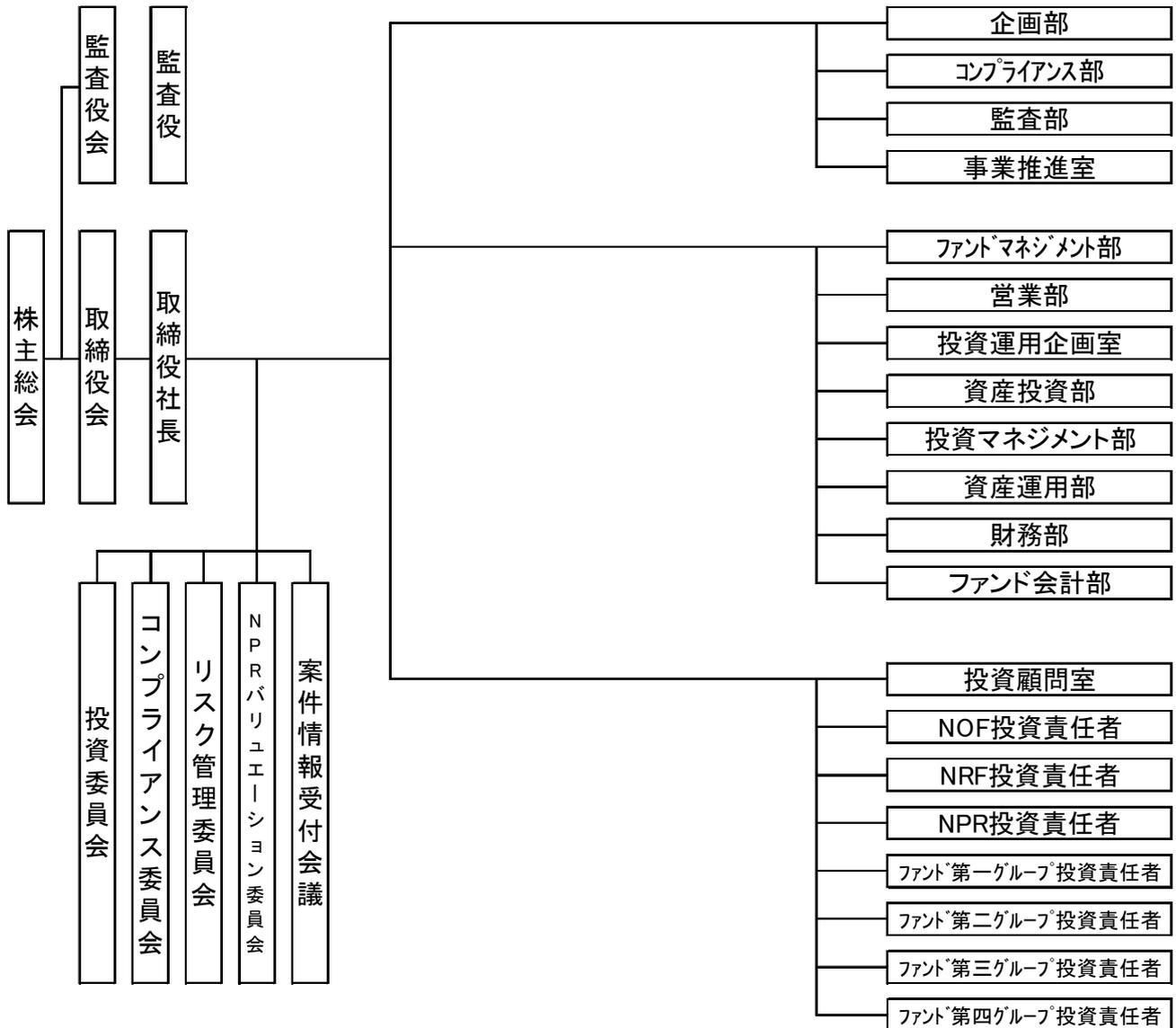
執行役員が各部門を統括することにより、より機動的かつ適切な業務執行を可能とすることを目的として、新たに執行役員制度を導入しました。なお、これに伴い本部制（ファンドマネジメント本部、営業本部、投資運用本部、財務会計本部）を廃止しています。

### < 部室の新設 >

資産運用会社内の資産運用の支援業務の強化等を目的として、事業推進室、投資運用企画室、投資マネジメント部及び投資顧問室を新設しました。

上記組織改正後の資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

A. 組織



(イ) 取締役会

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

(ロ) 執行役員

執行役員は、取締役会において選任され、取締役会の決定した経営方針に従い、資産運用会社の業務の執行を担当します。執行役員の職務分担の範囲は、取締役会の決議により決定されます。執行役員は各部室を担当し（以下「担当部門」といいます。）、担当部門の長短期運営方針の決定、担当部門内の業務の統制・調整等を行います。執行役員は、取締役会又は監査役会に出席を求められたときは随時出席し、担当する業務の執行状況についての報告及び説明を行います。

(ハ) 部、室、課及び投資責任者

上記のとおり、資産運用会社の組織上、部、室及び課が置かれ、各部門長が、所属

員を指揮監督するとともに、各部門の業務を統括します。また、各部においては、部長代行が置かれる場合があり、部長を補佐するとともに、部長に差し支えあるとき又は業務処理上必要と認められるときは、その職務を代行します。

さらに、資産の運用又は投資助言を行うファンド等毎に投資責任者が設置され、各投資責任者は、その担当するファンド等の資産の運用又は投資助言に係る戦略を策定し業務を統括する（ファンドマネジメント部、営業部、投資運用企画室、資産投資部、投資マネジメント部、資産運用部、財務部及びファンド会計部に指示を出し、その他適宜用いることができます。）とともに、その担当するファンド等が投資法人である場合は、投資主名簿の管理を行います。

## （二）委員会

資産運用会社の社内規程上、取締役会は、上記のほか重要な組織として各種の委員会を設置して一定の業務を遂行させることができ、本投資法人の運用に関連するものとして資産運用会社には下記の3つの委員会が設置されています。

### （i）投資委員会

資産運用会社においては、資産の運用に係る方針について決定するための投資委員会を設置することにより、投資判断についての多角的検討を通じて、ファンド等の利益の最大化を図ることとしています。

投資委員会では、各ファンド等における資産の運用に係る基本方針、資産に係る運用管理方針、各ファンド等のファイナンス等の重要な事項に関する方針について審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行います。また、かかる各方針に基づいて、資産の取得又は売却、運営管理、資金調達等のファンド等の資産の運用又は投資助言に係る重要な事項に関して審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行うとともに、運用実績等に関する分析及び評価を行います。

投資委員会は、社長執行役員を委員長とし、その他の執行役員（投資責任者を兼ねる執行役員又は投資顧問室担当執行役員は除きます。）及びコンプライアンス・オフィサーを委員として構成されます。投資委員会の決議は、決議対象となる議案について議決権を有する委員の全員一致により採択されます。なお、コンプライアンス・オフィサー並びに企画部、コンプライアンス部、監査部及び事業推進室を担当する執行役員は議決権を有しません（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）。また、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

### （ii）コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、法令の遵守状況の確認のほか、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」（利害関係者取引規程に定める「利害関係者」とは、資産運用会社及びその役員等、投信法第201条第1項に定める利害関係人等、並びにこれらの者がその資産の運用を行っている又は運用若しくは管理に係る助言を行っている相手方をいいます。また、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」とは、資産運用会社が顧客（資産運用会社が投資運用業その他資産の運用を行う対象となる者及び投資助言業その他投資に関する助言を行う対象となる者をいいます。）

のために利害関係者との間で行う取引のうち、不動産又は不動産信託受益権その他これに類する資産の取得又は売却のほか、これらに準ずる取引をいいます。以下同じ。)の承認等を審議します。以上の詳細については、それぞれ、後記「C. 投資運用の意思決定機構」及び「D. コンプライアンス体制(法令等遵守確保のための体制)」をご参照ください。

(iii) リスク管理委員会

資産運用会社では、コンプライアンス部がリスク管理の統括を行うものとし、コンプライアンス・オフィサーをリスク管理統括責任者とするとともに、取締役会、監査役及びコンプライアンス部と連携し、資産運用会社のリスク管理の徹底を図ることを目的として、リスク管理委員会を設置しています。リスク管理委員会においては、資産運用会社の業務に関連して発生する様々なリスクの管理、モニタリング等の手法を具体的に定め、適切なリスク管理体制を確保します。リスク管理委員会は、リスク管理・対応の状況のモニタリングを行うとともに、重大なリスクが発生した場合の対応策の審議及び承認並びに資産運用会社の運用リスク、オペレーショナルリスク、レピュテーションリスクの管理も行います。

リスク管理委員会は、コンプライアンス部担当執行役員を委員長とし、コンプライアンス・オフィサー、企画部長、ファンドマネジメント部長、営業部長、投資運用企画室長、資産投資部長、投資マネジメント部長、資産運用部長、財務部長、ファンド会計部長、投資顧問室長及び委員長が別途指定する外部専門家を委員として構成されています。リスク管理委員会の決議は、決議対象となる議案について議決権を有する委員の3分の2以上の賛成により採択されます。また、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

(ホ) 案件情報受付会議

資産運用会社は、資産の運用を行う複数のファンド等のうち、投資対象の重複するファンド等間における案件情報の適切な取扱いを確保し、各ファンド等間の利益相反を未然に防止するための会議体として、コンプライアンス・オフィサー並びに全ての投資責任者、投資顧問室長、資産投資部長、営業部長、投資マネジメント部長、投資運用企画室長及び資産投資部各課長により構成される案件情報受付会議を設置しています。

資産運用会社がオフィス・居住用施設その他様々な用途の不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権に関する第三者の売却情報(不動産等案件情報)を受け付けた場合には、当該情報が既に案件情報受付会議において検討されたものであるか否かを確認し、既に検討されたものではない場合には、遅滞なく不動産等案件情報受付票を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出しなければならないものとされており、コンプライアンス・オフィサーは、不動産等案件情報受付票を受領した場合、遅滞なく案件情報受付会議を開催し、あらかじめ定めたルールに基づき、当該不動産等案件情報の取得検討を優先的に行うファンド等を決定します。なお、当該ルールの概要については、後記「C. 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

## B. 業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。なお、本「② 投資法人の運用体制」記載の組織・機関は本投資法人の資産運用だけではなく、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人や投資法人以外の不動産ファンド等の資産運用及びその他の業務にも関与しますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関連する事項を記載しています。

### <各組織の業務の概略>

組織名称	各組織の業務の概略
コンプライアンス委員会	<p>以下に掲げる各事項の決議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ コンプライアンス規程の改廃</li> <li>・ コンプライアンス・マニュアルの策定・改定</li> <li>・ コンプライアンス・プログラムの策定・改定</li> <li>・ 利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の承認</li> <li>・ コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、資産運用会社の業務に関するコンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する対応</li> <li>・ コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、投資委員会による審議に際して、その審議中の手続経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題に対する対応</li> <li>・ 上記各号に準ずるコンプライアンス上の重要な事項</li> </ul> <p>以下に掲げる各報告事項の審議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ コンプライアンス・オフィサーが必要と認める利害関係者との間で実施した取引（コンプライアンス委員会決議事項を除く。）の状況</li> <li>・ 主要法令の制定改廃の動向</li> <li>・ 制度・ルール等に対応するために改善を要する事例の発生及び講じた措置</li> <li>・ コンプライアンス・プログラムの進捗及び達成状況</li> <li>・ 各部、各室及び各課（以下「各部門」と総称する。）の所管事項に関するコンプライアンスに関し報告が必要と認められる事項</li> </ul>
投資委員会	<p>以下に掲げる各事項の決議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ファンド運用に係るマニュアル等（業務手順書を除く。）の改廃</li> <li>・ ファンド等のための投資運用、機関運営に関する重要事項（以下に掲げるものを含むがこれに限られない。）の決定及び重要な変更 <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 運用資産の取得又は処分等（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む。）</li> <li>b. ファンド等の年度事業計画及び決算（なお、ファンド等が自ら又はその出資するファンド等（以下本bにおいて「子ファンド等」という。）を通じて保有する不動産又は不動産信託受益権（以下あわせて「不動産等」という。）に係る個別の不動産等毎の年度事業計画、並びに当該子ファンド等の年度事業計画及び決算を除く。）</li> <li>c. ファンド等の資金調達</li> <li>d. その他投資、運用、機関運営、インベスターズ・リレーションに関する重要事項（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む。）</li> </ul> </li> <li>・ 案件情報取扱規程に定める案件情報を入手した場合における優先検討ファンド等が取得検討を辞退し、かつ次順位以降のファンド等が取得検討を継続する場合における優先検討ファンド等による取得検討辞退理由の審議</li> <li>・ 上記に準ずる重要な事項</li> </ul> <p>以下に掲げる各報告事項の審議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 委員長が必要と判断した投資法人の運用資産の運用状況、ポートフォリオ及び財務状況</li> <li>・ その他委員長が必要と判断した事項</li> </ul>

組織名称	各組織の業務の概略
リスク管理委員会	<p>以下に掲げる各事項の決議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ リスク管理規程及びリスク管理規則の改廃</li> <li>・ リスクが所定の基準を超えると判断した場合又は経営に影響を与える重大な問題が起きたと判断した場合におけるその対応策</li> <li>・ リスク管理規則等に定める事項</li> <li>・ その他委員長が必要と判断した事項</li> </ul> <p>以下に掲げる各報告事項の審議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各部門のリスク管理・対応の状況及びコンプライアンス部におけるモニタリングの状況</li> <li>・ リスク管理規則等に定める事項</li> <li>・ その他委員長が必要と判断した事項</li> </ul>
案件情報受付会議	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資産運用会社が案件情報を入手した場合における、案件情報取扱規程に基づく、当該案件の取得検討を優先的に行う投資法人の決定や、それらの間での割振額の算出等</li> </ul>
企画部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中期経営計画の立案に関する事項</li> <li>・ 経営戦略の企画立案に関する事項</li> <li>・ 資産運用会社の予算編成方針決定のための意見具申に関する事項</li> <li>・ 資産運用会社の年度予算策定及び決算に関する事項</li> <li>・ 資産運用会社の会計、出納及び税務に関する事項</li> <li>・ 組織、人事及び総務に関する事項</li> <li>・ 経営管理に関する事項</li> <li>・ 新規投資戦略の策定及び商品企画に関する事項</li> <li>・ 諸官庁及び業界諸団体との渉外連絡及び広報に関する事項</li> <li>・ 役職員の研修等に関する事項</li> <li>・ 社内規程の新設・改定に関する事項</li> <li>・ 資産運用会社に係る官公庁及び金融商品取引業協会等の対応に関する事項</li> <li>・ ファンドマネジメント及びアセットマネジメントに係る報酬請求に関する事項</li> <li>・ 個人情報、内部者情報、マネー・ロンダリング及び疑わしい取引に関する情報その他の情報の管理に関する事項</li> <li>・ 取締役会、投資委員会、監査役会に関する事項</li> <li>・ 帳簿書類・報告書等に関する業務</li> <li>・ その他上記に付随関連する事項</li> </ul>
コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ リスク管理に関する事項</li> <li>・ リスク管理委員会に関する事項</li> <li>・ 苦情対応に関する指導、監督又は助言に関する事項</li> <li>・ コンプライアンスに関する事項</li> <li>・ コンプライアンス委員会に関する事項</li> <li>・ 役職員の研修等に関する事項</li> <li>・ 広告審査に関する事項</li> <li>・ 帳簿書類・報告書等に関する業務</li> <li>・ その他上記に付随関連する事項</li> </ul>
監査部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 内部監査に関する事項</li> <li>・ 内部監査規程に関する事項</li> <li>・ 帳簿書類・報告書等に関する業務</li> <li>・ その他上記に付随関連する事項</li> </ul>
ファンドマネジメント部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資法人の年度事業計画の立案に関する事項</li> <li>・ 投資法人の運用資産の運用状況、ポートフォリオ及び財務状況の管理に関する事項</li> <li>・ 投資法人の適時開示、投資主総会、インベスターリレーションに関する事項</li> <li>・ 投資法人に係る官公庁・加盟団体との渉外連絡に関する事項</li> <li>・ 投資法人の資金調達に関する事項</li> <li>・ ディスクロージャーに関する事項</li> <li>・ 帳簿書類・報告書等に関する業務</li> <li>・ 顧客からの苦情の受付に関する事項</li> <li>・ その他投資法人の管理・運営にかかる業務及び事務に関する事項</li> <li>・ ファンドマネジメント業務全般に関する事項</li> <li>・ 投資法人のストラクチャー関連契約の締結及び改定手続に関する事項</li> <li>・ その他上記に付随関連する事項</li> </ul>

組織名称	各組織の業務の概略
投資運用企画室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資法人の運用資産たる不動産等（運用資産が信託受益権の場合における信託財産としての不動産を含む。以下「運用不動産等」という。）の工事にかかる技術支援に関する事項</li> <li>・ 資産投資部、投資マネジメント部及び資産運用部が所管する投資運用業務全般に関する事項</li> <li>・ マーケット調査に関する事項</li> <li>・ 帳簿書類・報告書等に関する業務</li> <li>・ その他上記に付随関連する事項</li> </ul>
資産投資部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資法人の組入れ対象となる不動産等の情報収集</li> <li>・ 不動産等のデューデリジェンスに関する事項</li> <li>・ 案件情報受付会議に関する事項</li> <li>・ 不動産等の取得手続に関する事項</li> <li>・ 帳簿書類・報告書等に関する事項</li> <li>・ 顧客からの苦情の受付に関する事項</li> <li>・ その他上記に付随関連する事項</li> </ul>
資産運用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資法人の運用資産たる不動産等の年度事業計画の立案に関する事項</li> <li>・ 運用不動産等の賃貸借、運営管理及び処分等に関する事項</li> <li>・ 運用不動産等の管理委託先及び工事発注先等の推薦、管理、監督に関する事項</li> <li>・ 運用不動産等が信託受益権の場合における信託受託者への追加金銭信託手続に関する事項</li> <li>・ 帳簿書類・報告書等に関する業務</li> <li>・ 顧客からの苦情の受付に関する事項</li> <li>・ その他上記に付随関連する事項</li> </ul>
財務部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資法人における借入金による資金調達に関する事項</li> <li>・ 投資法人が借入人となるローン契約の管理に関する事項</li> <li>・ 投資法人が借入人となるローン契約上の貸付人承諾事項の対応、その他貸付人に対する義務の履行手続に関する事項</li> <li>・ 投資法人の増資による資金調達に関する事項</li> <li>・ 投資法人における投資法人債発行（短期投資法人債を含む。）に関する事項</li> <li>・ 帳簿書類・報告書等に関する業務</li> <li>・ その他上記に付随関連する事項</li> </ul>
ファンド会計部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資法人の年度事業計画の立案に関する事項（資産運用部が立案した運用不動産等の年度事業計画案の取り纏めを含む主に定量面）</li> <li>・ 投資法人の決算に関する事項</li> <li>・ 投資法人の会計、出納、税務及び資金管理に関する事項</li> <li>・ 投資法人の配当金・分配金計算に関する事項</li> <li>・ 帳簿書類・報告書等に関する業務</li> <li>・ その他上記に付随関連する事項</li> </ul>
NRF投資責任者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人の投資運用に係る業務統括（ファンドマネジメント部、投資運用企画室、資産投資部、資産運用部、財務部及びファンド会計部に指示を出し、その他適宜用いることができる。）</li> <li>・ 本投資法人の運用資産の取得、運営管理、処分、財務等の運用戦略の策定</li> <li>・ 本投資法人の投資主名簿の管理に関する事項</li> <li>・ その他上記に付随関連する事項</li> </ul>

### C. 投資運用の意思決定機構

投資委員会は、各ファンド等における資産の運用又は投資助言に係る基本方針、資産に係る運用管理方針、各ファンド等のファイナンス等の重要な事項に関する方針について審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行います。また、かかる各方針に基づいて、資産の取得又は売却、運営管理、資金調達等のファンド等の資産の運用又は投資助言に係る重要な事項に関して審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行うとともに、運用実績等に関する分析及び評価を行います。

投資委員会の委員長は社長執行役員が兼任するものとし、その委員は、その他の執行役員（投資責任者を兼ねる執行役員又は投資顧問室担当執行役員は除きます。）及びコンプライアンス・オフィサーで構成されます。また、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができるとともに、資産運用会社の役職員及び社外の専門的知識を有する者を招集し、適宜意見を聴取することができるものとし、なお、投資委員会の委員長は、資産運用会社の常勤監査役を投資委員会に陪席させることができるものとし、

なお、投資委員会の決議事項についての、起案から投資委員会での議案の提案に至る手続は次のとおりです。

投資委員会へ提出される議案は、原則として投資顧問室長又は各投資責任者（投資顧問室長又は各投資責任者の業務に属さない議案については、当該業務を担当する部の部長又は室の室長）が起案の上、まずその起案書類及びそれに付随関連する資料がコンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス部の部長がコンプライアンス・オフィサーに就任します。）へ提出され、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認をします。

コンプライアンス・オフィサーが起案事項に法令・諸規則への違反、抵触その他コンプライアンス上の問題がないと判断して当該起案事項を承認した場合は、当該起案者は、承認済みの起案事項を投資委員会に議案として提案することができます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、起案事項の承認にあたっては、必要に応じて条件等を付することができ、その場合、起案者は、かかる条件を付したまま投資委員会に議案として提案しなければならず、かかる条件を変更又は削除することはできません。また、かかる条件付承認の起案事項が投資委員会により承認可決された後、それを実行する場合にも、当該条件を遵守してそれをなすものとし、

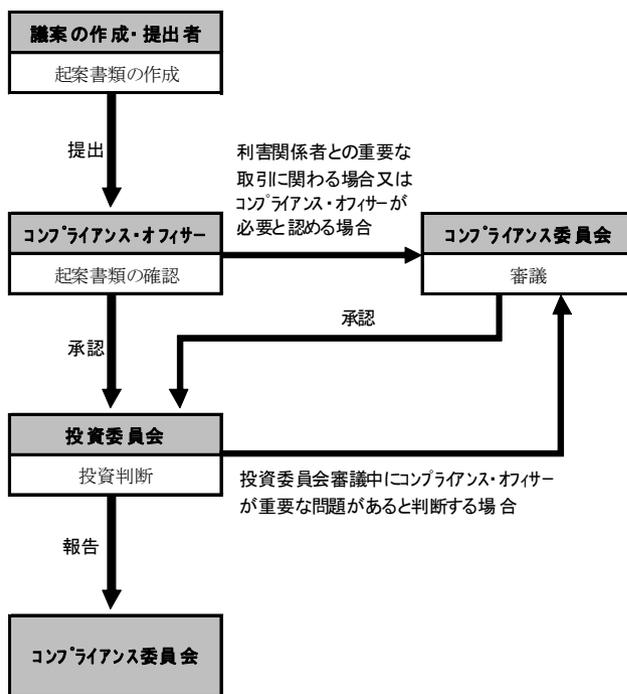
これに対して、コンプライアンス・オフィサーが起案事項について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、起案者に対し起案の中止又は内容の変更を命じるとともに、取締役及び監査役にその旨を報告します。起案の中止の命令を受けた起案事項については、起案者は投資委員会に議案として提案することができず、内容の変更の命令を受けた起案事項については、起案者は、内容の変更後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その承認を得た後でなければ投資委員会において当該起案を議案として提案することができません。

また、上記の手続に従い法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について確認を求められた起案事項について、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の承認が必要とされる利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」に該当すると判断する場合その他その内容に鑑み必要と認めた場合には、更にコンプライアンス委員会にて、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について審議し、その承認を行います（但し、「利害関係者との重要な取引」に該当するとして審議を行う場合、利害関係者に該当することとなるコンプライアンス委員及び

法人たる利害関係者の役員又は使用人に該当するコンプライアンス委員は、その議案に関する決議について議決権を有しないものとします。なお、当該コンプライアンス委員が、コンプライアンス・オフィサーである場合はこの限りではありません。）。

投資委員会においては、各委員がそれぞれの立場から意見を述べ、その上で統一的な意思決定・投資判断を行うことを目的として、決議は、原則として議決権を有する委員の全員一致をもって成立することとしています。なお、コンプライアンス・オフィサー並びに企画部、コンプライアンス部、監査部及び事業推進室を担当する執行役員は、投資委員会の審議に参加しますが、議案に関し議決権を有しません（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）。

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



- ・起案部の担当者は、投資委員会に起案を提出する前に、起案書類等をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けなければなりません。

- ・利害関係者との重要な取引にかかわる場合、又はコンプライアンス・オフィサーが必要と認める場合には、コンプライアンス・オフィサーによる上記確認に加え、コンプライアンス委員会の審議及び承認を得なければなりません。

- ・コンプライアンス・オフィサーが、投資委員会の審議中に法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題があると判断する場合には、投資委員会における審議を中断し、コンプライアンス委員会を開催します。この場合、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと認めた場合に限り、投資委員会における審議を再開します。

- ・投資委員会の審議の経過及び投資判断についてはすべてこれをコンプライアンス委員会に報告し同委員会の審議を経るものとします。

#### <物件情報に関するローテーション・ルール>

資産運用会社は本投資法人の他に、総合型であり居住用施設を投資対象に含む野村不動産プライベート投資法人（以下「NPR」といいます。）の資産運用業務を受託しています。また、平成23年10月1日付で効力を生じた資産運用会社の合併に伴い、資産運用会社は投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のビークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）の運用の受託も行うこととなっています。

本投資法人は、居住用施設を投資対象としているため、NPR及び投資法人以外の不動産ファ

ンド等との取得機会の競合が想定されます。

しかしながら、まずNPRとの関係では、上場不動産投資法人である本投資法人は、資本市場を通じた公募増資によるエクイティ性資金の調達及びLTVの機動的なコントロールを前提としたデット性資金の調達を基本としており、一方、非上場不動産投資法人であるNPRは、適格機関投資家等から私募によりエクイティ性資金を調達し、定常的にLTVを低位に維持するデット調達を行っていきます。このような資金調達の性質及び財務戦略並びに投資家の志向する投資リターンの違いにより、物件タイプが競合しても、実際にNPRと本投資法人の双方が取得を希望する競合が生じる場合は限定的であると想定しています。

加えて、競合する取得検討対象物件については、取得検討に関する以下に記載の「ローテーション・ルール」を採用することにより、恣意的な不動産等案件情報の配分を防止することとします。「ローテーション・ルール」とは、不動産等案件情報を入手した時点で、客観的かつ明確である登記簿記載の「用途」や「竣工年次」等を基準とした、優先検討機会のローテーションを実施するものであり、原則的な考え方としては下記のルールに従って各投資法人間の優先検討順位を定めるものとしています。

- ・取得検討対象物件の竣工年次が偶数の場合、本投資法人が優先して物件の取得検討を行います。
- ・取得検討対象物件の竣工年次が奇数の場合、NPRが優先して物件の取得検討を行います。

(注) 複数の不動産等案件情報を検討する場合（たとえばバルクセールにおける一括売却の場合等）には、全ての取得検討対象物件の用途が住宅である場合、(a)それらのうち過半数の物件の竣工年次が偶数の場合、本投資法人が優先して物件の取得検討を行い、(b)それらのうち過半数の物件の竣工年次が奇数の場合、NPRが優先して物件の取得検討を行う（偶数・奇数が同数の場合には、最大の公簿面積を有する物件の竣工年次が偶数であれば本投資法人が優先して物件の取得検討を行い、奇数であればNPRが優先して物件の取得検討を行います。）こととします。

また、投資法人以外の不動産ファンド等との関係では、このローテーション・ルールにおいて、原則として不動産ファンド等の取得優先順位は本投資法人に劣後するものと定められており、本投資法人とは競合関係に立たない仕組みが設けられています。

なお、不動産等案件情報のうち、当該物件が共有又は区分所有建物（受益権の準共有等を含みます。）である又はその他の理由によって、いずれかの投資責任者及び投資顧問室長（以下「投資責任者等」と総称します。）が運用を担当するファンド等が他の所有者との間で当該物件の残部の全部又は一部の取得に関して優先交渉権を有している場合には、当該ファンド等を担当する投資責任者等が優先的に取得検討を行うものとしします。

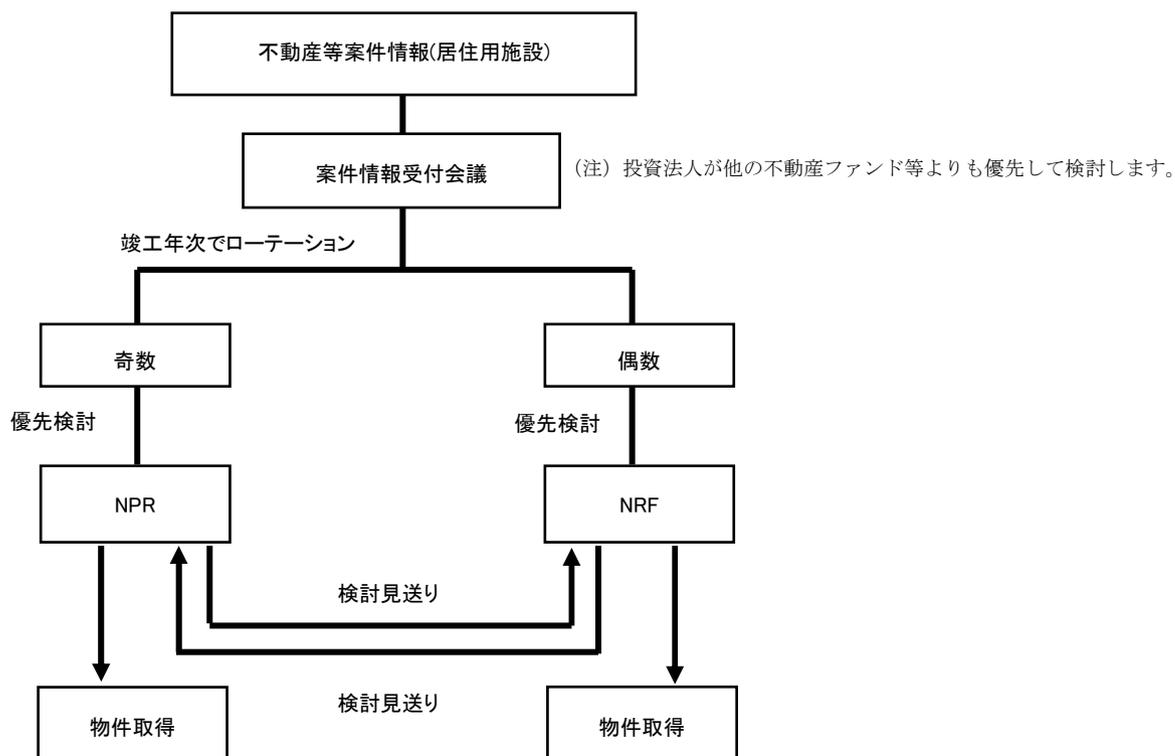
具体的な運用の概要は、次のとおりです。資産運用会社がオフィス・居住用施設その他様々な用途の不動産等に係る案件情報を入手した場合、当該情報が既に案件情報受付会議において検討されたものであるか否かを確認し、既に検討されたものでない場合には、遅滞なく不動産等案件情報受付票を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出し、コンプライアンス・オフィサーは、不動産等案件情報受付票を受領した場合、遅滞なく案件情報受付会議を開催し、当該不動産等案件情報の取得検討を優先的に行うファンド等を決定します。案件情報受付会議において、各投資責任者等は、各々が運用を担当するファンド等の投資方針等を踏まえた初期判定を行うものとしします。

本投資法人が優先権を持つ物件の取得について、本投資法人を担当する投資責任者が取得検討を辞退する場合、辞退する旨及びその理由を記載した「不動産等案件情報検討辞退書」をコンプライアンス・オフィサーに提出します。この場合、コンプライアンス・オフィサーは取得

検討の次順位の投資責任者等に対して速やかに本投資法人を担当する投資責任者の検討結果を通知し、その次順位の投資責任者等は取得検討を継続するか辞退するかを決定します。当該検討の結果、次順位の投資責任者等が取得検討を継続し、当該不動産等案件情報にかかる物件の取得条件につき相手方と合意に至った場合は、報告を受けたコンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の招集を請求しなければならず、同投資委員会で本投資法人が取得を辞退した理由を承認する決議を行います。同投資委員会において承認が得られない場合には、その旨をコンプライアンス・オフィサーが次順位の投資責任者等に通知し、次順位の投資責任者等は当該物件の取得検討を継続することはできないものとします。この場合、本投資法人を担当する投資責任者は、本投資法人のために当該物件の取得に関して再検討を行います。また、資産運用会社は、本投資法人を担当する投資責任者が取得を辞退し、かつ、その次順位以降のファンド等の投資責任者等が取得を決定した場合、本投資法人に対して、本投資法人の投資責任者による当該取得辞退に係る投資委員会の審議及び決議の内容を含む当該不動産等案件情報の検討経緯及び取得辞退の理由を報告します。

ローテーション・ルールに従い、他のファンド等の投資責任者等に優先して取得検討を行うことができる期間は、案件情報受付会議を経て優先的に案件情報の検討を行うこととされたファンド等の投資責任者等が案件情報受付会議において当該物件の取得検討を優先的に行うファンド等の投資責任者等として決定された日から10営業日、又は、優先的に取得検討を行うことができるファンド等の投資責任者等が取得検討を辞退した旨の通知をコンプライアンス・オフィサーから受領した日から10営業日とされています。但し、当該期間中に取得検討を継続する決定をした場合には、以後取得の辞退を表明するまでは、当該ファンド等の投資責任者等の優先期間は継続します。

(図) ローテーション・ルールの概要



## D. コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

### （イ）コンプライアンス部

資産運用会社は、資産運用会社の遂行するファンド等のための資産の運用又は投資助言にかかる業務が各ファンド等に係る投資家の資金運用に関与する行為であるという基本的な認識のもと、適正な運用体制を構築するため、また第二種金融商品取引業等における業務の適正化を確保し、顧客に対し誠実かつ公正に当該業務を遂行するため、コンプライアンス（資産運用会社の役職員が法令・諸規則の趣旨及び内容を正確に理解し、これらを遵守し、社会的規範にもとることのない誠実かつ公正な企業活動を実践することをいいます。）担当部門として各ファンド等に共通のコンプライアンス部を設置することにより、他の部、室又は課に対する社内牽制機能の実効性を確保します。

### （ロ）コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス部の部長を資産運用会社におけるコンプライアンス責任者であるコンプライアンス・オフィサーとし、資産運用会社の投資運用業、投資助言業及び第二種金融商品取引業等における業務執行が、法令・諸規則に基づいていることを常に監視します。このため、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の全ての起案事項について、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を行います。

また、コンプライアンス・オフィサーは、各ファンド等の運用方針等を決定する組織（意思決定機関）である投資委員会に出席し、同委員会に立案される全ての案件について、その審議過程及び結論におけるコンプライアンス状況を確認し、意見を述べるができるものとします。但し、コンプライアンス・オフィサーは、意思決定に係る中立性を確保するため、同委員会における議決権を有しないものとします（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）。

また、コンプライアンス・オフィサーは、国内外の法規制状況を把握し、執行役員、社内の各部、各室又は各課へ連絡及び徹底を図るとともに、個別案件及び外部提出文書等に関するコンプライアンス上の問題の有無の調査等を通じ、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の確認を行います。

その結果、業務執行においてコンプライアンス上の重要な問題が発見された場合には、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに取締役社長にその旨を報告し、適切な措置を取ることを求めることができるものとします。

上記の業務内容に鑑み、資産運用会社におけるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとします。また、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

### （ハ）コンプライアンス委員会

基本的にコンプライアンスに関する最終責任は取締役会が担いますが、取締役会と連携し、専門的な検討によってこれを補佐する機関として、コンプライアンスに関する事項を検討、審査するコンプライアンス委員会を設置します。

コンプライアンス委員会では、コンプライアンス徹底のために遵守すべき法令・諸規則及び実践すべきコンプライアンス活動の基本的な内容を定めたコンプライアンス規程の改廃を行う他、コンプライアンス活動を実践するための役職員向けの具体的な

手引書として細目を定めたコンプライアンス・マニュアルを策定・改定するとともに、コンプライアンスを実現するための具体的な実践計画として、コンプライアンス・プログラムを策定・改定します。

コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサーを委員長とし、委員は社外の専門家のうち委員長が指名する者から構成されます。本書の日付現在、委員として指名された者は、コンプライアンスに精通した社外の専門家（1名）及び社外の弁護士（1名）です。なお、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

コンプライアンス委員会は、委員長の招集により原則として3ヶ月毎に開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づき、投資委員会の決議のための起案事項における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について審議を行います。

また、コンプライアンス・オフィサーが投資委員会における審議経過にコンプライアンス上の重要な問題があると判断する場合には、その時点で投資委員会の審議を一旦中断し、コンプライアンス委員会を開催して、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について審議を行います。その結果、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断した場合に限り、投資委員会の審議が再開されます。

さらに、コンプライアンス委員会には、投資委員会で行われる重要な方針等の決定にあたっての審議経過及び結論が全て報告され、事後的にコンプライアンス上の問題の有無を審議します。コンプライアンス委員会の決議は、決議の対象となる議案について議決権を有する委員の3分の2以上の賛成により採択されます。コンプライアンス委員会での審議事項が利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」に関してコンプライアンス委員会が審議を行う場合、利害関係者に該当することとなるコンプライアンス委員又は法人たる関係者の役員若しくは使用人であるコンプライアンス委員は、その議案に関する決議について議決権を有しません。但し、コンプライアンス・オフィサーはこの限りではありません。

#### E. リスク管理体制

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

## (5) 【投資法人の出資総額】

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

出資総額	68,961,322,596円
投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	150,936口

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

年月日	摘要	出資総額（千円）（注1）		発行済投資口総数（口）		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
平成18年8月3日	私募設立	240,000	240,000	400	400	(注2)
平成18年9月26日	私募増資	10,758,000	10,998,000	17,930	18,330	(注3)
平成19年2月13日	公募増資	28,816,830	39,814,830	47,400	65,730	(注4)
平成19年3月13日	第三者割当による増資	1,440,841	41,255,671	2,370	68,100	(注5)
平成20年2月13日	公募増資	11,918,279	53,173,950	27,300	95,400	(注6)
平成20年3月11日	第三者割当による増資	595,913	53,769,864	1,365	96,765	(注7)
平成21年12月7日	公募増資	7,647,257	61,417,122	27,400	124,165	(注8)
平成21年12月24日	第三者割当による増資	382,362	61,799,485	1,370	125,535	(注9)
平成23年12月1日	公募増資	6,662,220	68,461,705	23,629	149,164	(注10)
平成23年12月20日	第三者割当による増資	499,617	68,961,322	1,772	150,936	(注11)

(注1) 千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額600,000円にて投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額600,000円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。

(注4) 1口当たり発行価格630,000円（発行価額607,950円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注5) 平成19年2月13日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額607,950円にて、野村証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格451,780円（発行価額436,567円）にて、借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注7) 平成20年2月13日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額436,567円にて、野村証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注8) 1口当たり発行価格289,545円（発行価額279,097円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注9) 平成21年12月7日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額279,097円にて、野村証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注10) 1口当たり発行価格292,193円（発行価額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11) 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、野村証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(6) 【主要な投資主の状況】

第12期末時点における主要な投資主の状況及び投資主のタイプ別の構成は次のとおりです。

① 主要な投資主の状況

(平成24年11月末日現在)

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	総投資口数に 対する所有投 資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	34,745	23.02
野村不動産株式会社	東京都新宿区西新宿1丁目26-2	15,240	10.10
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	8,370	5.55
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	7,414	4.91
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	5,864	3.89
株式会社常陽銀行 (常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	4,602	3.05
ノムラバンクルクセンプルグエスエー (常任代理人 株式会社三井住友銀行)	東京都千代田区大手町1丁目2番3号	3,868	2.56
ザ バンク オブ ニューヨーク トリー テイー ジャスデツク アカウト (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	東京都千代田区丸の内2丁目7-1	3,493	2.31
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	東京都中央区晴海1丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	2,088	1.38
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲1丁目2-1	1,882	1.25
合 計		87,566	58.02

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

② 投資主構成

(平成24年11月末日現在)

区分	投資口の状況						
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の国内法人	外国法人等(うち個人)	個人その他	計
投資主数(人)	—	82	22	166	115(8)	9,061	9,446
割合(%) (注)	—	0.9	0.2	1.8	1.2(0.1)	95.9	100.0
保有投資口数(口)	—	86,061	1,539	20,177	18,386(23)	24,773	150,936
割合(%) (注)	—	57.0	1.0	13.4	12.2(0.0)	16.4	100.0

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

## 2 【投資方針】

### (1) 【投資方針】

#### ① 基本理念

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

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

#### 基本理念

- ◆ 運用における各要素へのこだわり
- ◆ クオリティの高いファンド・マネジメントの実現

投資戦略 Strategy	物件取得 Acquisition	運営管理 Asset Management	資金調達 Finance	法令遵守 Compliance
------------------	---------------------	-----------------------------	-----------------	--------------------

#### 実効性の基盤

#### 野村不動産グループの実績・強み

<b>野村不動産グループとの 戦略的協調 「プラウドフラット」</b>  ◎「プラウド」のノウハウを活かした賃貸マンション「プラウドフラット」の開発・取得を通じた野村不動産グループとの戦略的協調	<b>居住用施設に係る豊富な 運用経験、マネジメント力</b>  ◎通算10年超にわたる運用経験（5年超にわたるプライベート・ファンドの運用経験及び6年超にわたる本投資法人の運用経験）を通じて培われた居住用施設に係る運用ノウハウ、マネジメント力	<b>複数の上場REITの資産運用を 通じて培った運用ノウハウ</b>  ◎資本市場からの資金調達活動をはじめとする財務戦略の策定及び実行  ◎適切に整備された内部管理体制、コンプライアンス体制
---	--	---

## ② 基本方針

本投資法人は、投信法に基づき、その規約において、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことをその基本方針とする旨規定しています（規約第27条）。

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

### 主軸となる投資運用戦略

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

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

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

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

詳細については、後記「④ 投資方針」及び「⑤ 運用方針」をご参照ください。

### 野村不動産グループの実績・強み

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

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

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

以上3点は、本投資法人及び資産運用会社の差別化戦略の柱としても位置付けており、これらを実投資法人の資産運用に最大限活用することで、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。詳細については、後記「③ 野村不動産グループの実績・強み」をご参照ください。

## A. 居住用施設特化型

資産運用会社は、規約及び資産運用ガイドライン等に従い、主たる用途が居住用施設である資産を対象として投資を行います。

### (イ) 投資対象

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

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

本書において居住用施設とは以下の各施設等をいいます。

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

## (ロ) 投資地域

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

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

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

## B. 中長期の安定運用

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

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

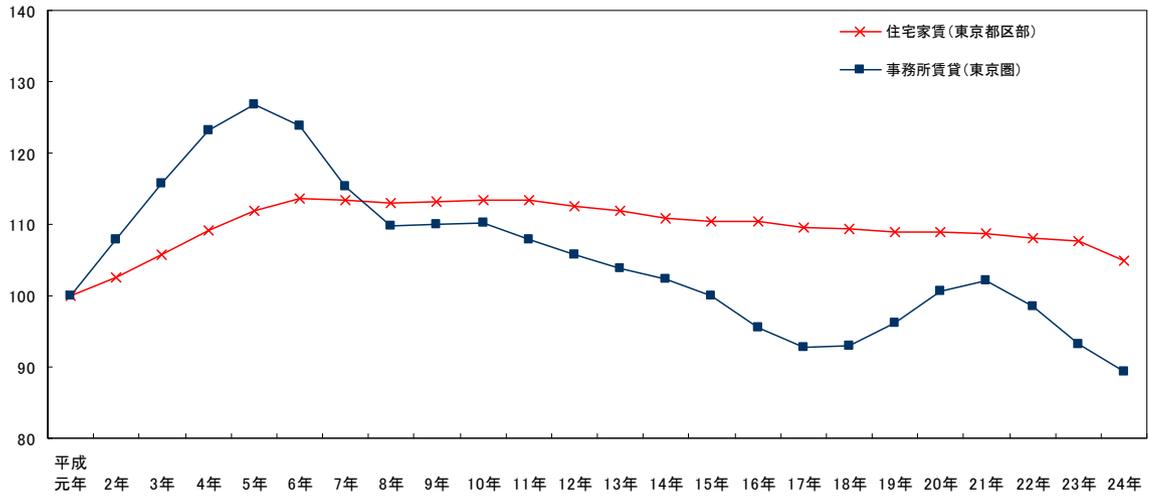
## (イ) 賃貸住宅投資の特性

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

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

### <住宅と事務所の賃料水準の推移>

(平成元年=100)



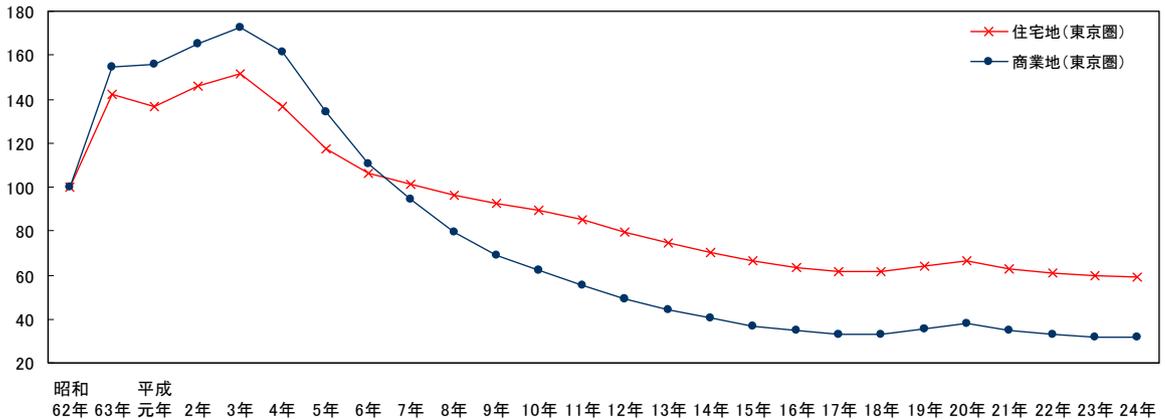
出所：総務省「消費者物価指数年報（平成元年～平成24年）」、日本銀行「企業向けサービス価格指数（平成元年～平成24年）」を基に資産運用会社が作成

(注1) 「事務所賃賃（東京圏）」は、東京都の千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、品川区、目黒区、大田区、渋谷区、豊島区、町田市、日野市、神奈川県横浜市、鎌倉市、埼玉県さいたま市、越谷市、千葉県千葉市、茨城県水戸市の調査対象ビルを特定した平均賃賃、及び東京都の千代田区、港区、渋谷区の調査対象ビル（1棟又は一部フロア）とテナント（事務所）を特定した継続賃賃を指数化したものです。

(注2) 上記グラフの数値は、平成元年の値を100として指数化したものです。

### <住宅地と商業地の地価水準の推移>

(昭和62年=100)



出所：一般財団法人日本不動産研究所「市街地価格指数・全国木造建築費指数（昭和62年～平成24年）」

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

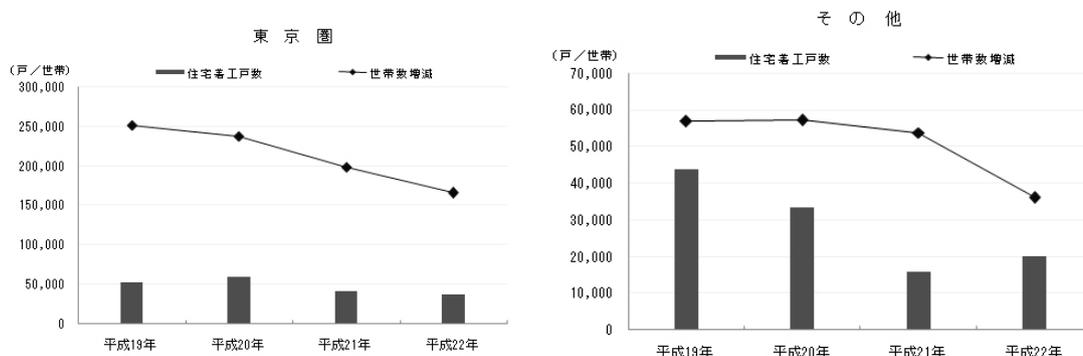
(注2) 上記グラフは、昭和62年の値を100として指数化したものです。

(ロ) 賃貸住宅市場の現状及び今後の見通し

後記<住宅着工戸数及び世帯数の増減の推移>は、東京圏及びその他のエリアにおける、平成19年から平成22年までの住宅着工戸数と世帯数の増減を示しています。総人口の減少というマクロ予測はあるものの、世帯数の増加数が住宅の着工戸数を上回っており、継続的な需要が見込まれます。

また、晩婚化、離婚率の増加、少子化等の社会構造の変化等を背景として、特に東京圏において単身・DINKS世帯は増加傾向にあると考えられます。この傾向は、後記<家族類型別世帯数の推移>において、特に東京圏の「単身・DINKS世帯」が他の世帯類型に比べて増加すると見込まれていることから確認できます。

<住宅着工戸数及び世帯数の増減の推移>



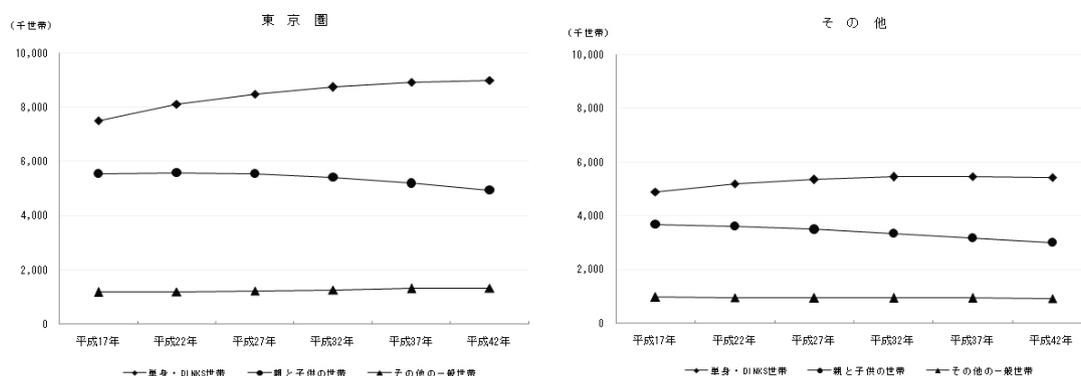
出所：国土交通省「住宅着工統計」、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市及び福岡市の統計データを基に資産運用会社が作成

(注1) 「東京圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の数値を、「その他」は、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市及び福岡市の数値を表示しています。

(注2) 「住宅着工戸数」は、各年の1月から12月までの住宅着工統計における鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の共同住宅に分類されている「貸家」である住宅の着工戸数を合計しています。

(注3) 「世帯数増減」は、各年の1月1日現在における世帯数の増減数を記載しています。

<家族類型別世帯数の推移>



出所：国立社会保障・人口問題研究所 「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（平成21年12月推計）を基に資産運用会社が作成

(注1) 東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の各家族類型別世帯数を合計したものを「東京圏」として表示しています。北海道、宮城県、愛知県、大阪府及び福岡県の各家族類型別世帯数を合計したものを「その他」として表示しています。

(注2) 本グラフにおいては、「家族類型」を、「単身・DINKS世帯」、「親と子供の世帯」、「その他の一般世帯」の3つに分類して表示しています。「単身・DINKS世帯」とは、「世帯人員が一人の世帯」及び「夫婦のみの世帯」の合計を表しています。「親と子供の世帯」とは、「夫婦と子供から成る世帯」及び「ひとり親と子供から成る世帯」の合計を表しています。「その他の一般世帯」とは、「単身・DINKS世帯」及び「親と子供の世帯」以外の一般世帯をいいます。

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

### ③ 野村不動産グループの実績・強み

本投資法人は、主たる用途が居住用施設である不動産への投資により、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指した運用を行います。これらの目的を達成するにあたり、野村不動産グループの有する実績・強みを最大限活用していく方針です。

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

- (i) 野村不動産グループと戦略的に協調し、野村不動産グループの有する「プラウド」ブランドや、用地取得・商品企画・管理等の住宅関連ノウハウを活かした賃貸マンション「プラウドフラット」の開発・取得を行うことを、本投資法人の成長戦略の要として位置付け、これを最大限活用します。
- (ii) 野村不動産グループでは、居住用施設について、プライベート・ファンド（以下に定義されます。）での5年超にわたる運用経験と本投資法人の6年超にわたる運用経験を通算して、10年超にわたる運用経験を有しています。資産運用会社には、上記の運用経験を通じて培われた居住用施設に係る運用ノウハウやマネジメント力が集約されており、それらを本投資法人の資産運用に活用します。
- (iii) 資産運用会社は、複数の上場REIT（本投資法人及び野村不動産オフィスファンド投資法人）の資産を運用しており、それを通じて培った上場REITの運用ノウハウを、主に内部管理体制及びコンプライアンス並びに資金調達活動等の側面において本投資法人の資産運用に役立てます。

以上3点は、本投資法人及び資産運用会社の差別化戦略の柱としても位置付けており、これらを本投資法人の資産運用に最大限活用することで、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

#### A. 野村不動産グループとの戦略的協調「プラウドフラット」

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

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

(イ) 「プラウドフラット」を通じた相互成長

「プラウドフラット」は、野村不動産が主として本投資法人の投資方針・物件選定基準等に適合するものとして開発し、本投資法人がこれを取得する場合及び野村不動産自身が当該物件を開発後も引き続き保有し賃貸運営を行う場合並びに野村不動産のグループ会社が当該物件の運営又は管理に当たる場合に用いられるブランド名称です。

「プラウドフラット」の商品性は、大要以下のとおりとなっています。

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

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

(ロ) 野村不動産グループの開発・保有物件等に関する情報提供

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

(i) 野村不動産グループの保有・開発物件

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

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

(注1) 詳細は、後記「④ 投資方針 / C. 物件選定基準」をご参照ください。

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

(ii) 野村不動産グループの仲介物件

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

B. 居住用施設に係る豊富な運用経験、マネジメント力

野村不動産グループは、本投資法人の投資対象である居住用施設について、プライベート・ファンド<sup>(注)</sup>での5年超にわたる運用経験と本投資法人での6年超にわたる運用経験との通算で、10年超にわたる運用経験と実績を有しています。

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

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

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

C. 複数の上場REITの資産運用を通じて培った運用ノウハウ

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

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

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

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

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

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

#### ④ 投資方針

##### A. 投資戦略

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

$$\text{良質な居住用施設への投資} \\ = \text{「Urban(立地)」} \times \text{「Basic(基本性能)」} \times \text{「Quality(品質)」}$$

本投資法人の考える「良質な居住用施設の各要素」は、大要以下のとおりです。

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

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

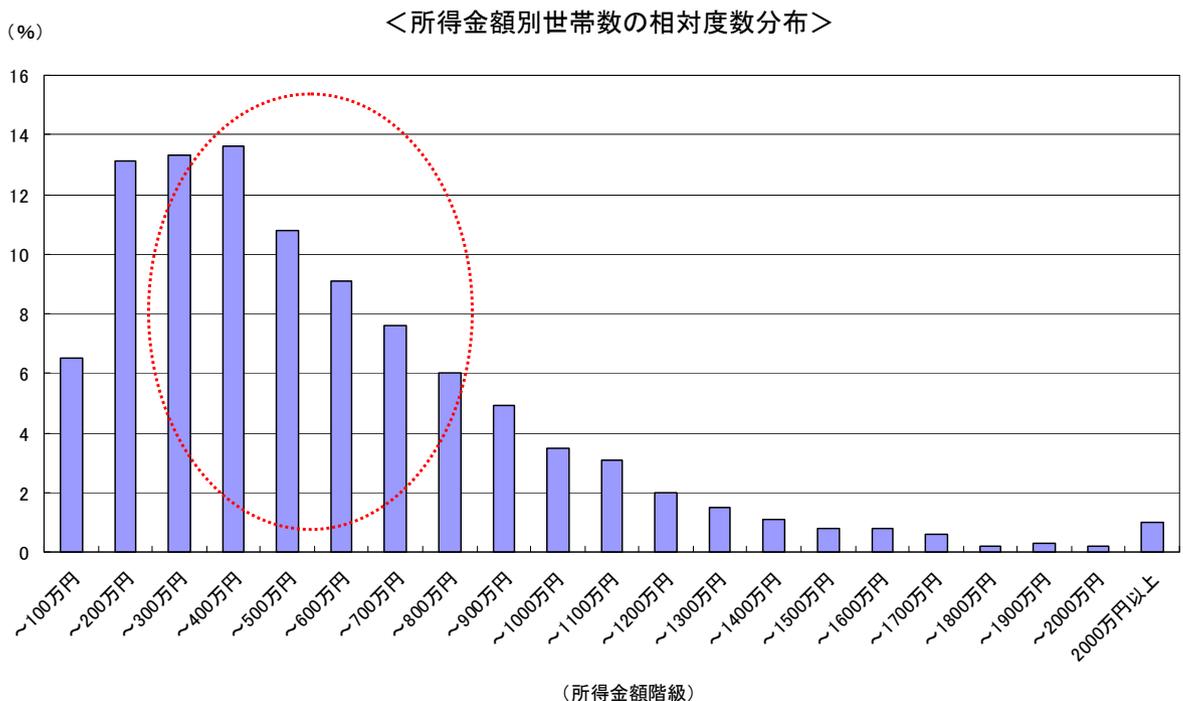
(イ)「賃貸需要の厚いテナント層」をターゲットとした物件選定

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

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

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

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



出典：厚生労働省「平成23年国民生活基礎調査の概況」

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

(ロ) テナント需要を説明づける各種要素を基準とした投資判断

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

**賃貸需要の厚みを重視した物件選定・投資判断**

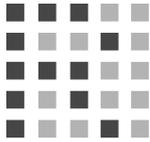
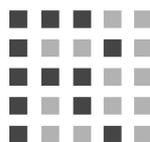
$$= \text{「賃料水準」} \times \text{「沿線」} \times \text{「通勤・通学時間」}$$

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

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

(ハ) ブランド毎に有するソーシング・ルートの活用

野村不動産グループでは、居住用施設に係る通算10年超にわたる運用を通じて、物件取得のための幅広いソーシング・ルートを構築してきました。本投資法人は、以下のブランド（各物件特性に応じた統一名称）毎に有する強固なソーシング・ルートを最大限に活用することにより、取得活動を行います（注1）。

ブランド	取得戦略（ソーシング・ルート）
<p style="text-align: center;"><b>プラウドフラット</b></p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">野村不動産の企画・開発物件</p>	<p style="text-align: center;"><b>「野村不動産との戦略的協調」</b></p> <p>野村不動産と戦略的に協調し、用地取得・商品企画・管理等の住宅関連ノウハウを活かした賃貸マンション「プラウドフラット」の開発・取得を行うことを本投資法人の成長戦略の要と位置付け、これを最大限活用します。</p>
<p style="text-align: center;"><b>プライムアーバン</b></p> <div style="text-align: center;">  <p style="text-align: center;">PRIME URBAN</p> </div> <p style="text-align: center;">野村不動産以外の他社の企画・開発物件 (築年数 概ね1年以内)</p>	<p style="text-align: center;"><b>「プロバイダーとのネットワークの活用」</b> <b>「野村不動産グループの情報ネットワークの活用」</b></p> <p>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6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。</p>
<p style="text-align: center;"><b>アーバンステージ</b></p> <div style="text-align: center;">  <p style="text-align: center;">URBAN STAGE</p> </div> <p style="text-align: center;">野村不動産以外の他社の企画・開発物件 (築年数 概ね1年超)</p>	<p>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。</p>

(注1) 物件特性（例えば地域における知名度等を踏まえたソーシング戦略上の観点）や、名称設定手続（例えば入居テナントや行政官庁との名称変更にかかわる合意の取り付けにかかわる諸事情）等により、必ずしも本投資法人の運用不動産の全てについて上記3つのブランド名のいずれかが使用されるものではありません。また、上記3ブランド以外の物件については、「プライムアーバン」及び「アーバンステージ」に準じた取得戦略を実践します。

(注2) 上記築年数は本投資法人の取得時点における当該物件の築年数をいいます。

## B. ポートフォリオ構築方針

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

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

地域区分	目標とする投資比率
東京圏 (東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)	70%以上
その他 (三大都市圏(東京圏を除く)及び政令指定都市をはじめとする全国主要都市)	30%以下

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

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

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

### C. 物件選定基準

個別の運用不動産の選定に当たっては、下表の各項目を基準とします。

選定項目	基準										
用途	<p>主として居住用施設であること            (取得時点において、取得対象とする不動産の賃貸が可能な面積(駐車場等の面積は除きます。))のうち、居住用施設の用に供される部分の面積が50%超であることを基準とします。)</p> <p>建物の敷地又は当該敷地に係る地上権若しくは賃借権(建物の敷地又は当該敷地に係る地上権又は賃借権の本体をなす不動産を以下「敷地等」といいます。))のみに投資する場合には、敷地等上の建物の用途が主として居住用施設であること</p> <p>上記において、居住用施設とは、以下の各施設等をいいます。</p> <table border="1" data-bbox="443 635 1465 1327"> <tr> <td data-bbox="443 635 815 891"> <p>賃貸住宅                (社宅(法人へ一括賃貸されるもの)、学生マンション(入居者を学生に限定したもの)を含みます。)</p> </td> <td data-bbox="815 635 1465 891"> <p>一般的な住居としての利用を目的として、原則として1年以上の期間を賃貸する居住用施設をいいます。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 891 815 978"> <p>短期滞在型マンション</p> </td> <td data-bbox="815 891 1465 978"> <p>家具付きで、月単位(1年未満)の短期滞在を目的とした居住用施設をいいます。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 978 815 1109"> <p>サービスアパートメント</p> </td> <td data-bbox="815 978 1465 1109"> <p>家具付きで、リネン(寝具)交換、フロントサービス、コンシェルジュサービス等の提供を伴う居住用施設をいいます。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1109 815 1240"> <p>寮</p> </td> <td data-bbox="815 1109 1465 1240"> <p>パブリックスペースの設置、食事の提供施設の設置等、いわゆる「寮」としての形態で利用される居住用施設をいいます。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1240 815 1327"> <p>高齢者向け住宅</p> </td> <td data-bbox="815 1240 1465 1327"> <p>介護サービスの提供を伴う居住用施設をいいます。</p> </td> </tr> </table> <p>なお、賃貸住宅以外の居住用施設については、物件の特性によっては、施設運営を行う専門のオペレーターへの運営委託を検討します。</p>	<p>賃貸住宅                (社宅(法人へ一括賃貸されるもの)、学生マンション(入居者を学生に限定したもの)を含みます。)</p>	<p>一般的な住居としての利用を目的として、原則として1年以上の期間を賃貸する居住用施設をいいます。</p>	<p>短期滞在型マンション</p>	<p>家具付きで、月単位(1年未満)の短期滞在を目的とした居住用施設をいいます。</p>	<p>サービスアパートメント</p>	<p>家具付きで、リネン(寝具)交換、フロントサービス、コンシェルジュサービス等の提供を伴う居住用施設をいいます。</p>	<p>寮</p>	<p>パブリックスペースの設置、食事の提供施設の設置等、いわゆる「寮」としての形態で利用される居住用施設をいいます。</p>	<p>高齢者向け住宅</p>	<p>介護サービスの提供を伴う居住用施設をいいます。</p>
<p>賃貸住宅                (社宅(法人へ一括賃貸されるもの)、学生マンション(入居者を学生に限定したもの)を含みます。)</p>	<p>一般的な住居としての利用を目的として、原則として1年以上の期間を賃貸する居住用施設をいいます。</p>										
<p>短期滞在型マンション</p>	<p>家具付きで、月単位(1年未満)の短期滞在を目的とした居住用施設をいいます。</p>										
<p>サービスアパートメント</p>	<p>家具付きで、リネン(寝具)交換、フロントサービス、コンシェルジュサービス等の提供を伴う居住用施設をいいます。</p>										
<p>寮</p>	<p>パブリックスペースの設置、食事の提供施設の設置等、いわゆる「寮」としての形態で利用される居住用施設をいいます。</p>										
<p>高齢者向け住宅</p>	<p>介護サービスの提供を伴う居住用施設をいいます。</p>										
立地	<p>三大都市圏のほか、政令指定都市をはじめとする全国主要都市に立地していること</p>										
投資規模	<p>1物件あたりの投資金額が、当該物件への投資後におけるポートフォリオ全体の投資金額の30%以下であること</p>										
耐震性	<p>原則として新耐震基準に適合していること、又はそれと同水準以上の耐震性能を有していること</p>										
権利関係	<p>建物：所有権であることを原則とします。区分所有権については、その他の要素を勘案の上、物件毎に判断することとします。</p> <p>土地：所有権であることを原則とします。所有権の共有及び借地権(建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権)については、その他の要素を勘案の上、物件毎に判断することとします。</p>										

選定項目	基準
環境・地質等	<p>以下の基準を満たすことを原則とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物状況調査報告書（エンジニアリング・レポート）において、有害物質の使用状況、管理状態に関する問題が指摘されていないこと</li> <li>・土壌汚染のおそれがないこと（居住者、近隣への影響がないことが調査において確認できている場合を含みます。）</li> </ul> <p>上記の基準を満たさない場合であっても、対応工事を行ってかかる基準を満たすことが可能であり、かつかかる工事の費用を加えた上でも十分な収益性が見込め、本投資法人のキャッシュフローへの影響が軽微である場合には、投資を行うことができるものとします。</p>

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

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

#### D. フォワード・コミットメントを行う際の留意点

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

##### （イ）解約違約金の設定に関する留意点

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

##### （ロ）期間の上限・決済資金の調達方法等

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

## E. 物件調査（デューディリジェンス）基準

不動産関連資産の取得に際しては、以下の基準に従って調査を行います。

### （イ）調査（デューディリジェンス）の実施

デューディリジェンスの調査項目は、以下のとおりです。

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

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

### （ロ）調査レベルの均一化

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

### （ハ）専門性、客観性及び透明性の確保

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

## F. 投資分析基準

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

項目	内容
物件概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地建物の概要</li> <li>・権利関係</li> <li>・賃貸借の状況（稼働率、テナント属性、特殊契約等）</li> </ul>
取引概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売主の概要</li> <li>・売買条件及びスケジュール</li> <li>・付帯契約（プロパティ・マネジメント契約、保険等）</li> </ul>
リスク分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取得基準への適合性</li> <li>・権利関係に関する事項</li> <li>・建物に関する事項</li> <li>・賃貸借に関する事項</li> <li>・その他取引に際して留意すべき事項</li> </ul>
マーケット分析及び投資運用戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サブマーケット<sup>(注1)</sup>の現状の確認及び将来予測（エリア特性、周辺事例、ターゲット・テナント、新規物件の供給等）</li> <li>・想定賃料及び想定稼働率、賃貸事業費用、資本的支出に基づく当該案件の予想収支の検証</li> <li>・物件特性を踏まえた上での投資戦略及びマネジメント戦略の策定</li> </ul>
ポートフォリオへの影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>・築年数、地理的分散、稼働率、NOI<sup>(注2)</sup>、資本的支出（CAPEX）</li> </ul>
資金調達	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必要資金額の確認（初期修繕を伴う物件の場合はその内容）及び資金調達方法の検討</li> </ul>

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

(注2) NOI（ネット・オペレーティング・インカム）とは、当該物件に係る賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

## G. 保険付保基準

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

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

### ⑤ 運用方針

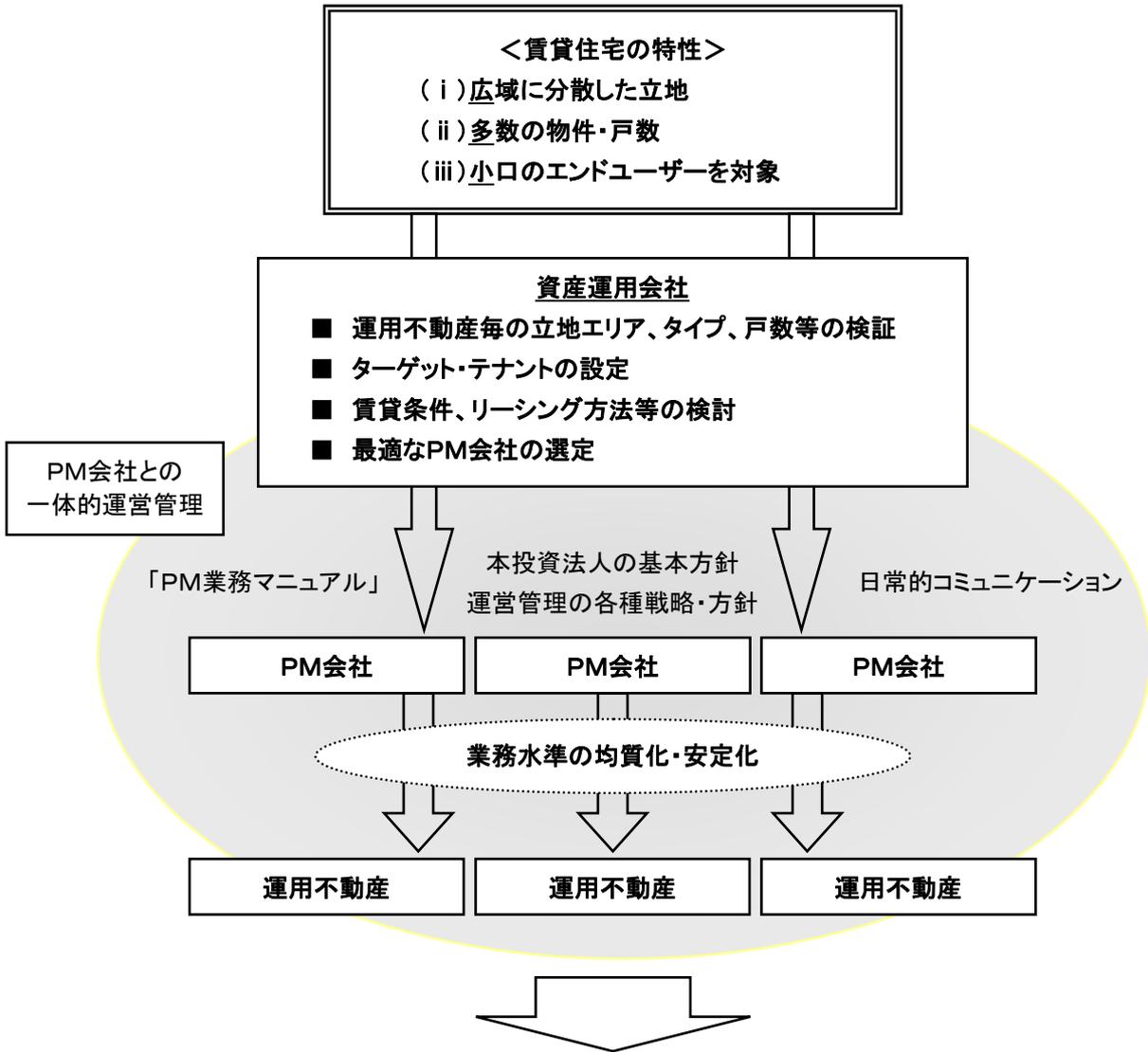
本投資法人は、中長期的な安定収益と運用資産の着実な成長を実現するため、以下の戦略・方針に基づき、運用不動産毎の特性に応じた計画的かつ機動的な運用に努めます。具体的には、物件特性を把握し、サブマーケット分析を行った上で、リーシング活動による賃料収入の安定的成長と、適切な大規模修繕・リニューアルによる運用不動産の競争力・収益性の維持・向上を図ります。

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

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

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

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



運用不動産の特性に合わせた最適なPM会社との一体的な運営管理により、  
「パフォーマンスの最大化」「効率的な運営管理」を実現

## A. リーシング戦略

### (イ) 基本戦略

#### (i) テナント異動シーズンにおける重点的活動

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

#### (ii) テナント需給動向の把握

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

### (ロ) リーシング計画

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

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

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

## B. 大規模修繕・リニューアル戦略

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

### (イ) 大規模修繕計画

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

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

(ロ) リニューアル計画

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

- ・ エントランス、アプローチ等の共用部外観デザインの変更
- ・ 共用部の照明計画、植栽計画の変更
- ・ 専有部の間取り、仕様・設備の変更
- ・ その他、入居者の利便性・快適性、防犯性の向上等

(ハ) 大規模修繕・リニューアルの実施

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

C. PM会社の選定・管理方針

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

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

(イ) PM会社の選定方針

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

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

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

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

<賃貸住宅とオフィスビルのPM会社選定のポイントの違い>

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

(ロ) PM会社の管理方針

(i) PM会社との一体的な運営管理

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

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

(ii) PM会社とのコミュニケーション

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

(iii) PM会社のモニタリング

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

#### D. 年度運用計画等の策定及び管理

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

##### (イ) 年度運用計画及び修正年度運用計画

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

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

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

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

##### (ロ) 年度運用計画及び修正年度運用計画の検証

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

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

#### E. 売却方針

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

売却については、以下の項目等を考慮の上、総合的に判断することとします。

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

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

## ⑥ 財務方針

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

### A. エクイティ・ファイナンス

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

### B. デット・ファイナンス

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

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

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

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

## ⑦ 情報開示方針

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

## (2) 【投資対象】

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

### ① 投資対象資産

A. 規約に規定する本投資法人の投資対象は、主として以下の特定資産とします。

(イ) 不動産

(ロ) 次に掲げる各資産

(i) 不動産の賃借権

(ii) 地上権

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

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

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

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

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

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

(ii) 受益証券（投信法に定めるものをいいます。）

(iii) 投資証券（投信法に定めるものをいいます。）

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

B. 本投資法人は、上記A. に掲げる特定資産の他、次に掲げる特定資産により運用します。

なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。

(イ) 次に掲げる特定資産

(i) 預金

(ii) 国債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

(iii) 地方債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

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

(v) 譲渡性預金

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

(vii) コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

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

- (ix) 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいいます。）
  - (x) 信託財産を主として(i)乃至(ix)に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
  - (xi) 有価証券（投信法にて定義される「有価証券」をいいます。但し、上記A.及びB.に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除きます。以下同じ。）
  - (ロ) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）
- C. 本投資法人は、規約第27条に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に限り、以下に定める各権利等を取得することができます。
- (イ) 商標法に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
  - (ロ) 著作権法に基づく著作権等
  - (ハ) 動産等（民法で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に付加された物件等をいいます。）
  - (ニ) 温泉法において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
  - (ホ) その他不動産関連資産等への投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利
- D. 本投資法人は、上記A.乃至C.に定める資産のほか、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号に係る商標権その他組織運営に伴い保有するものについては、本「(2) 投資対象」の記載にかかわらずこれを取得することができます。

### (3) 【分配方針】

#### ① 分配方針

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

- A. 本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算日（各営業期間の末日をいいます。）毎に算出される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいいます。）の金額をいいます。
- B. 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。
- C. 分配金に充当せず留保した利益又は決算日までに稼得した利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとします。

#### ② 利益を超えた金銭の分配

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

#### ③ 分配金の分配方法

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

#### ④ 分配金の除斥期間等

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

#### ⑤ 投資信託協会規則

上記①乃至④のほか、本投資法人は、金銭の分配に当たっては、一般社団法人投資信託協会の協会規則に従うものとします。

#### (4) 【投資制限】

##### ① 規約により定める投資制限

規約により定める投資制限（規約第30条）は、次のとおりです。

- A. 有価証券（但し、前記「(2) 投資対象 / ① 投資対象資産 / A. 」に掲げるものを除きます。）及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、安全性、換金性又は前記「(2) 投資対象 / ① 投資対象資産 / A. 」に記載の特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとします。
- B. デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。
- C. 本投資法人は、我が国以外に所在する不動産（本投資法人が取得する有価証券及び信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）への投資は行わないものとします。
- D. 本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとします。

##### ② 金融商品取引法及び投信法による投資制限

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

##### A. 資産運用会社による運用制限

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

##### (イ) 自己取引等

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

##### (ロ) 運用財産相互間の取引

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

##### (ハ) 第三者の利益を図る取引

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

(二) 投資法人の利益を害する取引

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

(ホ) その他業府令で定める取引

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

- (i) 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。
- (ii) 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）
- (iii) 第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。
- (iv) 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。
- (v) 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作爲的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。
- (vi) 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとにすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。

B. 同一株式の取得制限

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

C. 自己投資口の取得及び質受けの制限

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

- (イ) 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
- (ロ) 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- (ハ) その他投信法施行規則で定める場合

D. 子法人による親法人投資口の取得制限

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

(イ) 合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合

(ロ) その他投信法施行規則で定める場合

③ その他

A. 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

B. 借入れ及び投資法人債

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

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

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

C. 集中投資

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

D. 他のファンドへの投資

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

### 3【投資リスク】

#### (1) 本投資口への投資に関するリスク要因

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

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

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

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

#### ① 一般的なリスク

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

#### ② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

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

③ 不動産に係るリスク

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

④ 不動産信託受益権に係るリスク

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

⑤ 税制に係るリスク

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

## ① 一般的なリスク

### A. 投資口・投資証券の商品性に係るリスク

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

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

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

### B. 投資口の市場性に係るリスク

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

### C. 投資口の払戻しができないことに係るリスク

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

### D. 投資口の価格の変動に係るリスク

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

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

#### E. 投資口の希薄化に係るリスク

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

#### F. 金銭の分配に係るリスク

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

#### G. 総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク

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

#### H. 投資法人の資金調達に係るリスク

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

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

借入れを行う際には、貸付人のために様々な保全措置がとられることがあり、その一環として、他の債務のための担保提供の制限、投資法人の収益状況や財務状態が一定の条件を下回った場合における担保の提供及びキャッシュリザーブ積立額の付加その他の一定資産の留保、一定の財務指標を基準とした追加借入制限、資産取得の制限、投資主への分配に係る制限、その他投資法人の収益状況や財務状態及び業務に係る約束や制限が課されることがあります。このような約束や制限が投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、借入れに当たり、投資法人は、保有する資産又はその原資産の全部又は一部を資金の貸付人に対して担保に供することがあります。この場合、投資法人は、被担保債権を弁済しない限り、担保対象た

る資産を処分し、又は不動産たる建物の建替等を行うに当たり、貸付人の承諾を取得する等の制限を受けることとなります。その結果、投資法人が必要とする時期や売却価格を含む条件で資産や不動産を処分できないおそれがあります。

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

#### I. 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

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

#### ② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

##### A. 業務委託に係るリスク

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

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

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

主が損害を受ける可能性があります。

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

その他、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者のそれぞれが、破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、日常の業務遂行に影響を受けることになります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して上記各業務を委託することが必要とされます。しかし、投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、上記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。また、適切な資産運用会社を選定できない場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程によりその投資口が上場廃止になる可能性もあります。

## B. 資産運用会社に係るリスク

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

### (イ) 資産運用会社の運用能力に係るリスク

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

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

(ロ) 資産運用会社の行為に係るリスク

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

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

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

なお、資産運用会社は、平成23年10月1日付で、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併しています。本投資法人としては、かかる資産運用会社の合併につき、不動産市場及び金融市場の変化への迅速な対応、不動産投資に必要となる専門的知識・経験の向上、並びに国内最大級の不動産資産運用会社によるマネジメントなどのシナジー効果が得られると考えていますが、かかるシナジー効果が実際に得られる保証はありません。また、資産運用会社は統合後間がないため、当該統合による事務の混乱又は停滞等が生じ、あるいは想定外の事態が生じた場合など、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) ローテーション・ルールに係るリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本投資法人の資産運用会社は、本投資法人のほか、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人からも資産の運用を受託しています。また、平成23年10月1日付で効力を生じた資産運用会社の合併に伴い、資産運用会社は投資法人以外の不動産ファンドの資産の運用や投資助言に係る業務の受託も行っています。

特に、資産運用会社が資産運用を受託する複数の投資法人のうち、野村不動産プライベート投資法人の投資対象や、資産運用や投資助言に係る業務を受託する投資法人以外の不動産ファンド等の一部は、本投資法人が投資対象とする居住用施設を含むため、投資対象が競合する関係にあります。

そこで、資産運用会社が物件の取得を検討するにあたり、本投資法人の利益を損ない、本投資法人以外のファンド等の利益を図るといった利益相反取引がなされることを防止することを目的として、資産運用会社においては、本投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人並びに投資法人以外の不動産ファンド等の各投資責任者を分け情報管理を徹底すると共に、取得の検討対象である物件の竣工年次が偶数の場合、本投資法人が優先して物件の取得検討を行い、竣工年次が奇数の場合、野村不動産プライベート投資法人が優先して物件の取得検討

を行うという、ローテーション・ルールを採用しています。

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

#### C. 投資法人の登録取消リスク

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

#### D. 投資法人の倒産リスク

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

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

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

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

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

また、投資法人の再編等に関する法律、税務、会計上の解釈や取扱いは必ずしも明確で

はなく、かかる状況が、本投資口の市場価格に悪影響を及ぼす可能性もあります。

#### F. 野村不動産グループへの依存に係るリスク

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

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

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

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

### ③ 不動産に係るリスク

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

#### A. 不動産の流動性に係るリスク

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

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

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

## B. 専門家報告書等に係るリスク

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

本投資法人では、不動産を取得するに際して、建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質等の有無、隣地との境界等について、建設会社、不動産業者、リサーチ会社等の専門業者からのエンジニアリングレポート（建物状況評価報告書）、地震リスク評価報告書等を取得しています。建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書等には、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞取りを行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用及び再調達価格の算出並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果が記載されており、本投資法人では、これらの専門業者からの報告書等をもとに取得対象資産の欠陥及び瑕疵の有無、耐震性能評価の確認を行っています。また、当決算期末現在保有する資産については、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。

しかし、専門業者から提供されるこれらの諸資料の内容とその精度には限界があり、提供される資料の内容、依頼を受けた専門家の能力、売主やその前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な書面等の範囲及び時間的な制約等から、取得対象資産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではなく、本投資法人による取得後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。

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

なお、第12期末保有資産についての建物状況評価報告書の作成者、地震リスク分析評価会社、評価機関等については、後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / ② 投資不動産物件」に記載しているとおりです。

## C. 不動産の瑕疵に係るリスク

不動産は、物件毎に個性を持ち、代替性が低いという性質を有しています。したがって、

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

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

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

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

加えて、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあり得ます。このような場合、上記と同じく、投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追究することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

#### D. 土地の境界等に係るリスク

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

#### E. 収入及び支出に係るリスク

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

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

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

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

#### F. PM会社に係るリスク

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

#### G. 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

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

本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険（特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。）又は賠償責任保険等を一般的に付保します。このような複数の保険を組み合わせることによって、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険金をあてることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。但し、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故（戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされとは限りません。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされません。）が発生する可能性、又は保険会社が当該保険会社の財務状態の如何にかかわらず保険金を完全に支払わず、若しくは支払が遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により、建物を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

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

#### H. 建築基準法等の規制に係るリスク

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

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

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

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

#### I. 共有物件に係るリスク

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

います。

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

共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権であり、敷金返還債務は不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差し押さえ、又は他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその持分の割合に応じて履行しない場合に、投資法人が敷金全額を返還せざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、投資法人は、差し押さえられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払や返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等にも、他の共有者が債務を履行しない場合につき、同様の問題があります。

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

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

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

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

## J. 区分所有建物に係るリスク

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

さらに、他の区分所有者が自己の負担すべき区分所有建物の共有部分に係る公租公課、修繕費又は保険料等の支払又は積立を履行しない場合、投資法人が不動産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。これらの場合、投資法人は、他の区分所有者に係る立替払金の償還を請求することができ、かかる請求権については区分所有法第7条により担保権（先取特権）が与えられていますが、当該他の区分所有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

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

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

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

## K. 借地権に係るリスク

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

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

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

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

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

#### L. 開発物件に係るリスク

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

#### M. 有害物質に係るリスク

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

土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法が制定され、平成15年2月より施行されています。同法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害

物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じられることがあります。この場合、投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。なお、本書の日付現在、不動産には、土壤汚染対策法に基づく調査を義務付けられた土地は含まれていません。

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

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

#### N. 不動産の所有者責任に係るリスク

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

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

#### O. 不動産の偏在に係るリスク

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

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

#### P. テナント集中に係るリスク

不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合には、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。さらに、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動

産の収益が急激に悪化することがあります。さらに、多くのテナントを誘致するのは、時間を要し、その誘致に要する期間と条件次第では、投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

#### Q. 転貸に係るリスク

##### (イ) 転借人に係るリスク

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

##### (ロ) 敷金等の返還義務に係るリスク

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

#### R. マスターリースに係るリスク

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

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

#### S. 売主の倒産等の影響に係るリスク

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

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

あります。

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

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

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

#### T. フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

#### U. 賃料保証会社に係るリスク

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

#### V. 固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び固定資産の減損に係る会計基準の適用指針（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）に

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

#### ④ 不動産信託受益権に係るリスク

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

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

##### A. 信託受益者として負うリスク

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

##### B. 不動産信託受益権の流動性に係るリスク

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

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

##### C. 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク

不動産信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定や信託財産の独立性という観点から、信託財産が破産財団、再生

債務者又は更生会社の財産その他不動産信託受託者の固有財産に属すると解釈される可能性は、極めて小さいものと考えられていました。新信託法においては、信託財産は不動産信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。但し、不動産、地上権又は土地の賃借権の場合には、信託の登記が必要です。

#### D. 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

不動産信託受託者は、信託業務を行うにあたり、受益者に対して忠実義務及び善管注意義務を負います（信託業法第28条第1項、第2項）。また、受益者を害するおそれのある一定の行為を行ってはならないものとされています（同法第29条第1項、第2項）。しかし、不動産信託受託者が、かかる義務又は信託契約上の義務に反して信託財産である不動産を処分すること、又は信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと等がないとはいいきれず、これらの場合には、不動産信託受益権を保有する投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は、信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を信託受益者に認めています（旧信託法第31条及び新信託法第27条）、常にかかる権利の行使等により損害を回避・回復できるとは限りません。

#### ⑤ 税制に係るリスク

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

#### A. 導管性要件に係るリスク

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

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
出資制限要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理との不一致に起因する法人税等の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

C. 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

D. 一般的な税制の変更に係るリスク

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

## (2) 投資リスクに関する管理体制

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

① 本投資法人の体制

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

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

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

② 資産運用会社の体制

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

- A. 資産運用会社は、資産運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、個別の運用不動産の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件調査基準、投資分析基準及び保険付保基準、ポートフォリオ運営管理方針（PM会社の選定基準、年度運用計画等による計画的な運用を含みます。）等を定めています。かかる資産運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。
- B. 資産運用会社は、投資委員会規程を定めてその顧客であるファンド等のための投資運用、投資助言、機関運営に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っているほか、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めています。
- C. 資産運用会社は、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及び利害関係者取引規程を定めて、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会による利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の審議及び承認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めています。
- D. 資産運用会社は、リスク管理規程を定めて、リスクの管理、モニタリング等の手法を具体的に定め、適切なリスク管理体制を確保するように努めているほか、リスク管理委員会が行うリスク管理・対応の状況のモニタリング、重大なリスクが発生した場合の対応策の審議及び承認並びに資産運用会社の運用リスク、オペレーショナルリスク、レピュテーションリスクの管理を通じて、資産運用会社のリスク管理の徹底に努めています。
- E. 資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

#### 4 【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(2) 【買戻し手数料】

該当事項はありません。

(3) 【管理報酬等】

以下は、本書の日付現在の内容を記載しています。

① 執行役員及び監督役員

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

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

② 会計監査人（新日本有限責任監査法人）

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

③ 資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）

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

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

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

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

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

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

(注5) 建物に係る消費税及び地方消費税相当額分を除きます。

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

④ 投資主名簿等管理人（三菱UFJ信託銀行株式会社）

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

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

<手数料明細表>

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

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

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

⑤ 特別口座管理事務受託者（三菱UFJ信託銀行株式会社）

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

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

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

< 口座管理事務手数料明細表 >

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

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

⑥ 資産保管会社（三菱UFJ信託銀行株式会社）

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

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

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

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

<資産保管業務に係る報酬の計算方法>

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

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

⑦ 機関運営に係る一般事務受託者（三菱UFJ信託銀行株式会社）

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

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

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

<機関運営事務に係る報酬の計算方法>

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

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

⑧ 経理等に係る一般事務受託者（税理士法人平成会計社）

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

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

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

⑨ 第1回債に係る一般事務受託者（株式会社三菱東京UFJ銀行）

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

なお、第1回債の新規記録に関する手数料については、財務代理人である株式会社三菱東京UFJ銀行を経由して、振替機関に支払われます。

⑩ 第2回債に係る一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）

本投資法人が第2回債の発行事務等に関する一般事務受託者に対して支払う手数料は、金1,075万円（並びに消費税及び地方消費税）とし、また、振替機関が定める第2回債の新規記録に関する手数料は、金22万円（並びに消費税及び地方消費税）として、第2回債の払込日に、第2回債の払込金から当該手数料を控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。

なお、第2回債の新規記録に関する手数料については、財務代理人である株式会社三井住友銀行を経由して、振替機関に支払われます。

#### (4) 【その他の手数料等】

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

##### ① 運用資産の取得処分に関する費用

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

##### ② 運用資産の運営に関する費用

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

##### ③ 借入れ等（投資法人債を含みます。）に関する費用

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

##### ④ 資産運用報告等の作成等に関する費用

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

##### ⑤ 投資口等又は投資法人債の発行に係る費用

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

##### ⑥ 本投資法人の運営に係る費用

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

##### ⑦ その他上記に類する本投資法人が負担すべき費用

上記のほか、これらに類する費用を本投資法人が負担することがあります。

## (5) 【課税上の取扱い】

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

### ① 投資主の税務

#### A. 個人投資主の税務

##### (イ) 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。但し、配当控除の適用はありません。

##### (i) 源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成24年12月31日まで	10% (所得税7% 住民税3%)
平成25年1月1日～平成25年12月31日	10.147% (所得税7.147% 住民税3%)
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)
平成50年1月1日～	20% (所得税15% 住民税5%)

(注1) 平成25年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税(所得税の額の2.1%相当)を含みます。

(注2) 大口個人投資主(配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有)に対しては、上記税率ではなく、所得税20%(平成25年1月1日～平成49年12月31日は20.42%)の源泉徴収税率が適用されます。

##### (ii) 確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能(確定申告不要制度)
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

(注1) 総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

(注2) 上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額(申告分離課税を選択したものに限り)と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記(i)の源泉徴収税率と同じです。

(注3) 大口個人投資主(配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有)が1回に受け取る配当金額が5万円超(6ヶ月決算換算)の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります(この場合には申告分離課税は選択できません)。

##### (iii) 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座(以下「源泉徴収選択口座」といいます。)が開設されている金融商品取引業者等(証券会社等)に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

(注) 配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

##### (iv) 少額上場株式等の非課税口座制度

平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品

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

（注）非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

（ロ）利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（i）みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、上記「（イ）利益の分配に係る税務」における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（ii）みなし譲渡収入

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

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

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

（i）税率

譲渡日	申告分離課税による税率	
平成24年12月31日まで	10%	（所得税7% 住民税3%）
平成25年1月1日～平成25年12月31日	10.147%	（所得税7.147% 住民税3%）
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315%	（所得税15.315% 住民税5%）
平成50年1月1日～	20%	（所得税15% 住民税5%）

- （注1） 上記税率は金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等した場合のものです。譲渡の方法によっては平成25年12月31日までの軽減税率が適用されない場合があります。  
 （注2） 平成25年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（ii）上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除すること

ができます。

(注) 繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

(iii) 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、上記(i)の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

(iv) 少額上場株式等の非課税口座制度

平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等(証券会社等)に開設した非課税口座において管理されている上場株式等(平成26年から平成28年までの3年間、新規投資額で毎年100万円を上限)を、その非課税口座の開設年の1月1日から10年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

(注) 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

## B. 法人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となり、また復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成24年12月31日まで	7%
平成25年1月1日～平成25年12月31日	7.147% (復興特別所得税0.147%を含みます)
平成26年1月1日～平成49年12月31日	15.315% (復興特別所得税0.315%を含みます)
平成50年1月1日～	15%

(ロ) 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

(i) みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には、上記「(イ) 利益の分配に係る税務」における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

(ii) みなし譲渡収入

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

(注) 譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整(減額)の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

② 投資法人の税務

A. 利益配当等の損金算入

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

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
出資制限要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと

B. 不動産流通税の軽減措置

(イ) 登録免許税

本投資法人が平成25年3月31日までに取得する不動産（倉庫及びその敷地を除きます。）に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	平成24年4月1日 ～平成25年3月31日	平成25年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

(ロ) 不動産取得税

本投資法人が平成25年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

(注) 共同住宅及びその敷地にあつては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。

## 5 【運用状況】

### (1) 【投資状況】

資産の種類	地域	第11期 平成24年5月31日現在		第12期 平成24年11月30日現在	
		保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対 する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対 する比率 (%) (注3)
不動産 (注1)	東京圏	78,141	49.8	81,013	51.7
	その他	27,374	17.5	27,109	17.3
信託不動産 (注1)	東京圏	42,490	27.1	39,770	25.4
	その他	2,094	1.3	2,078	1.3
小計		150,099	95.7	149,972	95.7
預金その他資産		6,680	4.3	6,731	4.3
資産総額		156,780	100.0	156,703	100.0

	第11期 平成24年5月31日現在		第12期 平成24年11月30日現在	
	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対 する比率 (%) (注3)	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対 する比率 (%) (注3)
負債総額	85,962	54.8	85,867	54.8
純資産総額	70,818	45.2	70,836	45.2

(注1) 主たる用途は、居住用施設です。

(注2) 保有総額は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっています。

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

(注4) 負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

### (2) 【投資資産】

#### ① 【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

#### ② 【投資不動産物件】

本投資法人が平成24年11月末日（第12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12期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成24年11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12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） （取得価格の合計に占める割合（%））	合計	150,587,696 (100.0)
	東京圏（注2）	121,960,000 (81.0)
	その他（注2）	28,627,696 (19.0)
期末算定価格の合計（千円）（注3）		141,836,000
全賃貸可能面積（㎡）（B）（注4）		262,881.53
全賃貸面積（㎡）（A）（注5）		252,795.51
全運用不動産稼働率（%）（A）÷（B）（注6）		96.2
総賃貸可能戸数（戸）（注7）		8,917
総賃貸戸数（戸）（注8）		8,566
テナント数の合計（注9）		153
全契約賃料合計（千円）（注10）		814,619
全敷金等合計（千円）（注11）		1,401,704

（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12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12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12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12期末保有資産それぞれの「賃貸戸数」の合計として求めています。なお、「賃貸戸数」とは、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数です。但し、貸室の一部又は全部をマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸戸数に算入しています。

（注9）第12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12期末保有資産それぞれの平成24年11月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、平成24年11月分の「契約賃料合計」とは、個々の資産の賃貸が行われている部分（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）に係るエンドテナントとの間の平成24年11月末日現在有効な賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を意味します。また、契約により平成24年11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12期末保有資産それぞれの「敷金等合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、「敷金等合計」とは、平成24年11月末日現在において、個々の資産の賃貸が行われている部分に係るエンドテナントとの間の賃貸借契約に規定された敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額。また、賃貸借契約上、住宅等に係る敷金・保証金と駐車場に係る敷金・保証金が一体となっている場合には、当該駐車場に係る敷金・保証金を含みます。また、貸室の一部又は全部をマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金等に基づいています。）の合計額です。

#### (ロ) 稼働率等の推移

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

#### 直近10計算期間中の稼働率の状況

	平成20年 5月末 (第3期末)	平成20年 11月末 (第4期末)	平成21年 5月末 (第5期末)	平成21年 11月末 (第6期末)	平成22年 5月末 (第7期末)
物件数	131	134	139	139	143
テナント数の合計	131	134	139	139	143
全賃貸可能面積 (㎡)	178,468.45	186,861.55	196,313.68	196,393.66	210,962.33
全運用不動産稼働率 (期末時点) (%)	93.9	94.4	93.1	92.8	95.2

※ (参考) 期中平均稼働率 (%)	92.4	94.8	92.5	92.6	93.5
--------------------	------	------	------	------	------

	平成22年 11月末 (第8期末)	平成23年 5月末 (第9期末)	平成23年 11月末 (第10期末)	平成24年 5月末 (第11期末)	平成24年 11月末 (第12期末)
物件数	144	143	145	152	153
テナント数の合計	144	143	145	152	153
全賃貸可能面積 (㎡)	214,145.54	214,215.90	220,129.28	261,275.90	262,881.53
全運用不動産稼働率 (期末時点) (%)	96.3	96.1	96.8	96.2	96.2

※ (参考) 期中平均稼働率 (%)	95.9	96.0	96.5	96.5	95.8
--------------------	------	------	------	------	------

直近4計算期間中の稼働率の状況

第9期（平成22年12月～平成23年5月）6ヶ月

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

第10期（平成23年6月～平成23年11月）6ヶ月

	平成23年 6月末	平成23年 7月末	平成23年 8月末	平成23年 9月末	平成23年 10月末	平成23年 11月末	
物件数	143	144	144	144	144	145	
テナント数の合計	143	144	144	144	144	145	
全賃貸可能面積（㎡）	214,214.75	217,756.18	217,756.18	217,756.18	217,756.18	220,129.28	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	96.2	96.5	96.2	96.7	96.7	96.8	96.5%

第11期（平成23年12月～平成24年5月）6ヶ月

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

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%

B. 価格及び投資比率

第12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	3,453,125	3,080,000	2.2	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	1,065,983	908,000	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	852,338	668,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	4	ブラウドフラット渋谷桜丘	800,000	796,387	688,000	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	797,115	756,000	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	866,762	858,000	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	2,220,329	2,210,000	1.6	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	1,509,689	1,470,000	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	1,089,762	1,030,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	10	ブラウドフラット新宿河田町	1,010,000	995,474	867,000	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	1,324,785	1,120,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	12	ブラウドフラット蒲田	1,140,000	1,112,385	1,050,000	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	2,974,190	3,040,000	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	679,489	562,000	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	888,510	910,000	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	641,404	602,000	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	1,113,500	959,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	18	ブラウドフラット富士見台	1,370,000	1,408,317	1,380,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	19	ブラウドフラット浅草駒形	1,960,000	1,940,290	1,780,000	1.3	株式会社谷澤総合鑑定所
	20	ブラウドフラット横浜	2,340,000	2,277,689	2,100,000	1.5	大和不動産鑑定株式会社
	21	ブラウドフラット上大岡	2,770,000	2,652,789	2,780,000	2.0	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	1,466,946	1,440,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	23	ブライムアーバン赤坂	956,000	922,044	864,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	24	ブライムアーバン田町	941,000	905,429	899,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	25	ブライムアーバン代々木	408,000	393,647	350,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	26	ブライムアーバン番町	1,170,000	1,128,794	1,010,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	27	ブライムアーバン千代田富士見	707,000	682,390	625,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	28	ブライムアーバン飯田橋	2,030,000	1,980,917	1,950,000	1.4	株式会社中央不動産鑑定所
	29	ブライムアーバン恵比寿	1,200,000	1,180,652	1,150,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	30	ブライムアーバン中目黒	1,320,000	1,280,553	1,300,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	31	ブライムアーバン学芸大学	886,000	865,290	761,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	32	ブライムアーバン洗足	536,000	520,752	491,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	33	ブライムアーバン目黒リバーサイド	464,000	471,526	418,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	34	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,580,000	3,651,787	2,770,000	2.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
	35	ブライムアーバン白山	893,000	864,774	836,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	36	プライムアーバン四谷外苑東	1,700,000	1,641,088	1,420,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	37	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,290,000	1,261,119	1,120,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	38	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1,000,000	953,092	852,000	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
	39	プライムアーバン新宿内藤町	512,000	497,808	420,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	40	プライムアーバン西早稲田	503,000	507,273	468,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	41	プライムアーバン三軒茶屋	835,000	806,259	701,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	42	プライムアーバン南烏山	840,000	856,672	726,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	43	プライムアーバン烏山ガレリア	645,000	656,478	554,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	44	プライムアーバン烏山コート	413,000	421,281	358,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	45	プライムアーバン千歳船橋	885,000	898,060	753,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	46	プライムアーバン品川西	624,000	618,148	547,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	47	プライムアーバン大崎	1,700,000	1,625,395	1,690,000	1.2	大和不動産鑑定株式会社
	48	プライムアーバン大森	824,000	791,159	798,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	49	プライムアーバン北千束	576,000	566,470	489,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	50	プライムアーバン田園調布南	900,000	915,575	768,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	51	プライムアーバン中野上高田	640,000	629,230	531,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	52	プライムアーバン西荻窪	435,000	418,841	378,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	53	プライムアーバン大塚	794,000	761,706	673,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	54	プライムアーバン門前仲町	2,200,000	2,109,399	2,270,000	1.6	株式会社中央不動産鑑定所
	55	プライムアーバン亀戸	705,000	674,556	745,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	56	プライムアーバン住吉	552,000	530,425	570,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	57	プライムアーバン錦糸公園	1,180,000	1,119,602	1,190,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	58	プライムアーバン錦糸町	668,000	637,220	689,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	59	プライムアーバン平井	700,000	666,716	673,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	60	プライムアーバン葛西	637,000	610,286	613,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	61	プライムアーバン葛西Ⅱ	958,000	923,652	971,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	62	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,210,000	1,233,541	1,110,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	63	プライムアーバン浦安	840,000	787,358	769,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	64	プライムアーバン行徳Ⅰ	635,000	595,900	591,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	65	プライムアーバン行徳Ⅱ	741,000	686,900	668,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	66	プライムアーバン行徳駅前	476,000	450,260	466,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	67	プライムアーバン西船橋	772,000	715,154	721,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	68	プライムアーバン川口	2,170,000	2,193,573	1,890,000	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	69	アーバンステージ麻布十番	991,000	985,321	946,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	70	アーバンステージ芝浦LOFT	1,510,000	1,518,675	1,780,000	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
71	アーバンステージ幡ヶ谷	452,000	451,785	434,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所	
72	アーバンステージ都立大学	524,000	540,439	457,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社	
73	アーバンステージ勝どき	2,290,000	2,285,608	2,340,000	1.6	株式会社中央不動産鑑定所	

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	74	アーバンステージ新川	2,250,000	2,250,724	2,010,000	1.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	75	アーバンステージ日本橋横山町	3,530,000	3,543,184	4,030,000	2.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	76	アーバンステージ本郷竜岐坂	647,000	655,133	556,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	77	アーバンステージ中落合	655,000	648,978	588,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	78	アーバンステージ落合	324,000	321,522	331,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	79	アーバンステージ新宿落合	635,000	652,013	549,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	80	アーバンステージ芦花公園	362,000	360,071	310,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	81	アーバンステージ上馬	900,000	890,057	846,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	82	アーバンステージ三軒茶屋	755,000	746,835	663,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	83	アーバンステージ千歳鳥山	730,000	723,180	668,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	84	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	539,000	541,417	460,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	85	アーバンステージ駒沢	396,000	388,666	344,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	86	アーバンステージ鳥山	344,000	339,368	324,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	87	アーバンステージ上北沢	738,000	778,047	585,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	88	アーバンステージ用賀	1,150,000	1,211,043	1,270,000	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
	89	アーバンステージ大井町	530,000	528,287	472,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	90	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,100,000	1,102,921	1,170,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	91	アーバンステージ雪谷	970,000	955,732	930,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	92	アーバンステージ池上	1,460,000	1,395,472	1,240,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	93	アーバンステージ中野	472,000	466,105	459,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	94	アーバンステージ高井戸	1,080,000	1,061,956	992,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	95	アーバンステージ駒込	412,000	409,173	397,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	96	アーバンステージ向島	487,000	482,576	518,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	97	アーバンステージ葛西イースト	940,000	992,190	1,090,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	98	アーバンステージ江古田	385,000	386,619	380,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	99	アーバンステージ滝野川	287,000	292,782	259,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	100	アーバンステージ板橋区役所前	940,000	982,386	1,070,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	101	アーバンステージ浅草	350,000	365,151	342,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	102	アーバンステージ町屋	210,000	211,005	193,000	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
	103	アーバンステージ町屋サウスコート	1,740,000	1,786,576	1,740,000	1.2	一般財団法人日本不動産研究所
	104	アーバンステージ小金井	229,000	226,255	197,000	0.1	大和不動産鑑定株式会社
105	アーバンステージ武蔵小金井	2,390,000	2,509,691	1,860,000	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社	
106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1,590,000	1,680,366	1,360,000	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社	
107	アーバンステージ小金井本町	725,000	754,884	761,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社	
108	アーバンステージ日野	319,000	307,334	311,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所	
109	アーバンステージ久米川	1,370,000	1,414,864	1,390,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所	
110	アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,150,000	2,139,700	2,000,000	1.4	日本ヴァリュアーズ株式会社	
111	アーバンステージ川崎	1,150,000	1,131,739	926,000	0.7	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	アーバンステージ鶴見寺谷	457,000	456,795	461,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	113	アーバンステージ浦安	277,000	268,808	218,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	114	アーバンステージ南行徳Ⅰ	357,000	346,993	308,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	115	アーバンステージ南行徳Ⅱ	285,000	280,854	239,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	116	アーバンステージ南行徳Ⅲ	263,000	259,219	245,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	117	アーバンステージ南行徳Ⅳ	256,000	246,604	220,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	118	アーバンステージ行徳駅前	561,000	546,663	485,000	0.3	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Ⅴ	293,000	296,963	266,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	120	アーバンステージ行徳	948,000	929,356	815,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
東京圏合計 (120物件)			121,960,000	120,784,154	113,669,000	80.1	—
その他	121	クラウドフラット五橋	682,000	663,377	652,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	122	クラウドフラット河原町	724,000	703,152	645,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	123	クラウドフラット新大阪	1,430,000	1,478,488	1,460,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	124	プライムアーバン山鼻	377,000	374,544	311,000	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	125	プライムアーバン北14条	336,000	326,726	320,000	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	126	プライムアーバン大通公園Ⅰ	530,000	514,960	464,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	127	プライムアーバン大通公園Ⅱ	322,000	316,842	303,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	128	プライムアーバン北11条	600,000	617,688	560,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	129	プライムアーバン宮の沢	576,200	572,999	509,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	130	プライムアーバン大通東	424,000	428,263	420,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	131	プライムアーバン知事公館	337,900	352,067	278,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	132	プライムアーバン円山	283,200	286,696	248,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	133	プライムアーバン北24条	503,700	493,621	459,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	134	プライムアーバン札幌医大前	731,600	734,690	650,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	135	プライムアーバン長町一丁目	1,110,000	1,117,142	1,010,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	136	プライムアーバン八乙女中央	428,000	427,197	416,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	137	プライムアーバン葵	724,000	679,071	650,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	138	プライムアーバン金山	632,000	630,599	594,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	139	プライムアーバン鶴舞	1,189,096	1,186,239	1,040,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	140	プライムアーバン江坂Ⅰ	672,000	642,928	617,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	141	プライムアーバン江坂Ⅱ	790,000	756,272	739,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	142	プライムアーバン江坂Ⅲ	1,535,000	1,564,405	1,180,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	143	アーバンステージ札幌リバーフロント	3,500,000	3,694,358	4,100,000	2.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
	144	アーバンステージ北3条通	1,450,000	1,518,949	1,590,000	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
	145	アーバンステージ堤通雨宮	969,000	990,546	823,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
	146	アーバンステージ上前津	1,250,000	1,327,760	1,450,000	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
	147	アーバンステージ泉	2,800,000	2,987,924	3,200,000	2.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	148	アーバンステージ玉造	906,000	974,976	976,000	0.7	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
その他	149	ベネフィス博多グランスイート	830,000	830,432	695,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	150	ベネフィス薬院南	351,000	350,506	306,000	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	399,417	364,000	0.3	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	694,555	576,000	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	550,570	562,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
その他合計 (33物件)			28,627,696	29,187,978	28,167,000	19.9	—
合計 (153物件)			150,587,696	149,972,133	141,836,000	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12期決算日（平成24年11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。

### 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	クラウドフラット白金高輪	3,080,000	3,140,000	151,502	150,578	4.8	3,060,000	4.6	5.0
2	クラウドフラット代々木上原	908,000	922,000	46,282	46,085	5.0	902,000	4.8	5.2
3	クラウドフラット初台	668,000	678,000	34,797	34,562	5.1	663,000	4.9	5.3
4	クラウドフラット渋谷桜丘	688,000	700,000	34,748	34,295	4.9	683,000	4.7	5.1
5	クラウドフラット学芸大学	756,000	769,000	39,068	38,448	5.0	751,000	4.8	5.2
6	クラウドフラット目黒行人坂	858,000	869,000	43,766	43,426	5.0	853,000	4.8	5.2
7	クラウドフラット隅田リバーサイド	2,210,000	2,240,000	113,993	112,000	5.0	2,190,000	4.8	5.2
8	クラウドフラット神楽坂	1,470,000	1,480,000	75,088	74,177	5.0	1,460,000	4.8	5.2
9	クラウドフラット早稲田	1,030,000	1,040,000	52,782	52,004	5.0	1,020,000	4.8	5.2
10	クラウドフラット新宿河田町	867,000	880,000	43,793	43,113	4.9	861,000	4.7	5.1
11	クラウドフラット三軒茶屋	1,120,000	1,130,000	58,094	57,864	5.1	1,110,000	4.9	5.3
12	クラウドフラット蒲田	1,050,000	1,060,000	56,290	55,103	5.2	1,040,000	5.0	5.4
13	クラウドフラット蒲田Ⅱ	3,040,000	3,070,000	166,266	162,722	5.3	3,020,000	5.3	5.6
14	クラウドフラット新大塚	562,000	570,000	29,697	29,061	5.1	558,000	4.9	5.3
15	クラウドフラット清澄白河	910,000	919,000	48,879	47,782	5.2	906,000	5.0	5.4
16	クラウドフラット門前仲町Ⅱ	602,000	610,000	31,732	31,122	5.1	598,000	4.9	5.3
17	クラウドフラット門前仲町Ⅰ	959,000	974,000	50,593	49,697	5.1	952,000	4.9	5.3
18	クラウドフラット富士見台	1,380,000	1,400,000	78,891	77,202	5.5	1,360,000	5.5	5.9
19	クラウドフラット浅草駒形	1,780,000	1,790,000	97,549	95,059	5.3	1,770,000	5.3	5.6
20	クラウドフラット横浜	2,100,000	2,130,000	113,033	110,582	5.2	2,090,000	5.0	5.4
21	クラウドフラット上大岡	2,780,000	2,820,000	155,251	152,478	5.4	2,760,000	5.2	5.6
22	クラウドフラット鶴見Ⅱ	1,440,000	1,440,000	80,769	79,031	5.5	1,430,000	5.3	5.7
23	ブライムアーバン赤坂	864,000	872,000	43,547	42,746	4.9	864,000	4.6	5.1
24	ブライムアーバン田町	899,000	903,000	47,677	46,972	5.2	899,000	4.9	5.4
25	ブライムアーバン代々木	350,000	353,000	18,381	18,023	5.1	350,000	4.8	5.3
26	ブライムアーバン番町	1,010,000	1,010,000	52,585	51,762	5.1	1,010,000	4.8	5.3
27	ブライムアーバン千代田富士見	625,000	631,000	32,666	32,187	5.1	625,000	4.8	5.3
28	ブライムアーバン飯田橋	1,950,000	1,960,000	101,121	99,830	5.1	1,950,000	4.8	5.3
29	ブライムアーバン恵比寿	1,150,000	1,170,000	61,797	61,848	5.3	1,150,000	5.0	5.5
30	ブライムアーバン中目黒	1,300,000	1,310,000	66,293	65,615	5.0	1,300,000	4.7	5.2
31	ブライムアーバン学芸大学	761,000	773,000	39,191	38,653	5.0	756,000	4.8	5.2
32	ブライムアーバン洗足	491,000	499,000	25,796	25,438	5.1	488,000	4.9	5.3
33	ブライムアーバン目黒リバーサイド	418,000	424,000	21,594	21,221	5.0	415,000	4.8	5.2
34	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,770,000	2,940,000	139,630	138,298	4.7	2,770,000	4.7	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	プライムアーバン白山	836,000	890,000	42,162	41,808	4.7	836,000	4.7	5.0
36	プライムアーバン四谷外苑東	1,420,000	1,440,000	72,943	71,929	5.0	1,410,000	4.8	5.2
37	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,120,000	1,130,000	58,545	57,738	5.1	1,110,000	4.9	5.3
38	プライムアーバン西新宿Ⅱ	852,000	863,000	44,508	44,025	5.1	847,000	5.1	5.4
39	プライムアーバン新宿内藤町	420,000	426,000	21,689	21,321	5.0	417,000	4.8	5.2
40	プライムアーバン西早稲田	468,000	467,000	24,732	24,279	5.2	469,000	5.1	5.4
41	プライムアーバン三軒茶屋	701,000	709,000	36,583	36,142	5.1	697,000	4.9	5.3
42	プライムアーバン南烏山	726,000	769,000	39,027	38,443	5.0	726,000	5.0	5.3
43	プライムアーバン烏山ガレリア	554,000	563,000	29,835	29,278	5.2	550,000	5.0	5.4
44	プライムアーバン烏山コート	358,000	364,000	19,321	18,905	5.2	356,000	5.0	5.4
45	プライムアーバン千歳船橋	753,000	799,000	39,810	39,173	4.9	753,000	4.9	5.2
46	プライムアーバン品川西	547,000	553,000	32,194	30,947	5.6	545,000	5.4	5.8
47	プライムアーバン大崎	1,690,000	1,710,000	85,941	85,467	5.0	1,680,000	4.8	5.2
48	プライムアーバン大森	798,000	809,000	41,287	41,262	5.1	793,000	4.9	5.3
49	プライムアーバン北千束	489,000	494,000	27,942	27,163	5.5	487,000	5.3	5.7
50	プライムアーバン田園調布南	768,000	815,000	41,404	40,772	5.0	768,000	5.0	5.3
51	プライムアーバン中野上高田	531,000	565,000	29,393	28,804	5.1	531,000	5.1	5.4
52	プライムアーバン西荻窪	378,000	382,000	20,132	19,862	5.2	376,000	5.0	5.4
53	プライムアーバン大塚	673,000	683,000	35,945	35,536	5.2	669,000	5.0	5.4
54	プライムアーバン門前仲町	2,270,000	2,270,000	119,839	118,118	5.2	2,270,000	4.9	5.4
55	プライムアーバン亀戸	745,000	734,000	42,452	41,853	5.7	745,000	5.4	5.9
56	プライムアーバン住吉	570,000	584,000	32,576	32,112	5.5	570,000	5.2	5.7
57	プライムアーバン錦糸公園	1,190,000	1,200,000	67,068	65,828	5.5	1,190,000	5.2	5.7
58	プライムアーバン錦糸町	689,000	699,000	41,221	40,570	5.8	689,000	5.5	6.0
59	プライムアーバン平井	673,000	659,000	38,176	37,553	5.7	673,000	5.4	5.9
60	プライムアーバン葛西	613,000	608,000	35,176	34,641	5.7	613,000	5.4	5.9
61	プライムアーバン葛西Ⅱ	971,000	977,000	54,525	53,735	5.5	971,000	5.2	5.7
62	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,110,000	1,190,000	61,956	61,979	5.2	1,110,000	5.2	5.5
63	プライムアーバン浦安	769,000	777,000	43,577	42,751	5.5	761,000	5.3	5.8
64	プライムアーバン行徳Ⅰ	591,000	592,000	35,022	33,754	5.7	590,000	5.5	5.9
65	プライムアーバン行徳Ⅱ	668,000	671,000	38,911	38,251	5.7	665,000	5.5	5.9
66	プライムアーバン行徳駅前	466,000	471,000	26,557	26,361	5.6	460,000	5.4	5.8
67	プライムアーバン西船橋	721,000	728,000	41,872	41,509	5.7	714,000	5.5	5.9
68	プライムアーバン川口	1,890,000	2,020,000	113,020	113,020	5.6	1,890,000	5.6	5.9
69	アーバンステージ麻布十番	946,000	965,000	48,977	48,248	5.0	946,000	4.7	5.2
70	アーバンステージ芝浦LOFT	1,780,000	1,890,000	92,105	90,894	4.8	1,780,000	4.8	5.1
71	アーバンステージ幡ヶ谷	434,000	445,000	25,360	24,454	5.5	434,000	5.2	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(%)
72	アーバンステージ都立大学	457,000	463,000	26,374	25,017	5.4	455,000	5.2	5.6
73	アーバンステージ勝どき	2,340,000	2,340,000	146,409	135,697	5.8	2,340,000	5.5	6.0
74	アーバンステージ新川	2,010,000	2,120,000	110,188	106,163	5.0	2,010,000	5.0	5.3
75	アーバンステージ日本橋横山町	4,030,000	4,280,000	207,270	205,600	4.8	4,030,000	4.8	5.1
76	アーバンステージ本郷壱岐坂	556,000	586,000	28,584	28,144	4.8	556,000	4.8	5.1
77	アーバンステージ中落合	588,000	594,000	34,023	32,095	5.4	586,000	5.2	5.6
78	アーバンステージ落合	331,000	335,000	20,194	18,421	5.5	329,000	5.3	5.7
79	アーバンステージ新宿落合	549,000	582,000	31,886	30,283	5.2	549,000	5.2	5.5
80	アーバンステージ芦花公園	310,000	315,000	18,063	17,301	5.5	308,000	5.3	5.7
81	アーバンステージ上馬	846,000	854,000	50,921	47,832	5.6	842,000	5.4	5.8
82	アーバンステージ三軒茶屋	663,000	670,000	38,695	36,831	5.5	660,000	5.3	5.7
83	アーバンステージ千歳鳥山	668,000	676,000	39,245	37,855	5.6	665,000	5.4	5.8
84	アーバンステージ三軒茶屋II	460,000	468,000	26,920	25,744	5.5	457,000	5.3	5.7
85	アーバンステージ駒沢	344,000	347,000	19,927	18,762	5.4	342,000	5.2	5.6
86	アーバンステージ鳥山	324,000	328,000	18,421	18,028	5.5	322,000	5.3	5.7
87	アーバンステージ上北沢	585,000	619,000	35,155	32,162	5.2	585,000	5.2	5.5
88	アーバンステージ用賀	1,270,000	1,280,000	65,626	64,180	5.0	1,260,000	4.8	5.2
89	アーバンステージ大井町	472,000	477,000	27,230	25,765	5.4	470,000	5.2	5.6
90	アーバンステージ大井町II	1,170,000	1,180,000	67,264	64,927	5.5	1,160,000	5.3	5.7
91	アーバンステージ雪谷	930,000	939,000	56,493	51,650	5.5	926,000	5.3	5.7
92	アーバンステージ池上	1,240,000	1,250,000	73,585	70,127	5.6	1,240,000	5.4	5.8
93	アーバンステージ中野	459,000	463,000	26,661	25,933	5.6	457,000	5.4	5.8
94	アーバンステージ高井戸	992,000	1,000,000	59,983	57,053	5.7	988,000	5.5	5.9
95	アーバンステージ駒込	397,000	402,000 (注4)	28,607	27,001	6.0	397,000	5.7	6.2
96	アーバンステージ向島	518,000	530,000	32,100	30,738	5.8	518,000	5.5	6.0
97	アーバンステージ葛西イースト	1,090,000	1,110,000	61,095	59,908	5.4	1,080,000	5.3	5.6
98	アーバンステージ江古田	380,000	370,000	23,973	22,214	6.0	380,000	5.7	6.2
99	アーバンステージ滝野川	259,000	263,000	16,918	16,310	6.2	259,000	5.9	6.4
100	アーバンステージ板橋区役所前	1,070,000	1,130,000	59,978	58,977	5.2	1,070,000	5.2	5.5
101	アーバンステージ浅草	342,000	338,000	21,685	19,960	5.9	342,000	5.6	6.1
102	アーバンステージ町屋	193,000	194,000	13,640	12,397	6.4	193,000	6.1	6.6
103	アーバンステージ町屋サウスコート	1,740,000	1,770,000	106,987	102,607	5.8	1,710,000	5.6	6.0
104	アーバンステージ小金井	197,000	198,000	12,339	11,705	5.9	196,000	5.7	6.1
105	アーバンステージ武蔵小金井	1,860,000	1,970,000	114,018	108,088	5.5	1,860,000	5.5	5.8
106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1,360,000	1,440,000	81,105	77,821	5.4	1,360,000	5.4	5.7
107	アーバンステージ小金井本町	761,000	803,000	44,330	42,582	5.3	761,000	5.3	5.6
108	アーバンステージ日野	311,000	316,000	22,453	20,870	6.6	305,000	6.4	7.2

物件番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NCF (千円) (注3)	直接還元 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
109	アーバンステージ久米川	1,390,000	1,390,000	87,360	86,165	6.2	1,380,000	5.9	6.3
110	アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,000,000	2,110,000	117,689	111,774	5.3	2,000,000	5.3	5.6
111	アーバンステージ川崎	926,000	978,000	55,912	51,835	5.3	926,000	5.3	5.6
112	アーバンステージ鶴見寺谷	461,000	464,000	29,963	28,294	6.1	458,000	5.9	6.3
113	アーバンステージ浦安	218,000	221,000	14,862	13,466	6.1	215,000	5.9	6.3
114	アーバンステージ南行徳Ⅰ	308,000	310,000	21,597	19,542	6.3	306,000	6.1	6.5
115	アーバンステージ南行徳Ⅱ	239,000	240,000	17,626	15,617	6.5	237,000	6.3	6.7
116	アーバンステージ南行徳Ⅲ	245,000	250,000	17,755	16,252	6.5	240,000	6.3	7.1
117	アーバンステージ南行徳Ⅳ	220,000	221,000	15,908	14,164	6.4	219,000	6.2	6.6
118	アーバンステージ行徳駅前	485,000	487,000	30,332	27,763	5.7	483,000	5.5	5.9
119	アーバンステージ南行徳Ⅴ	266,000	269,000	20,760	17,220	6.4	262,000	6.1	6.8
120	アーバンステージ行徳	815,000	817,000	51,011	46,588	5.7	813,000	5.5	5.9
121	ブラウドフラット五橋	652,000	656,000	41,727	40,683	6.2	650,000	6.0	6.4
122	ブラウドフラット河原町	645,000	647,000	42,046	40,761	6.3	643,000	6.1	6.5
123	ブラウドフラット新大阪	1,460,000	1,470,000	88,854	86,699	5.9	1,450,000	5.7	6.1
124	ブライムアーバン山鼻	311,000	312,000	19,600	19,032	6.1	311,000	6.0	6.4
125	ブライムアーバン北14条	320,000	319,000	19,798	19,435	6.1	320,000	5.9	6.4
126	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	464,000	465,000	28,513	27,884	6.0	462,000	5.8	6.2
127	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	303,000	303,000	18,677	18,194	6.0	302,000	5.8	6.2
128	ブライムアーバン北11条	560,000	586,000	36,018	35,187	6.0	560,000	6.0	6.3
129	ブライムアーバン宮の沢	509,000	533,000	33,731	32,539	6.1	509,000	6.1	6.4
130	ブライムアーバン大通東	420,000	440,000	27,528	26,867	6.1	420,000	6.1	6.4
131	ブライムアーバン知事公館	278,000	291,000	18,103	17,475	6.0	278,000	6.0	6.3
132	ブライムアーバン円山	248,000	260,000	16,141	15,593	6.0	248,000	6.0	6.3
133	ブライムアーバン北24条	459,000	481,000	30,151	29,341	6.1	459,000	6.1	6.4
134	ブライムアーバン札幌医大前	650,000	682,000	42,113	40,934	6.0	650,000	6.0	6.3
135	ブライムアーバン長町一丁目	1,010,000	1,070,000	66,183	65,273	6.1	1,010,000	6.1	6.4
136	ブライムアーバン八乙女中央	416,000	436,000	27,819	27,015	6.2	416,000	6.2	6.5
137	ブライムアーバン葵	650,000	653,000	39,439	38,535	5.9	650,000	5.6	6.2
138	ブライムアーバン金山	594,000	624,000	36,718	35,570	5.7	594,000	5.7	6.0
139	ブライムアーバン鶴舞	1,040,000	1,100,000	65,075	62,612	5.7	1,040,000	5.7	6.0
140	ブライムアーバン江坂Ⅰ	617,000	623,000	36,916	36,128	5.8	615,000	5.6	6.0
141	ブライムアーバン江坂Ⅱ	739,000	746,000	44,178	43,280	5.8	736,000	5.6	6.0
142	ブライムアーバン江坂Ⅲ	1,180,000	1,260,000	69,537	69,425	5.5	1,180,000	5.5	5.8
143	アーバンステージ札幌リバーフロント	4,100,000	4,310,000	268,347	262,666	6.1	4,100,000	6.1	6.4
144	アーバンステージ北3条通	1,590,000	1,660,000	101,597	99,625	6.0	1,590,000	6.0	6.3
145	アーバンステージ堤通雨宮	823,000	827,000	61,374	52,949	6.4	819,000	6.2	6.6

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(%)
146	アーバンステージ上前津	1,450,000	1,520,000	87,670	86,661	5.7	1,450,000	5.7	6.0
147	アーバンステージ泉	3,200,000	3,390,000	192,794	190,043	5.6	3,200,000	5.6	5.9
148	アーバンステージ玉造	976,000	1,030,000	57,543	56,539	5.5	976,000	5.5	5.8
149	ベネフィス博多グランスウィート	695,000	705,000	43,513	42,295	6.0	690,000	5.8	6.2
150	ベネフィス薬院南	306,000	311,000	18,943	18,367	5.9	304,000	5.7	6.1
151	ベネフィス香椎ヴェルバーナ	364,000	368,000	23,202	22,428	6.1	362,000	5.9	6.3
152	ベネフィス博多東グランスウィート	576,000	584,000	36,247	35,037	6.0	573,000	5.8	6.2
153	ベネフィス千早グランスウィート	562,000	568,000	35,013	34,094	6.0	560,000	5.8	6.2

(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12期決算日（平成24年11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まります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

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

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

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

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

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

(注4) 当該物件の直接還元法による収益価格については、鑑定評価機関である株式会社中央不動産鑑定所より「価格時点において1部住戸において分割工事中であるため工事に要する期間、費用等も考慮のうえ収益価格を試算している」旨の見解が示されています。

#### D. 建物の概要

第12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	クラウドフラット白金高輪	2,950.11	2,928.26	99.3	106	105	1	94,439	1.8
		2	クラウドフラット代々木上原	1,151.34	1,151.34	100.0	44	44	1	30,227	0.6
		3	クラウドフラット初台	958.98	906.62	94.5	31	29	1	23,335	0.5
		4	クラウドフラット渋谷桜丘	638.70	617.41	96.7	30	29	1	22,751	0.4
		5	クラウドフラット学芸大学	934.39	934.39	100.0	41	41	1	24,518	0.5
		6	クラウドフラット目黒行人坂	855.23	855.23	100.0	40	40	1	27,787	0.5
		7	クラウドフラット隅田リバーサイド	3,055.21	3,030.91	99.2	110	109	1	73,034	1.4
		8	クラウドフラット神楽坂	1,793.43	1,793.43	100.0	70	70	1	47,773	0.9
		9	クラウドフラット早稲田	1,450.91	1,428.90	98.5	60	59	1	34,568	0.7
		10	クラウドフラット新宿河田町	1,102.20	1,102.20	100.0	41	41	1	28,804	0.6
		11	クラウドフラット三軒茶屋	1,277.82	1,183.44	92.6	48	45	1	35,500	0.7
		12	クラウドフラット蒲田	1,541.64	1,519.14	98.5	67	66	1	36,622	0.7
		13	クラウドフラット蒲田II	4,051.72	4,010.07	99.0	169	167	1	111,744	2.2
		14	クラウドフラット新大塚	752.09	688.37	91.5	35	32	1	20,649	0.4
		15	クラウドフラット清澄白河	1,209.56	1,209.56	100.0	55	55	1	30,689	0.6
		16	クラウドフラット門前仲町II	830.55	788.35	94.9	35	33	1	19,728	0.4
		17	クラウドフラット門前仲町I	1,191.08	1,169.10	98.2	55	54	1	35,234	0.7
		18	クラウドフラット富士見台	2,222.05	2,222.05	100.0	94	94	1	56,182	1.1
		19	クラウドフラット浅草駒形	2,685.39	2,685.39	100.0	79	79	1	63,145	1.2
		20	クラウドフラット横浜	3,118.12	3,071.31	98.5	113	112	1	74,330	1.4
		21	クラウドフラット上大岡	4,872.17	4,872.17	100.0	200	200	1	97,454	1.9
		22	クラウドフラット鶴見II	2,219.74	2,078.57	93.6	81	75	1	60,411	1.2
		23	プライムアーバン赤坂	1,062.05	1,002.44	94.4	25	24	1	27,227	0.5
		24	プライムアーバン田町	1,107.36	1,061.76	95.9	48	46	1	30,620	0.6
		25	プライムアーバン代々木	439.56	414.02	94.2	19	18	1	11,243	0.2
		26	プライムアーバン番町	1,277.04	1,168.57	91.5	52	48	1	31,237	0.6
		27	プライムアーバン千代田富士見	793.87	744.74	93.8	32	30	1	20,672	0.4
		28	プライムアーバン飯田橋	2,087.70	2,065.69	98.9	90	89	1	59,954	1.2
		29	プライムアーバン恵比寿	1,444.40	1,444.40	100.0	29	29	1	35,931	0.7
		30	プライムアーバン中目黒	1,302.42	1,275.84	98.0	49	48	1	39,235	0.8
		31	プライムアーバン学芸大学	1,008.39	884.78	87.7	32	28	1	22,722	0.4
		32	プライムアーバン洗足	655.27	655.27	100.0	22	22	1	14,211	0.3

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動産 賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	33	プライムアーバン目黒リバーサイド	453.77	453.77	100.0	24	24	1	14,446	0.3
		34	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,955.74	2,930.27	99.1	99	98	1	84,617	1.6
		35	プライムアーバン白山	1,069.82	994.07	92.9	42	40	1	25,258	0.5
		36	プライムアーバン四谷外苑東	1,759.11	1,659.13	94.3	51	48	1	44,763	0.9
		37	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,459.86	1,393.55	95.5	60	58	1	36,758	0.7
		38	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1,162.55	1,138.03	97.9	46	45	1	28,171	0.5
		39	プライムアーバン新宿内藤町	578.18	578.18	100.0	14	14	1	11,761	0.2
		40	プライムアーバン西早稲田	507.11	507.11	100.0	28	28	1	15,408	0.3
		41	プライムアーバン三軒茶屋	874.15	874.15	100.0	33	33	1	23,397	0.5
		42	プライムアーバン南烏山	1,049.73	999.50	95.2	41	39	1	24,131	0.5
		43	プライムアーバン烏山ガレリア	835.05	758.92	90.9	33	30	1	19,252	0.4
		44	プライムアーバン烏山コート	576.20	525.90	91.3	23	21	1	11,604	0.2
		45	プライムアーバン千歳船橋	1,027.44	999.71	97.3	38	37	1	22,851	0.4
		46	プライムアーバン品川西	961.25	961.25	100.0	46	46	1	21,506	0.4
		47	プライムアーバン大崎	2,106.16	2,000.97	95.0	99	94	1	56,465	1.1
		48	プライムアーバン大森	1,190.70	1,146.60	96.3	54	52	1	28,530	0.6
		49	プライムアーバン北千束	834.90	816.75	97.8	46	45	1	18,145	0.4
		50	プライムアーバン田園調布南	1,100.17	1,026.67	93.3	44	41	1	27,069	0.5
		51	プライムアーバン中野上高田	818.75	738.21	90.2	33	31	1	19,347	0.4
		52	プライムアーバン西荻窪	543.09	543.09	100.0	24	24	1	13,150	0.3
		53	プライムアーバン大塚	944.99	944.99	100.0	46	46	1	22,558	0.4
		54	プライムアーバン門前仲町	3,207.92	3,127.94	97.5	118	115	1	75,790	1.5
		55	プライムアーバン亀戸	1,117.34	1,096.34	98.1	52	51	1	27,654	0.5
		56	プライムアーバン住吉	813.52	773.18	95.0	40	38	1	18,454	0.4
		57	プライムアーバン錦糸公園	1,886.50	1,713.95	90.9	77	70	1	41,301	0.8
		58	プライムアーバン錦糸町	991.62	991.62	100.0	49	49	1	23,948	0.5
		59	プライムアーバン平井	1,095.91	1,095.91	100.0	53	53	1	23,393	0.5
		60	プライムアーバン葛西	905.81	724.79	80.0	45	36	1	19,523	0.4
		61	プライムアーバン葛西Ⅱ	1,437.84	1,247.53	86.8	68	59	1	31,232	0.6
		62	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,708.19	1,708.19	100.0	64	64	1	37,673	0.7
		63	プライムアーバン浦安	1,264.84	1,096.35	86.7	60	52	1	25,594	0.5
		64	プライムアーバン行徳Ⅰ	1,151.36	930.02	80.8	52	42	1	21,695	0.4
		65	プライムアーバン行徳Ⅱ	1,244.00	1,244.00	100.0	58	58	1	24,098	0.5
66	プライムアーバン行徳駅前	778.19	757.19	97.3	37	36	1	18,428	0.4		
67	プライムアーバン西船橋	1,237.80	1,155.28	93.3	60	56	1	25,230	0.5		

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可能 戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動産 賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	68	プライムアーバン川口	2,477.11	2,395.39	96.7	98	94	1	71,807	1.4
		69	アーバンステージ麻布十番	1,222.13	1,067.29	87.3	40	35	1	30,161	0.6
		70	アーバンステージ芝浦LOFT	1,905.39	1,879.65	98.6	68	67	1	56,932	1.1
		71	アーバンステージ幡ヶ谷	650.60	633.64	97.4	38	37	1	16,170	0.3
		72	アーバンステージ都立大学	996.81	996.81	100.0	16	16	1	17,362	0.3
		73	アーバンステージ勝どき	4,524.00	4,337.67	95.9	145	139	1	88,514	1.7
		74	アーバンステージ新川	3,600.61	3,475.87	96.5	46	44	1	75,207	1.5
		75	アーバンステージ日本橋横山町	5,926.17	5,926.17	100.0	124	124	1	128,073	2.5
		76	アーバンステージ本郷壱岐坂	662.58	662.58	100.0	27	27	1	17,591	0.3
		77	アーバンステージ中落合	1,237.98	1,096.72	88.6	18	16	1	21,619	0.4
		78	アーバンステージ落合	517.53	470.06	90.8	32	29	1	13,006	0.3
		79	アーバンステージ新宿落合	1,053.39	1,007.45	95.6	28	27	1	20,334	0.4
		80	アーバンステージ芦花公園	567.20	517.67	91.3	34	31	1	10,764	0.2
		81	アーバンステージ上馬	1,739.86	1,723.39	99.1	37	36	1	32,357	0.6
		82	アーバンステージ三軒茶屋	1,018.72	988.13	97.0	47	46	1	25,833	0.5
		83	アーバンステージ千歳烏山	1,774.01	1,524.71	85.9	27	23	1	24,823	0.5
		84	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	810.98	739.59	91.2	17	16	1	15,933	0.3
		85	アーバンステージ駒沢	572.41	549.46	96.0	26	25	1	13,969	0.3
		86	アーバンステージ烏山	507.52	456.82	90.0	28	25	1	12,276	0.2
		87	アーバンステージ上北沢	1,384.45	1,331.25	96.2	29	28	1	21,951	0.4
		88	アーバンステージ用賀	1,773.05	1,730.75	97.6	54	53	1	42,805	0.8
		89	アーバンステージ大井町	722.70	722.70	100.0	45	45	1	19,789	0.4
		90	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,782.26	1,606.39	90.1	93	85	1	47,734	0.9
		91	アーバンステージ雪谷	1,536.59	1,487.72	96.8	94	91	1	37,758	0.7
		92	アーバンステージ池上	2,456.48	2,328.81	94.8	95	88	1	48,689	0.9
		93	アーバンステージ中野	801.30	744.51	92.9	51	47	1	17,836	0.3
		94	アーバンステージ高井戸	1,746.20	1,714.13	98.2	107	105	1	39,703	0.8
		95	アーバンステージ駒込	990.18	745.75	75.3	19	17	1	13,077	0.3
		96	アーバンステージ向島	1,108.91	1,008.10	90.9	55	50	1	20,471	0.4
		97	アーバンステージ葛西イースト	1,884.62	1,884.62	100.0	78	78	1	36,631	0.7
		98	アーバンステージ江古田	872.49	823.09	94.3	35	33	1	15,017	0.3
		99	アーバンステージ滝野川	554.39	535.21	96.5	29	28	1	10,970	0.2
100	アーバンステージ板橋区役所前	1,742.64	1,619.00	92.9	68	64	1	36,113	0.7		
101	アーバンステージ浅草	876.70	836.41	95.4	22	21	1	15,466	0.3		
102	アーバンステージ町屋	455.19	438.67	96.4	26	25	1	9,433	0.2		

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可能 戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動産 賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)		
居住用 施設	東京圏	103	アーバンステージ町屋サウス コート	4,141.56	3,664.97	88.5	77	68	1	68,153	1.3		
		104	アーバンステージ小金井	682.43	607.90	89.1	27	24	1	9,608	0.2		
		105	アーバンステージ武蔵小金井	5,999.80	5,794.24	96.6	98	95	1	72,851	1.4		
		106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	2,961.06	2,866.86	96.8	80	78	1	49,241	1.0		
		107	アーバンステージ小金井本町	1,604.72	1,561.37	97.3	43	42	1	27,051	0.5		
		108	アーバンステージ日野	994.68	939.42	94.4	54	51	1	15,325	0.3		
		109	アーバンステージ久米川	2,610.05	2,174.15	83.3	91	72	1	48,545	0.9		
		110	アーバンステージ武蔵小杉 comodo	3,691.28	3,574.63	96.8	56	54	1	65,413	1.3		
		111	アーバンステージ川崎	1,706.46	1,706.46	100.0	80	80	1	36,763	0.7		
		112	アーバンステージ鶴見寺谷	952.06	952.06	100.0	50	50	1	20,961	0.4		
		113	アーバンステージ浦安	437.94	389.28	88.9	27	24	1	8,323	0.2		
		114	アーバンステージ南行徳Ⅰ	682.05	583.05	85.5	41	35	1	13,704	0.3		
		115	アーバンステージ南行徳Ⅱ	611.61	528.96	86.5	37	32	1	11,524	0.2		
		116	アーバンステージ南行徳Ⅲ	542.69	509.65	93.9	33	31	1	12,087	0.2		
		117	アーバンステージ南行徳Ⅳ	535.08	518.58	96.9	32	31	1	11,662	0.2		
		118	アーバンステージ行徳駅前	927.33	806.39	87.0	46	40	1	18,537	0.4		
		119	アーバンステージ南行徳Ⅴ	662.68	530.44	80.0	38	30	1	12,259	0.2		
		120	アーバンステージ行徳	1,766.47	1,766.47	100.0	77	77	1	33,877	0.7		
		東京圏合計 (120物件)				177,653.15	170,097.89	95.7	6,542	6,263	120	3,987,291	77.1
		居住用 施設	その他	121	ブラウドフラット五橋	1,861.56	1,861.56	100.0	60	60	1	29,233	0.6
122	ブラウドフラット河原町			1,967.54	1,967.54	100.0	64	64	1	29,219	0.6		
123	ブラウドフラット新大阪			2,990.68	2,961.88	99.0	112	111	1	58,680	1.1		
124	プライムアーバン山鼻			1,518.58	1,301.37	85.7	33	28	1	11,793	0.2		
125	プライムアーバン北14条			1,155.60	1,073.70	92.9	36	33	1	12,008	0.2		
126	プライムアーバン大通公園Ⅰ			1,850.20	1,850.20	100.0	53	53	1	17,177	0.3		
127	プライムアーバン大通公園Ⅱ			1,148.72	1,148.72	100.0	36	36	1	11,142	0.2		
128	プライムアーバン北11条			1,851.39	1,820.52	98.3	60	59	1	24,320	0.5		
129	プライムアーバン宮の沢			2,114.53	2,079.66	98.4	54	53	1	23,441	0.5		
130	プライムアーバン大通東			1,494.36	1,412.28	94.5	36	34	1	18,689	0.4		
131	プライムアーバン知事公館			1,007.30	1,007.30	100.0	42	42	1	12,920	0.2		
132	プライムアーバン円山			911.07	911.07	100.0	27	27	1	11,383	0.2		
133	プライムアーバン北24条			1,773.90	1,724.30	97.2	36	35	1	20,322	0.4		
134	プライムアーバン札幌医大前			2,439.90	2,352.34	96.4	58	56	1	28,076	0.5		
135	プライムアーバン長町一丁目			3,411.24	3,411.24	100.0	60	60	1	42,033	0.8		
136	プライムアーバン八乙女中央			1,380.21	1,380.21	100.0	43	43	1	18,567	0.4		

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	プライムアーバン葵	1,571.04	1,418.84	90.3	46	43	1	24,908	0.5
		138	プライムアーバン金山	1,391.02	1,391.02	100.0	58	58	1	23,985	0.5
		139	プライムアーバン鶴舞	2,502.11	2,477.96	99.0	104	103	1	42,983	0.8
		140	プライムアーバン江坂Ⅰ	1,189.12	1,139.12	95.8	48	46	1	23,420	0.5
		141	プライムアーバン江坂Ⅱ	1,392.00	1,320.00	94.8	57	54	1	28,278	0.5
		142	プライムアーバン江坂Ⅲ	2,151.67	2,002.94	93.1	79	73	1	43,341	0.8
		143	アーバンステージ札幌リバーフ ロント	15,459.57	15,023.96	97.2	310	299	1	186,041	3.6
		144	アーバンステージ北3条通	5,094.29	4,992.29	98.0	114	112	1	67,345	1.3
		145	アーバンステージ堤通雨宮	4,251.91	4,251.91	100.0	65	65	1	44,531	0.9
		146	アーバンステージ上前津	3,541.43	3,337.95	94.3	101	95	1	55,070	1.1
		147	アーバンステージ泉	7,543.10	7,474.71	99.1	250	248	1	136,327	2.6
		148	アーバンステージ玉造	2,373.10	2,187.92	92.2	80	74	1	36,021	0.7
		149	ベネフィス博多グランスウィ ート	2,176.23	2,108.39	96.9	67	65	1	30,363	0.6
		150	ベネフィス薬院南	897.84	761.58	84.8	34	29	1	12,566	0.2
		151	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	1,222.34	1,181.68	96.7	39	38	1	15,657	0.3
152	ベネフィス博多東グランス ウィート	1,854.13	1,824.70	98.4	65	64	1	24,379	0.5		
153	ベネフィス千早グランスウィ ート	1,740.70	1,538.76	88.4	48	43	1	23,110	0.4		
その他合計 (33物件)				85,228.38	82,697.62	97.0	2,375	2,303	33	1,187,343	22.9
合計 (153物件)				262,881.53	252,795.51	96.2	8,917	8,566	153	5,174,635	100.0

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

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

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

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

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

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

(注7) 「テナントの総数」とは、個々の資産において、貸室の一部又は全部が転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転賃を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、1テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数えています。なお、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。

(注8) 「不動産賃貸事業収益」とは、第12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12期末保有資産の個別資産毎の信託の概要(信託受託者名及び信託期間)は以下のとおりです。なお、本投資法人が不動産自体を取得している各資産については各項目に「-」と記載しています。

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

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

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

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

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

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
139	プライムアーバン鶴舞	—	—	—
140	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
141	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
142	プライムアーバン江坂Ⅲ	—	—	—
143	アーバンステージ札幌リバーフロント	—	—	—
144	アーバンステージ北3条通	—	—	—
145	アーバンステージ堤通雨宮	—	—	—
146	アーバンステージ上前津	—	—	—
147	アーバンステージ泉	—	—	—
148	アーバンステージ玉造	—	—	—
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12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 107物件 (前期比+7物件)
- ・信託の対象となっている物件 46物件 (前期比-6物件)

## F. 運用不動産の概要

### (i) 個別の運用不動産の概要

第12期末保有資産の個別資産毎の概要は以下に記載の表にまとめたとおりです。かかる表中における記載については、特段の記載のない限り平成24年11月末日（第12期末）現在までに判明した事項につき下記の説明に従って概要を記載したものであり、これらの表については下記の用語をご参照ください。なお、各資産の概要を示した表中の各数値は、特段の記載のない限り平成24年11月末日（第12期末）現在のものです。また、以下の表中の各記載において、第12期末保有資産である不動産又は不動産信託受益権の信託財産である不動産を、「本物件」と記載することがあります。

#### (a) 所在地・用途等の記載について

- ・「所在地」（住居表示を除きます。）、「敷地面積」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。
- ・「最寄駅」における徒歩による所要時間については、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。
- ・「建ぺい率」及び「容積率」については、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号）等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。
- ・「用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。
- ・「賃貸可能戸数」については、平成24年11月末日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。
- ・「PM委託先」については、平成24年11月末日現在において第12期末保有資産の不動産管理業務を委託しているPM会社を記載しています。
- ・「マスターリース会社」については、平成24年11月末日において第12期末保有資産についてマスターリース契約を締結しているマスターリース会社を記載しています。
- ・「マスターリース種別」については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が支払ういわゆるパス・スルー型のマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー型」と、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約が締結されているものについて「賃料保証型」と記載しています。

#### (b) 特記事項について

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

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

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

物件名称	クラウドフラット初台		物件番号	3
特定資産の種類	不動産			
取得価格	865,000千円		取得日	平成19年5月1日
所在地	地番	東京都渋谷区初台二丁目19番32		
	住居表示	東京都渋谷区初台二丁目19番15号		
主な利用駅	京王新線「初台」駅			
最寄駅	京王新線「初台」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	667.78㎡
	建ぺい率	60%	容積率	150%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年2月6日	延床面積	995.95㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	31戸 (30㎡未満:19戸、30㎡以上50㎡未満:12戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

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

物件名称	クラウドフラット学芸大学		物件番号	5
特定資産の種類	不動産			
取得価格	812,000千円		取得日	平成18年10月31日
所在地	地番	東京都目黒区目黒本町二丁目20番3		
	住居表示	東京都目黒区目黒本町二丁目21番20号		
主な利用駅	東急東横線「学芸大学」駅			
最寄駅	東急東横線「学芸大学」駅 徒歩13分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	489.25㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年9月26日	延床面積	1,029.34㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	41戸 (30㎡未満：39戸、30㎡以上50㎡未満：2戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

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

物件名称	クラウドフラット隅田リバーサイド		物件番号	7
特定資産の種類	不動産			
取得価格	2,260,000千円		取得日	平成19年6月1日
所在地	地番	東京都中央区新川一丁目108番2他7筆		
	住居表示	東京都中央区新川一丁目31番7号		
主な利用駅	東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅 徒歩9分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	529.03㎡
	建ぺい率	100% (注1)	容積率	660% (注2)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年2月27日	延床面積	3,812.44㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	110戸 (30㎡未満: 89戸、30㎡以上50㎡未満: 14戸、50㎡以上70㎡未満: 7戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>(注1) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>(注2) 本物件の容積率の限度は、指定容積率700%のところ、前面道路の幅員(8m)による容積率の制限を受けています。また、特定道路までの距離による前面道路幅員の加算(建築基準法第52条第8項)により660%になります。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

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

物件名称	クラウドフラット早稲田		物件番号	9
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,110,000千円		取得日	平成19年6月1日
所在地	地番	東京都新宿区早稲田鶴巻町521番9他5筆		
	住居表示	東京都新宿区早稲田鶴巻町521番地9他5筆(注1)		
主な利用駅	東京メトロ東西線「早稲田」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「早稲田」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	385.34㎡
	建ぺい率	100%・70%(注2)	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年1月18日	延床面積	1,542.58㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	60戸(30㎡未満:57戸、30㎡以上50㎡未満:3戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。</p> <p>(注2) 建ぺい率について、本物件の土地のうち北側接面道路境界線から20m以内の部分は近隣商業地域80%、北側接面道路境界線から20mを超える部分は第二種住居地域60%となっています。なお、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率はそれぞれ100%、70%となり、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	クラウドフラット新宿河田町		物件番号	10
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,010,000千円		取得日	平成20年4月11日
所在地	地番	東京都新宿区河田町7番13他2筆		
	住居表示	東京都新宿区河田町3番29号		
主な利用駅	都営地下鉄大江戸線「若松河田」駅、都営地下鉄新宿線「曙橋」駅			
最寄駅	都営地下鉄大江戸線「若松河田」駅 徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	421.78㎡(注1)
	建ぺい率	100%(注2)	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成19年11月30日	延床面積	1,217.90㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	41戸(30㎡未満:34戸、30㎡以上50㎡未満:6戸、店舗・事務所:1戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>(注1) 建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分及び建築基準法第42条第1項第3号に規定される道路約113㎡を含みます。</p> <p>(注2) 本物件の所在地が近隣商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地かつ防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	クラウドフラット三軒茶屋		物件番号	11
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,350,000千円		取得日	平成19年5月1日
所在地	地番	東京都世田谷区太子堂一丁目15番5、16番1		
	住居表示	東京都世田谷区太子堂一丁目4番25号		
主な利用駅	東急田園都市線・世田谷線「三軒茶屋」駅			
最寄駅	東急田園都市線「三軒茶屋」駅 徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	272.39㎡
	建ぺい率	100% (注)	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年1月26日	延床面積	1,398.55㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	48戸 (30㎡未満：42戸、50㎡以上70㎡未満：6戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

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

物件名称	プラウドフラット蒲田Ⅱ		物件番号	13
特定資産の種類	不動産			
取得価格	2,980,000千円		取得日	平成21年12月15日
所在地	地番	東京都大田区蒲田四丁目25番3、同番13		
	住居表示	東京都大田区蒲田四丁目25番5号		
主な利用駅	J R 京浜東北線、東急池上線・多摩川線「蒲田」駅、京急本線・空港線「京急蒲田」駅			
最寄駅	京急本線・空港線「京急蒲田」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	726.24㎡
	建ぺい率	100%・70%（注1）	容積率	700%・300%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年2月8日	延床面積	5,315.83㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	169戸（30㎡未満：142戸、30㎡以上50㎡未満：27戸）		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>（注1）建ぺい率について、本物件の土地のうち北側接面道路境界線から20m以内の部分は商業地域80%、20mを超える部分は第一種住居地域60%となっています。なお、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は、それぞれ100%、70%となり、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>（注2）容積率について、本物件の土地は、商業地域700%、第一種住居地域300%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

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

物件名称	ブラウドフラット清澄白河		物件番号	15
特定資産の種類	不動産			
取得価格	900,000千円		取得日	平成19年2月28日
所在地	地番	東京都江東区高橋14番2、同番15		
	住居表示	東京都江東区高橋2番3号		
主な利用駅	東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄大江戸線「清澄白河」駅			
最寄駅	東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄大江戸線「清澄白河」駅 徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	256.45㎡
	建ぺい率	100% (注)	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年1月31日	延床面積	1,372.42㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	55戸 (30㎡未満: 55戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

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

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

物件名称	クラウドフラット富士見台		物件番号	18
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,370,000千円		取得日	平成23年12月6日
所在地	地番	東京都練馬区貫井三丁目427番33		
	住居表示	東京都練馬区貫井三丁目8番4号		
主な利用駅	西武池袋線「富士見台」駅			
最寄駅	西武池袋線「富士見台」駅 徒歩1分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	726.60㎡
	建ぺい率	80%	容積率	327% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成22年1月21日	延床面積	2,761.09㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	94戸 (30㎡未満: 93戸、店舗・事務所: 1戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 本物件の容積率の限度は、本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (5.45m×60%) が優先されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

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

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

物件名称	プラウドフラット上大岡		物件番号	21
特定資産の種類	不動産			
取得価格	2,770,000千円		取得日	平成20年3月19日
所在地	地番	神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目667番9		
	住居表示	神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目4番6号		
主な利用駅	京急本線、横浜市営地下鉄ブルーライン「上大岡」駅、横浜市営地下鉄ブルーライン「港南中央」駅			
最寄駅	横浜市営地下鉄ブルーライン「港南中央」駅 徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	3,645.35㎡
	建ぺい率	70%(注1)	容積率	200%・150%(注2)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年3月5日	延床面積	5,609.86㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建		
	賃貸可能戸数	200戸(30㎡未満:200戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
(注1) 建ぺい率について、本物件の所在地が第二種住居地域、第一種中高層住居専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
(注2) 容積率について、本物件の土地のうち西側道路都市計画線から約25m以内の部分は第二種住居地域200%、25mを超える部分は第一種中高層住居専用地域150%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	クラウドフラット鶴見Ⅱ		物件番号	22
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,430,000千円		取得日	平成23年12月6日
所在地	地番	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町256番1		
	住居表示	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町20番16号		
主な利用駅	J R 京浜東北線・鶴見線「鶴見」駅			
最寄駅	J R 京浜東北線・鶴見線「鶴見」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	853.07㎡
	建ぺい率	90%（注1）	容積率	281.4%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成21年4月7日	延床面積	2,793.02㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	81戸（30㎡未満：72戸、30㎡以上50㎡未満：8戸、店舗・事務所：1戸）		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>（注1）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は90%となっています。</p> <p>（注2）本物件の容積率の限度は、本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.69m×60%）が優先されています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プライムアーバン赤坂		物件番号	23
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	956,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都港区赤坂七丁目424番2		
	住居表示	東京都港区赤坂七丁目6番19号		
主な利用駅	東京メトロ千代田線「赤坂」駅			
最寄駅	東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	473.26㎡
	建ぺい率	60%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成14年12月5日	延床面積	1,356.97㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
	賃貸可能戸数	25戸 (30㎡以上50㎡未満:16戸、50㎡以上70㎡未満:9戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン田町		物件番号	24
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	941,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	東京都港区芝浦三丁目1番115、同番116		
	住居表示	東京都港区芝浦三丁目6番13号		
主な利用駅	JR山手線・京浜東北線「田町」駅			
最寄駅	JR山手線・京浜東北線「田町」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	287.59㎡
	建ぺい率	70% (注)	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成17年1月27日	延床面積	1,372.95㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	48戸 (30㎡未満:48戸)		
PM委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン代々木		物件番号	25
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	408,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都渋谷区代々木三丁目51番3		
	住居表示	東京都渋谷区代々木三丁目51番3号		
主な利用駅	JR山手線・中央線・総武線、都営地下鉄大江戸線「代々木」駅、小田急小田原線「南新宿」駅			
最寄駅	小田急小田原線「南新宿」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	121.95㎡（注1）
	建ぺい率	70%（注2）	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成15年9月30日	延床面積	551.63㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	19戸（30㎡未満：19戸）		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>（注1）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約2.20㎡を含みます。</p> <p>（注2）本物件の所在地が第二種住居地域内に属するため本来60%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プライムアーバン番町		物件番号	26
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,170,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都千代田区九段南二丁目17番4、同番5		
	住居表示	東京都千代田区九段南二丁目9番1号		
主な利用駅	東京メトロ半蔵門線・東西線、都営地下鉄新宿線「九段下」駅、JR中央線・総武線、東京メトロ南北線・有楽町線、都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅			
最寄駅	東京メトロ南北線・有楽町線、都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅 徒歩8分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	273.18㎡
	建ぺい率	100% (注)	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成15年2月4日	延床面積	1,400.31㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	52戸 (30㎡未満：49戸、30㎡以上50㎡未満：3戸)		
PM委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン千代田富士見		物件番号	27
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	707,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都千代田区富士見二丁目16番5、同番10		
	住居表示	東京都千代田区富士見二丁目1番9号		
主な利用駅	JR中央線・総武線、東京メトロ東西線・南北線・有楽町線、都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅			
最寄駅	JR中央線・総武線「飯田橋」駅 徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	180.96㎡
	建ぺい率	100% (注1)	容積率	479.4% (注2)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成15年3月6日	延床面積	911.28㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	32戸 (30㎡未満：32戸)		
PM委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
(注1) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
(注2) 本物件の容積率の限度は、本来500%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (7.99m×60%) が優先されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン飯田橋		物件番号	28
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	2,030,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	東京都千代田区飯田橋四丁目13番4他2筆		
	住居表示	東京都千代田区飯田橋四丁目8番9号、同番11号		
主な利用駅	JR中央線・総武線、東京メトロ東西線・南北線・有楽町線、都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線・南北線・有楽町線、都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅 徒歩1分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	323.62㎡
	建ぺい率	100% (注)	容積率	700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・事務所
	竣工日	平成17年10月1日	延床面積	2,317.51㎡
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	90戸 (30㎡未満：89戸、店舗・事務所：1戸)		
PM委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

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

物件名称	プライムアーバン中目黒		物件番号	30
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,320,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都目黒区上目黒三丁目1820番1、同番9		
	住居表示	東京都目黒区上目黒三丁目28番24号		
主な利用駅	東急東横線、東京メトロ日比谷線「中目黒」駅			
最寄駅	東急東横線、東京メトロ日比谷線「中目黒」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	919.06㎡（注1）
	建ぺい率	70%（注2）	容積率	150%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成16年12月12日	延床面積	1,389.57㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	49戸（30㎡未満：49戸）		
PM委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>（注1）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約25.37㎡を含みます。</p> <p>（注2）本物件の所在地が第一種低層住居専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プライムアーバン学芸大学		物件番号	31
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	886,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	東京都目黒区鷹番二丁目106番5		
	住居表示	東京都目黒区鷹番二丁目14番14号		
主な利用駅	東急東横線「学芸大学」駅			
最寄駅	東急東横線「学芸大学」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	423.46㎡
	建ぺい率	80%・60%（注1）	容積率	400%・200%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年12月4日	延床面積	1,203.79㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	32戸（30㎡未満：8戸、30㎡以上50㎡未満：24戸）		
PM委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>（注1）①西側約20mに位置する道路の道路境界線から東側20mまでの部分かつ対象不動産の南側道路の道路境界線から北側20mまでの部分は商業地域80%、②西側約20mに位置する道路の道路境界線から東側20mまでの部分及び南側道路の道路境界線から北側20mまでの部分で①以外の部分は近隣商業地域80%、①②以外の部分は第一種中高層住居専用地域60%となり、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>（注2）容積率について、本物件の土地は、商業地域400%、近隣商業地域200%、第一種中高層住居専用地域200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プライムアーバン洗足		物件番号	32
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	536,000千円		取得日	平成19年3月30日
所在地	地番	東京都目黒区洗足二丁目1468番16		
	住居表示	東京都目黒区洗足二丁目20番8号		
主な利用駅	東急目黒線「洗足」駅			
最寄駅	東急目黒線「洗足」駅 徒歩2分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	283.23㎡
	建ぺい率	80%	容積率	270.6% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年11月9日	延床面積	732.23㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	22戸 (30㎡未満: 9戸、30㎡以上50㎡未満: 13戸)		
PM委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (4.51m×60%) が優先されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン目黒リバーサイド		物件番号	33
特定資産の種類	不動産			
取得価格	464,000千円		取得日	平成19年9月27日
所在地	地番	東京都目黒区下目黒二丁目219番1		
	住居表示	東京都目黒区下目黒二丁目10番16号		
主な利用駅	JR山手線、東急目黒線、東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線「目黒」駅、東急目黒線「不動前」駅			
最寄駅	東急目黒線「不動前」駅 徒歩8分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	261.98㎡ (注1)
	建ぺい率	60%	容積率	240% (注2)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年12月27日	延床面積	604.41㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建		
	賃貸可能戸数	24戸 (30㎡未満: 24戸)		
PM委託先	シマダハウス株式会社			
マスターリース会社	シマダハウス株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
(注1) 建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約16.03㎡ (私道部分) 及び約10.21㎡ (セットバック部分) を含みます。 (注2) 本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (4.00m×60%) が優先されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ		物件番号	34
特定資産の種類	不動産			
取得価格	3,580,000千円		取得日	平成20年3月21日
所在地	地番	東京都目黒区大橋二丁目627番3他2筆		
	住居表示	東京都目黒区大橋二丁目4番16号		
主な利用駅	東急田園都市線「池尻大橋」駅			
最寄駅	東急田園都市線「池尻大橋」駅 徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,056.48㎡
	建ぺい率	70%（注1）	容積率	308%・300%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年2月26日	延床面積	3,658.54㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	99戸（30㎡未満：78戸、30㎡以上50㎡未満：12戸、50㎡以上70㎡未満：8戸、70㎡以上：1戸）		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>（注1）本物件の所在地が第二種住居地域、第一種住居地域内に属するため本来60%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。</p> <p>（注2）本物件の土地のうち東側約25mに位置する道路の境界線から30m以内の部分は第二種住居地域308%（本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（7.7m×40%）が優先されています。）、30mを超える部分は第一種住居地域300%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プライムアーバン白山		物件番号	35
特定資産の種類	不動産			
取得価格	893,000千円		取得日	平成20年2月29日
所在地	地番	東京都文京区向丘一丁目49番1		
	住居表示	東京都文京区向丘一丁目7番9号		
主な利用駅	都営地下鉄三田線「白山」駅、東京メトロ南北線「東大前」駅			
最寄駅	都営地下鉄三田線「白山」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	297.19㎡
	建ぺい率	80%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年2月6日	延床面積	1,182.58㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	42戸（30㎡未満：36戸、30㎡以上50㎡未満：6戸）		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プライムアーバン四谷外苑東		物件番号	36
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,700,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都新宿区左門町14番62		
	住居表示	東京都新宿区左門町14番地62（注1）		
主な利用駅	東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅、JR総武線「信濃町」駅			
最寄駅	東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	380.77㎡
	建ぺい率	100%（注2）	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成16年1月9日	延床面積	1,911.87㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	51戸（30㎡未満：9戸、30㎡以上50㎡未満：42戸）		
PM委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。</p> <p>（注2）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プライムアーバン西新宿 I		物件番号	37
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,290,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	東京都新宿区北新宿一丁目316番3他4筆		
	住居表示	東京都新宿区北新宿一丁目19番3号		
主な利用駅	JR山手線・中央線・総武線・埼京線、小田急小田原線、京王線、東京メトロ丸ノ内線、都営地下鉄新宿線・大江戸線「新宿」駅、東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅			
最寄駅	東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅 徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	330.60㎡
	建ぺい率	100%（注）	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年8月1日	延床面積	1,576.23㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	60戸（30㎡未満：57戸、30㎡以上50㎡未満：3戸）		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>（注）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プライムアーバン西新宿Ⅱ		物件番号	38
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,000,000千円		取得日	平成19年2月28日
所在地	地番	東京都新宿区西新宿五丁目533番16		
	住居表示	東京都新宿区西新宿五丁目6番4号		
主な利用駅	都営地下鉄大江戸線「西新宿五丁目」駅、東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅			
最寄駅	都営地下鉄大江戸線「西新宿五丁目」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	180.26㎡（注1）
	建ぺい率	100%（注2）	容積率	700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年2月5日	延床面積	1,365.40㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	46戸（30㎡未満：43戸、30㎡以上50㎡未満：3戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>（注1）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約1.77㎡を含みます。</p> <p>（注2）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プライムアーバン新宿内藤町		物件番号	39
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	512,000千円		取得日	平成19年2月28日
所在地	地番	東京都新宿区内藤町1番55		
	住居表示	東京都新宿区内藤町1番地55（注1）		
主な利用駅	東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅、東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅			
最寄駅	東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅、東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅 徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	415.50㎡（注2）
	建ぺい率	70%（注3）	容積率	160%（注4）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年1月26日	延床面積	629.63㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	14戸（30㎡以上50㎡未満：14戸）		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。</p> <p>（注2）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約15.12㎡を含みます。</p> <p>（注3）本物件の所在地が第一種住居地域内に属するため本来60%であるところ、新宿区細街路拡幅整備条例に従い、いわゆる隅切り等を行うことにより割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。</p> <p>（注4）本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.00m×40%）が優先されています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プライムアーバン西早稲田		物件番号	40
特定資産の種類	不動産			
取得価格	503,000千円		取得日	平成19年9月27日
所在地	地番	東京都新宿区西早稲田一丁目223番7、同番8		
	住居表示	東京都新宿区西早稲田一丁目13番11号		
主な利用駅	東京メトロ東西線、都電荒川線「早稲田」駅			
最寄駅	都電荒川線「早稲田」駅 徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	244.03㎡(注1)
	建ぺい率	80%(注2)	容積率	240%(注3)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年12月27日	延床面積	656.72㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き4階建		
	賃貸可能戸数	28戸(30㎡未満:28戸)		
PM委託先	シマダハウス株式会社			
マスターリース会社	シマダハウス株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>(注1) 建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約27.38㎡を含みます。</p> <p>(注2) 本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地かつ防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は80%となっています。</p> <p>(注3) 本物件の土地は準工業地域に属し、南西側約25mに位置する道路の境界線から30m以内の部分は本来400%、30mを超える部分は本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制(4.00m×60%)が優先されています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

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

物件名称	プライムアーバン南烏山		物件番号	42
特定資産の種類	不動産			
取得価格	840,000千円		取得日	平成19年9月28日
所在地	地番	東京都世田谷区南烏山五丁目592番30他4筆		
	住居表示	東京都世田谷区南烏山五丁目7番4号		
主な利用駅	京王線「千歳烏山」駅			
最寄駅	京王線「千歳烏山」駅 徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	685.69㎡
	建ぺい率	60%	容積率	161.4% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年1月31日	延床面積	1,170.58㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	41戸 (30㎡未満: 40戸、30㎡以上50㎡未満: 1戸)		
PM委託先	シマダハウス株式会社			
マスターリース会社	シマダハウス株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (4.035m×40%) が優先されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン烏山ガレリア		物件番号	43
特定資産の種類	不動産			
取得価格	645,000千円		取得日	平成19年9月28日
所在地	地番	東京都世田谷区南烏山四丁目615番12、618番4		
	住居表示	東京都世田谷区南烏山四丁目10番24号		
主な利用駅	京王線「千歳烏山」駅			
最寄駅	京王線「千歳烏山」駅 徒歩2分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	436.61㎡ (注1)
	建ぺい率	60%	容積率	160% (注2)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年3月15日	延床面積	994.54㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き4階建		
	賃貸可能戸数	33戸 (30㎡未満: 33戸)		
PM委託先	シマダハウス株式会社			
マスターリース会社	シマダハウス株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
(注1) 建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約4.11㎡を含みます。				
(注2) 本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (4.00m×40%) が優先されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン鳥山コート		物件番号	44
特定資産の種類	不動産			
取得価格	413,000千円		取得日	平成19年9月28日
所在地	地番	東京都世田谷区南鳥山四丁目362番4、同番8、同番5、同番7		
	住居表示	東京都世田谷区南鳥山四丁目1番11号		
主な利用駅	京王線「千歳鳥山」駅、京王線「芦花公園」駅			
最寄駅	京王線「芦花公園」駅 徒歩7分			
土地	所有形態	所有権（一部共有）	敷地面積	①308.98㎡、②49.70㎡（注1）
	建ぺい率	60%	容積率	160%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年3月26日	延床面積	634.19㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き3階建		
	賃貸可能戸数	23戸（30㎡未満：23戸）		
PM委託先	シマダハウス株式会社			
マスターリース会社	シマダハウス株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>（注1）上記「敷地面積」欄記載の①は所有する土地（362番4、同番8）の面積、②は共有する土地（362番5、同番7：本投資法人の保有する持分の割合は48,286分の30,744）の面積となっています。①は建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約1.54㎡を含みます。②は建築基準法第42条第1項5号により道路として位置の指定を受けている部分約48.30㎡及び建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約1.40㎡です。</p> <p>（注2）本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.00m×40%）が優先されています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プライムアーバン千歳船橋		物件番号	45
特定資産の種類	不動産			
取得価格	885,000千円		取得日	平成21年2月27日
所在地	地番	東京都世田谷区桜丘五丁目3052番3		
	住居表示	東京都世田谷区桜丘五丁目40番4号		
主な利用駅	小田急小田原線「千歳船橋」駅			
最寄駅	小田急小田原線「千歳船橋」駅 徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	550.97㎡
	建ぺい率	70%（注）	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成21年1月23日	延床面積	1,266.10㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	38戸（30㎡未満：36戸、30㎡以上50㎡未満：2戸）		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>（注）本物件の所在地が第一種中高層住居専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プライムアーバン品川西		物件番号	46
特定資産の種類	不動産			
取得価格	624,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都品川区豊町六丁目603番5		
	住居表示	東京都品川区豊町六丁目24番13号		
主な利用駅	都営地下鉄浅草線、東急大井町線「中延」駅			
最寄駅	都営地下鉄浅草線「中延」駅 徒歩1分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	313.32㎡(注1)
	建ぺい率	100%(注2)	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅
	竣工日	平成4年1月13日	延床面積	1,106.16㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	46戸(30㎡未満:45戸、店舗・事務所:1戸)		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>(注1) 建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約33.04㎡を含みます。</p> <p>(注2) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プライムアーバン大崎		物件番号	47
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,700,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都品川区大崎五丁目49番1他2筆		
	住居表示	東京都品川区大崎五丁目8番10号		
主な利用駅	JR山手線・埼京線、東京臨海高速鉄道りんかい線「大崎」駅、東急池上線「大崎広小路」駅			
最寄駅	JR山手線・埼京線、東京臨海高速鉄道りんかい線「大崎」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	502.26㎡
	建ぺい率	100%・60%(注1)	容積率	500%・300%(注2)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成16年2月12日	延床面積	2,584.17㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	99戸(30㎡未満:99戸)		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>(注1) 建ぺい率について、本物件の土地のうち南西側接面道路都市計画線から30m以内の部分は商業地域80%、30mを超える部分は準工業地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。なお、商業地域内に属する部分は、本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>(注2) 容積率について、本物件の土地は、商業地域500%と準工業地域300%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プライムアーバン大森		物件番号	48
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	824,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都大田区大森北一丁目15番7		
	住居表示	東京都大田区大森北一丁目15番1号		
主な利用駅	J R 京浜東北線「大森」駅			
最寄駅	J R 京浜東北線「大森」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	252.16㎡
	建ぺい率	100% (注)	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成17年1月5日	延床面積	1,369.20㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	54戸 (30㎡未満: 54戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン北千束		物件番号	49
特定資産の種類	不動産			
取得価格	576,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都大田区北千束二丁目495番2		
	住居表示	東京都大田区北千束二丁目14番18号		
主な利用駅	東急大井町線「北千束」駅			
最寄駅	東急大井町線「北千束」駅 徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	532.23㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成3年6月27日	延床面積	1,045.36㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	46戸 (30㎡未満: 46戸)		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

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

物件名称	プライムアーバン中野上高田		物件番号	51
特定資産の種類	不動産			
取得価格	640,000千円		取得日	平成20年3月3日
所在地	地番	東京都中野区上高田四丁目43番10他4筆		
	住居表示	東京都中野区上高田四丁目43番3号		
主な利用駅	西武新宿線「新井薬師前」駅			
最寄駅	西武新宿線「新井薬師前」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	593.04㎡
	建ぺい率	70% (注)	容積率	150%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年2月11日	延床面積	1,004.53㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	33戸(30㎡未満:25戸、30㎡以上50㎡未満:8戸)		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 本物件の所在地が第一種低層住居専用地域に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン西荻窪		物件番号	52
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	435,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都杉並区西荻南二丁目319番23		
	住居表示	東京都杉並区西荻南二丁目27番5号		
主な利用駅	JR中央線「西荻窪」駅			
最寄駅	JR中央線「西荻窪」駅 徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	260.88㎡
	建ぺい率	80%・60%（注1）	容積率	300%・150%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成15年2月11日	延床面積	666.91㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	24戸（30㎡未満：24戸）		
PM委託先	シマダハウス株式会社			
マスターリース会社	シマダハウス株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>（注1）建ぺい率について、本物件の土地のうち西側道路境界線から20m以内が近隣商業地域80%、20mを超える部分は第一種低層住居専用地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>（注2）容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300%と第一種低層住居専用地域150%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プライムアーバン大塚		物件番号	53
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	794,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	東京都豊島区西巣鴨一丁目832番11		
	住居表示	東京都豊島区西巣鴨一丁目3番4号		
主な利用駅	JR山手線「大塚」駅			
最寄駅	JR山手線「大塚」駅 徒歩8分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	386.23㎡
	建ぺい率	80%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年9月7日	延床面積	1,094.23㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	46戸（30㎡未満：46戸）		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プライムアーバン門前仲町		物件番号	54
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	2,200,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都江東区門前仲町一丁目2番5、同番18		
	住居表示	東京都江東区門前仲町一丁目5番7号		
主な利用駅	東京メトロ東西線、都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線、都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅 徒歩2分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	574.23㎡
	建ぺい率	100% (注)	容積率	600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成16年3月3日	延床面積	3,917.60㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	118戸 (30㎡未満:116戸、30㎡以上50㎡未満:1戸、店舗・事務所:1戸)		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン亀戸		物件番号	55
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	705,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都江東区亀戸二丁目38番9、同番10		
	住居表示	東京都江東区亀戸二丁目38番2号		
主な利用駅	JR総武線「亀戸」駅			
最寄駅	JR総武線「亀戸」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	273.77㎡
	建ぺい率	100% (注1)	容積率	480% (注2)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成16年3月3日	延床面積	1,185.34㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	52戸 (30㎡未満:52戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
(注1) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
(注2) 本物件の容積率の限度は、本来500%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制(8.00m×60%)が優先されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン住吉		物件番号	56
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	552,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都江東区扇橋二丁目12番3、同番13		
	住居表示	東京都江東区扇橋二丁目23番3号		
主な利用駅	都営地下鉄新宿線、東京メトロ半蔵門線「住吉」駅			
最寄駅	都営地下鉄新宿線、東京メトロ半蔵門線「住吉」駅 徒歩9分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	192.33㎡(注1)
	建ぺい率	100%(注2)	容積率	500%・400%(注3)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成15年3月17日	延床面積	958.47㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	40戸(30㎡未満:40戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>(注1) 建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約9.28㎡を含みます。</p> <p>(注2) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>(注3) 容積率について、本物件の土地は商業地域に属し、西側接面道路境界線から30m以内の部分は500%、30mを超える部分は400%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プライムアーバン錦糸公園		物件番号	57
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,180,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都墨田区太平四丁目3番3		
	住居表示	東京都墨田区太平四丁目7番12号		
主な利用駅	JR総武線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅			
最寄駅	東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅 徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	408.95㎡
	建ぺい率	100%(注)	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成17年1月7日	延床面積	2,200.78㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	77戸(30㎡未満:77戸)		
PM委託先	株式会社リオ			
マスターリース会社	株式会社リオ		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>(注) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プライムアーバン錦糸町		物件番号	58
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	668,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都墨田区江東橋五丁目11番3		
	住居表示	東京都墨田区江東橋五丁目16番14号		
主な利用駅	JR総武線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅			
最寄駅	JR総武線「錦糸町」駅 徒歩8分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	348.75㎡
	建ぺい率	60%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成16年3月3日	延床面積	1,073.74㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	49戸 (30㎡未満:49戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 本物件に係る土地は、本物件に係る建物の建築確認取得後の平成16年6月24日施行の東京都市計画高度地区変更により、絶対高さ制限(22m)を受け、既存不適格となっています。				

物件名称	プライムアーバン平井		物件番号	59
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	700,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都江戸川区平井六丁目1964番1他2筆		
	住居表示	東京都江戸川区平井六丁目23番12号		
主な利用駅	JR総武線「平井」駅			
最寄駅	JR総武線「平井」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	388.24㎡
	建ぺい率	60%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成15年3月25日	延床面積	1,159.35㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	53戸 (30㎡未満:53戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

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

物件名称	プライムアーバン葛西Ⅱ		物件番号	61
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	958,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	東京都江戸川区東葛西七丁目9番6他2筆		
	住居表示	東京都江戸川区東葛西七丁目9番7号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「葛西」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「葛西」駅 徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	502.89㎡
	建ぺい率	60%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年2月28日	延床面積	1,563.11㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	68戸 (30㎡未満:68戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン新百合ヶ丘		物件番号	62
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,210,000千円		取得日	平成21年3月3日
所在地	地番	神奈川県川崎市麻生区万福寺三丁目1番6他2筆		
	住居表示	神奈川県川崎市麻生区万福寺三丁目1番17号		
主な利用駅	小田急小田原線「新百合ヶ丘」駅			
最寄駅	小田急小田原線「新百合ヶ丘」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	603.62㎡
	建ぺい率	90% (注)	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成21年1月21日	延床面積	1,895.91㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	64戸 (30㎡未満：54戸、30㎡以上50㎡未満：9戸、店舗・事務所：1戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 本物件の所在地が近隣商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は90%となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン浦安		物件番号	63
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	840,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	千葉県浦安市当代島三丁目446番3		
	住居表示	千葉県浦安市当代島三丁目2番13号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「浦安」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「浦安」駅 徒歩8分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	652.94㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成16年3月3日	延床面積	1,526.01㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	60戸(30㎡未満:60戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン行徳 I		物件番号	64
特定資産の種類	不動産			
取得価格	635,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	千葉県市川市福栄二丁目4番4		
	住居表示	千葉県市川市福栄二丁目4番10号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「行徳」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「行徳」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	598.00㎡
	建ぺい率	70% (注)	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成13年12月10日	延床面積	1,283.01㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	52戸(30㎡未満:52戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 本物件の所在地が第二種中高層住居専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン行徳Ⅱ		物件番号	65
特定資産の種類	不動産			
取得価格	741,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	千葉県市川市末広一丁目11番2		
	住居表示	千葉県市川市末広一丁目11番5号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「行徳」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「行徳」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	640.00㎡
	建ぺい率	70% (注)	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成14年5月24日	延床面積	1,445.59㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	58戸 (30㎡未満: 58戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 本物件の所在地が第二種中高層住居専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン行徳駅前		物件番号	66
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	476,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	千葉県市川市行徳駅前二丁目26番8		
	住居表示	千葉県市川市行徳駅前二丁目26番11号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「行徳」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「行徳」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	427.00㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年5月27日	延床面積	821.47㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	37戸 (30㎡未満: 37戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン西船橋		物件番号	67
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	772,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	千葉県船橋市本郷町437番1、同番2		
	住居表示	千葉県船橋市本郷町437番地1、同番地2（注）		
主な利用駅	JR総武線・京葉線・武蔵野線、東京メトロ東西線「西船橋」駅			
最寄駅	JR総武線・京葉線・武蔵野線、東京メトロ東西線「西船橋」駅 徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	323.60㎡
	建ぺい率	80%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年2月28日	延床面積	1,319.34㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	60戸（30㎡未満：60戸）		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	バス・スルー型
（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン川口		物件番号	68
特定資産の種類	不動産			
取得価格	2,170,000千円		取得日	平成20年4月1日
所在地	地番	埼玉県川口市栄町三丁目152番1		
	住居表示	埼玉県川口市栄町三丁目1番11号		
主な利用駅	JR京浜東北線「川口」駅			
最寄駅	JR京浜東北線「川口」駅 徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	781.45㎡
	建ぺい率	80%	容積率	343.2%（注）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成20年2月19日	延床面積	2,999.35㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	98戸（30㎡未満：96戸、店舗・事務所：2戸）		
PM委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
（注）本物件の容積率の限度は、本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（5.72m×60%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ麻布十番		物件番号	69
特定資産の種類	不動産			
取得価格	991,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都港区東麻布二丁目33番1他5筆		
	住居表示	東京都港区東麻布二丁目33番9号		
主な利用駅	都営地下鉄大江戸線、東京メトロ南北線「麻布十番」駅			
最寄駅	都営地下鉄大江戸線、東京メトロ南北線「麻布十番」駅 徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	333.10㎡
	建ぺい率	80%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成11年3月16日	延床面積	1,355.18㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	40戸 (30㎡未満：10戸、30㎡以上50㎡未満：30戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ芝浦LOFT		物件番号	70
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,510,000千円		取得日	平成21年12月15日
所在地	地番	東京都港区芝浦四丁目1番33		
	住居表示	東京都港区芝浦四丁目5番17号		
主な利用駅	JR山手線・京浜東北線「田町」駅			
最寄駅	JR山手線・京浜東北線「田町」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	495.86㎡
	建ぺい率	70% (注)	容積率	400%
建物	所有形態	所有権 (区分所有持分100%)	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年7月19日	延床面積	2,429.98㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	68戸 (30㎡未満：57戸、30㎡以上50㎡未満：10戸、50㎡以上70㎡未満：1戸)		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ幡ヶ谷		物件番号	71
特定資産の種類	不動産			
取得価格	452,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目28番6		
	住居表示	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目28番6号		
主な利用駅	京王新線「幡ヶ谷」駅			
最寄駅	京王新線「幡ヶ谷」駅 徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	491.29㎡（注1）
	建ぺい率	70%（注2）	容積率	160%（注3）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成4年11月26日	延床面積	695.20㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	38戸（30㎡未満：38戸）		
PM委託先	シマダハウス株式会社			
マスターリース会社	シマダハウス株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>（注1）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約30.34㎡を含みます。</p> <p>（注2）本物件の所在地が第一種住居地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。</p> <p>（注3）本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.00m×40%）が優先されています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	アーバンステージ都立大学		物件番号	72
特定資産の種類	不動産			
取得価格	524,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都目黒区八雲二丁目14番1他3筆		
	住居表示	東京都目黒区八雲二丁目15番14号		
主な利用駅	東急東横線「都立大学」駅			
最寄駅	東急東横線「都立大学」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	786.10㎡（注1）
	建ぺい率	70%（注2）	容積率	150%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和62年3月9日	延床面積	1,068.25㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	16戸（30㎡以上50㎡未満：1戸、50㎡以上70㎡未満：15戸）		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>（注1）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約25.02㎡を含みます。</p> <p>（注2）本物件の所在地が第一種低層住居専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

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

物件名称	アーバンステージ新川		物件番号	74
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	2,250,000千円		取得日	平成19年12月14日
所在地	地番	東京都中央区新川二丁目104番1他7筆		
	住居表示	東京都中央区新川二丁目16番10号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「茅場町」駅、東京メトロ日比谷線、JR京葉線「八丁堀」駅			
最寄駅	JR京葉線「八丁堀」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	503.81㎡（注1）
	建ぺい率	80%	容積率	700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・事務所
	竣工日	平成11年9月30日	延床面積	4,696.77㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	46戸（50㎡以上70㎡未満：37戸、70㎡以上：6戸、店舗・事務所：3戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型（注2）
<p>（注1）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約15.45㎡を含みます。</p> <p>（注2）マスターリース種別については、「パス・スルー型」ですが、本物件は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく特定優良賃貸住宅（東京都の都民住宅）として認定されており、マスターリース会社には、エンドテナントからの入居者負担額と東京都からの補助金が支払われます。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt;</p> <p>本物件は、建築当時の建築基準法等に準拠して設計、施工されておりますが、地区計画の変更により現行の容積率に関する規制には適合していません。</p>				

物件名称	アーバンステージ日本橋横山町		物件番号	75
特定資産の種類	不動産			
取得価格	3,530,000千円		取得日	平成21年12月15日
所在地	地番	東京都中央区日本橋横山町3番1他7筆		
	住居表示	東京都中央区日本橋横山町3番4号		
主な利用駅	JR総武線「馬喰町」駅、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅			
最寄駅	JR総武線「馬喰町」駅、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅 徒歩2分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	858.31㎡
	建ぺい率	100%（注1）	容積率	720%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成20年1月25日	延床面積	6,898.33㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き12階建		
	賃貸可能戸数	124戸（30㎡以上50㎡未満：99戸、50㎡以上70㎡未満：22戸、店舗・事務所：3戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>（注1）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>（注2）本物件の所在地の指定容積率は600%ですが、本物件は「街並み誘導型地区計画（日本橋問屋街地区）」の適用区域内に属し、容積率の緩和要件を満たしているため、緩和後の容積率は720%となっています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt;</p> <p>該当事項はありません。</p>				

物件名称	アーバンステージ本郷壹岐坂		物件番号	76
特定資産の種類	不動産			
取得価格	647,000千円		取得日	平成19年12月12日
所在地	地番	東京都文京区本郷二丁目3番15		
	住居表示	東京都文京区本郷二丁目16番3号		
主な利用駅	東京メトロ丸ノ内線、都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅、JR中央線・総武線、都営地下鉄三田線「水道橋」駅			
最寄駅	都営地下鉄三田線「水道橋」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	144.29㎡
	建ぺい率	100% (注1)	容積率	500%・400% (注2)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年1月6日	延床面積	833.02㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	27戸 (30㎡未満: 27戸)		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>(注1) 建ぺい率について、本物件の土地のうち北側道路境界線から20m以内の部分は商業地域、20mを超える部分は近隣商業地域に属するため、本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>(注2) 容積率について、本物件の土地は、商業地域500%、近隣商業地域400%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	アーバンステージ中落合		物件番号	77
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	655,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都新宿区中落合一丁目1757番9		
	住居表示	東京都新宿区中落合一丁目7番19号		
主な利用駅	西武新宿線、都営地下鉄大江戸線「中井」駅			
最寄駅	西武新宿線「中井」駅 徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	949.20㎡
	建ぺい率	70% (注1)	容積率	160% (注2)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成2年8月24日	延床面積	1,317.30㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	18戸 (50㎡以上70㎡未満: 11戸、70㎡以上: 7戸)		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>(注1) 本物件の所在地が第一種中高層住居専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。</p> <p>(注2) 本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (4.00m×40%) が優先されています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	アーバンステージ落合		物件番号	78
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	324,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都新宿区中井二丁目2096番3、同番135		
	住居表示	東京都新宿区中井二丁目17番9号		
主な利用駅	西武新宿線、都営地下鉄大江戸線「中井」駅			
最寄駅	西武新宿線「中井」駅 徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	284.67㎡
	建ぺい率	70% (注)	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和61年3月28日	延床面積	553.75㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	32戸 (30㎡未満: 32戸)		
PM委託先	シマダハウス株式会社			
マスターリース会社	シマダハウス株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 本物件の所在地が第一種中高層住居専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ新宿落合		物件番号	79
特定資産の種類	不動産			
取得価格	635,000千円		取得日	平成19年12月12日
所在地	地番	東京都新宿区北新宿四丁目10番8他4筆		
	住居表示	東京都新宿区北新宿四丁目10番9号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「落合」駅、JR中央線・総武線、都営地下鉄大江戸線「東中野」駅			
最寄駅	JR中央線・総武線「東中野」駅 徒歩9分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	492.91㎡
	建ぺい率	70% (注1)	容積率	240% (注2)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成7年3月22日	延床面積	1,146.46㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	28戸 (30㎡未満: 8戸、30㎡以上50㎡未満: 20戸)		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
(注1) 本物件の所在地が第一種住居地域内に属するため本来60%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
(注2) 本物件の容積率の限度は、本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制(6.00m×40%)が優先されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ芦花公園		物件番号	80
特定資産の種類	不動産			
取得価格	362,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都世田谷区南烏山一丁目211番2		
	住居表示	東京都世田谷区南烏山一丁目12番26号		
主な利用駅	京王線「芦花公園」駅			
最寄駅	京王線「芦花公園」駅 徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	357.02㎡(注)
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和62年7月2日	延床面積	674.85㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	34戸(30㎡未満:34戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 建築基準法第42条第1項5号により道路として位置の指定を受けている部分約19.97㎡を含みます。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ上馬		物件番号	81
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	900,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都世田谷区上馬五丁目106番2他3筆		
	住居表示	東京都世田谷区上馬五丁目26番14号		
主な利用駅	東急田園都市線「駒沢大学」駅、東急世田谷線「松陰神社前」駅			
最寄駅	東急世田谷線「松陰神社前」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	766.25㎡
	建ぺい率	80%・60%(注1)	容積率	300%・200%(注2)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	昭和60年10月10日	延床面積	2,266.41㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	37戸(30㎡未満:12戸、30㎡以上50㎡未満:20戸、70㎡以上:3戸、店舗・事務所:2戸)		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	バス・スルー型
(注1) 建ぺい率について、本物件の土地のうち北側接面道路境界線から30m以内の部分は近隣商業地域80%、30mを超える部分は第一種中高層住居専用地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。				
(注2) 容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300%と第一種中高層住居専用地域200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ三軒茶屋		物件番号	82
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	755,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都世田谷区上馬五丁目8番2		
	住居表示	東京都世田谷区上馬五丁目38番12号		
主な利用駅	東急田園都市線・世田谷線「三軒茶屋」駅、東急世田谷線「若林」駅、東急世田谷線「松陰神社前」駅			
最寄駅	東急世田谷線「松陰神社前」駅 徒歩6分			
土地	所有形態	所有権 (敷地権持分100%)	敷地面積	409.68㎡
	建ぺい率	80%・60% (注1)	容積率	300%・200% (注2)
建物	所有形態	所有権 (区分所有持分100%)	用途	居室
	竣工日	平成4年3月4日	延床面積	1,105.76㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	47戸 (30㎡未満:37戸、30㎡以上50㎡未満:10戸)		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>(注1) 建ぺい率について、本物件の土地のうち北東側道路境界線から30m以内の部分は近隣商業地域80%、30mを超える部分は第一種中高層住居専用地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>(注2) 容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300%と第一種中高層住居専用地域200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	アーバンステージ千歳烏山		物件番号	83
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	730,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都世田谷区粕谷三丁目50番8他7筆		
	住居表示	東京都世田谷区粕谷三丁目32番16号		
主な利用駅	京王線「千歳烏山」駅			
最寄駅	京王線「千歳烏山」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,020.88㎡
	建ぺい率	90%・70%・60% (注1)	容積率	300%・200%・100% (注2)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	昭和63年11月30日	延床面積	1,873.58㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	27戸 (30㎡以上50㎡未満:2戸、50㎡以上70㎡未満:23戸、70㎡以上:1戸、店舗・事務所:1戸)		
PM委託先	シマダハウス株式会社			
マスターリース会社	シマダハウス株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>(注1) 建ぺい率について、本物件の土地のうち北側接面道路境界線から20m以内の部分は近隣商業地域80%、北側接面道路境界線から20mを超える部分のうち、東側道路境界線から20m以内の部分は第一種中高層住居専用地域60%、北側接面道路境界線及び東側道路境界線から共に20mを超える部分は第一種低層住居専用地域50%となっています。なお、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率はそれぞれ90%、70%、60%となり、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>(注2) 容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300%、第一種中高層住居専用地域200%、第一種低層住居専用地域100%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 本物件の土地の一部が、隣接地を要役地とする通行及び給水管の埋設のための地役権の承役地となっています。</p>				

物件名称	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ		物件番号	84
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	539,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都世田谷区太子堂二丁目308番2		
	住居表示	東京都世田谷区太子堂二丁目4番16号		
主な利用駅	東急田園都市線・世田谷線「三軒茶屋」駅			
最寄駅	東急田園都市線「三軒茶屋」駅 徒歩8分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	473.79㎡
	建ぺい率	80%・60% (注)	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成2年11月24日	延床面積	995.84㎡
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付6階建		
	賃貸可能戸数	17戸 (30㎡以上50㎡未満：12戸、50㎡以上70㎡未満：1戸、店舗・事務所：4戸)		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 建ぺい率について、本物件の土地のうち北西側道路境界線から20m以内の部分は近隣商業地域80%、20mを超える部分は第一種住居地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ駒沢		物件番号	85
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	396,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都世田谷区駒沢二丁目974番6他2筆		
	住居表示	東京都世田谷区駒沢二丁目7番18号		
主な利用駅	東急田園都市線「駒沢大学」駅			
最寄駅	東急田園都市線「駒沢大学」駅 徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	385.07㎡
	建ぺい率	60%	容積率	160% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成元年7月21日	延床面積	584.35㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	26戸 (30㎡未満：26戸)		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (4.00m×40%) が優先されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ烏山		物件番号	86
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	344,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都世田谷区南烏山四丁目376番7、同番10		
	住居表示	東京都世田谷区南烏山四丁目5番15号		
主な利用駅	京王線「千歳烏山」駅			
最寄駅	京王線「千歳烏山」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権 (敷地権持分100%)	敷地面積	187.88㎡
	建ぺい率	80%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権 (区分所有持分100%)	用途	店舗・居宅
	竣工日	平成4年3月6日	延床面積	555.08㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	28戸(30㎡未満:27戸、店舗・事務所:1戸)		
PM委託先	シマダハウス株式会社			
マスターリース会社	シマダハウス株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ上北沢		物件番号	87
特定資産の種類	不動産			
取得価格	738,000千円		取得日	平成19年12月12日
所在地	地番	東京都世田谷区上北沢五丁目1212番1、同番2		
	住居表示	東京都世田谷区上北沢五丁目21番22号		
主な利用駅	京王線「上北沢」駅、京王線「八幡山」駅			
最寄駅	京王線「八幡山」駅 徒歩8分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	939.52㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和62年5月1日	延床面積	1,612.00㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	29戸(30㎡未満:1戸、30㎡以上50㎡未満:13戸、50㎡以上70㎡未満:15戸)		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	バス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ用賀		物件番号	88
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,150,000千円		取得日	平成22年8月20日
所在地	地番	東京都世田谷区用賀二丁目67番162		
	住居表示	東京都世田谷区用賀二丁目27番5号		
主な利用駅	東急田園都市線「用賀」駅			
最寄駅	東急田園都市線「用賀」駅 徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,102.32㎡(注1)
	建ぺい率	70%・60%(注2)	容積率	300%・100%(注3)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年7月20日	延床面積	2,370.21㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き6階建		
	賃貸可能戸数	54戸(30㎡未満:29戸、30㎡以上50㎡未満:25戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>(注1) 建築基準法第42条第1項により道路として位置の指定を受けている部分約88.68㎡及び世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例により道路とみなされる部分約24.79㎡を含みます。</p> <p>(注2) 建ぺい率について、本物件の土地のうち西側道路境界線から20m以内の部分は第一種住居地域60%、20mを超える部分は第一種低層住居専用地域50%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。なお、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は、それぞれ70%及び60%となり、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>(注3) 容積率について、本物件の土地は、第一種住居地域300%、第一種低層住居専用地域100%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	アーバンステージ大井町		物件番号	89
特定資産の種類	不動産			
取得価格	530,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都品川区大井四丁目10番18		
	住居表示	東京都品川区大井四丁目10番9号		
主な利用駅	J R 京浜東北線、東急大井町線、東京臨海高速鉄道りんかい線「大井町」駅			
最寄駅	J R 京浜東北線、東急大井町線、東京臨海高速鉄道りんかい線「大井町」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	413.44㎡
	建ぺい率	70% (注1)	容積率	279.6% (注2)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和61年7月21日	延床面積	805.92㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	45戸 (30㎡未満: 45戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>(注1) 本物件の所在地が第一種住居地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。</p> <p>(注2) 本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (6.99m×40%) が優先されています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	アーバンステージ大井町Ⅱ		物件番号	90
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,100,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都品川区東大井五丁目500番24		
	住居表示	東京都品川区東大井五丁目10番10号		
主な利用駅	J R 京浜東北線、東急大井町線、東京臨海高速鉄道りんかい線「大井町」駅			
最寄駅	J R 京浜東北線、東急大井町線、東京臨海高速鉄道りんかい線「大井町」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権 (敷地権持分100%)	敷地面積	411.03㎡ (注1)
	建ぺい率	100% (注2)	容積率	600%
建物	所有形態	所有権 (区分所有持分100%)	用途	店舗・共同住宅
	竣工日	平成元年3月16日	延床面積	2,402.27㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
	賃貸可能戸数	93戸 (30㎡未満: 91戸、店舗・事務所: 2戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>(注1) 建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約13.89㎡を含みます。</p> <p>(注2) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	アーバンステージ雪谷		物件番号	91
特定資産の種類	不動産			
取得価格	970,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都大田区北嶺町53番2他4筆		
	住居表示	東京都大田区北嶺町34番10号		
主な利用駅	東急池上線「御嶽山」駅			
最寄駅	東急池上線「御嶽山」駅 徒歩2分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	885.92㎡
	建ぺい率	60%	容積率	218% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和62年10月31日	延床面積	1,629.90㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	94戸 (30㎡未満: 94戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (5.45m×40%) が優先されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ池上		物件番号	92
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,460,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	東京都大田区池上七丁目85番5		
	住居表示	東京都大田区池上七丁目4番11号		
主な利用駅	東急池上線「池上」駅			
最寄駅	東急池上線「池上」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	998.75㎡
	建ぺい率	90% (注)	容積率	300%
建物	所有形態	所有権 (区分所有持分100%)	用途	共同住宅・居宅
	竣工日	平成6年3月1日	延床面積	3,095.38㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	95戸 (30㎡未満: 80戸、30㎡以上50㎡未満: 8戸、50㎡以上70㎡未満: 6戸、70㎡以上: 1戸)		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 本物件の所在地が近隣商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は90%となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ中野		物件番号	93
特定資産の種類	不動産			
取得価格	472,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都中野区上高田二丁目17番1		
	住居表示	東京都中野区上高田二丁目17番1号		
主な利用駅	西武新宿線「新井薬師前」駅			
最寄駅	西武新宿線「新井薬師前」駅 徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	563.59㎡（注1）
	建ぺい率	60%	容積率	160%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和60年2月15日	延床面積	917.91㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	51戸（30㎡未満：51戸）		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
（注1）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約7.47㎡を含みます。				
（注2）本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.00m×40%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ高井戸		物件番号	94
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,080,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都杉並区高井戸東四丁目1060番16		
	住居表示	東京都杉並区高井戸東四丁目10番12号		
主な利用駅	京王井の頭線「高井戸」駅			
最寄駅	京王井の頭線「高井戸」駅 徒歩9分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	990.38㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%・300%（注）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和62年1月10日	延床面積	2,247.35㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	107戸（30㎡未満：107戸）		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）容積率について、本物件の土地は準工業地域に属し、東側に存する環状第8号線から30m以内の部分は300%、30mを超える部分は200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ駒込		物件番号	95
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	412,000千円		取得日	平成19年3月30日
所在地	地番	東京都豊島区駒込六丁目517番20、同番30、同番29		
	住居表示	東京都豊島区駒込六丁目12番15号		
主な利用駅	JR山手線、東京メトロ南北線「駒込」駅			
最寄駅	東京メトロ南北線「駒込」駅 徒歩6分			
土地	所有形態	所有権（一部共有）	敷地面積	①704.91㎡、②126.10㎡（注1）
	建ぺい率	70%（注2）	容積率	172.8%（注3）
建物	所有形態	所有権 （区分所有持分100%）	用途	共同住宅・居宅
	竣工日	昭和63年9月1日	延床面積	1,374.14㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
	賃貸可能戸数	19戸（30㎡以上50㎡未満：14戸、50㎡以上70㎡未満：4戸、70㎡以上：1戸）		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>（注1）上記「敷地面積」欄記載の①は所有する土地（517番20、同番30）の面積、②は共有する土地（517番29：本投資法人の保有する持分の割合は2分の1）の面積となっています。①は建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約14.65㎡（セットバック部分）を含みます。②は建築基準法第42条第1項第5号により道路としての位置の指定を受けている部分及び建築基準法第42条第2項により道路とみなされている部分です（私道部分）。</p> <p>（注2）本物件の所在地が第一種中高層住居専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。</p> <p>（注3）本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.32m×40%）が優先されています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	アーバンステージ向島		物件番号	96
特定資産の種類	不動産			
取得価格	487,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都墨田区東向島五丁目239番6、同番12		
	住居表示	東京都墨田区東向島五丁目19番14号		
主な利用駅	東武スカイツリーライン「東向島」駅			
最寄駅	東武スカイツリーライン「東向島」駅 徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	281.64㎡（注1）
	建ぺい率	100%（注2）	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成元年9月5日	延床面積	1,350.89㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	55戸（30㎡未満：55戸）		
PM委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>（注1）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約1.66㎡を含みます。</p> <p>（注2）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	アーバンステージ葛西イースト		物件番号	97
特定資産の種類	不動産			
取得価格	940,000千円		取得日	平成23年1月12日
所在地	地番	東京都江戸川区東葛西六丁目16番5		
	住居表示	東京都江戸川区東葛西六丁目16番9号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「葛西」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「葛西」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	703.46㎡
	建ぺい率	70%（注1）	容積率	280%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年3月8日	延床面積	2,118.43㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	78戸（30㎡未満：78戸）		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>（注1）本物件の所在地が第一種住居地域に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。</p> <p>（注2）本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（7.0m×40%）が優先されています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	アーバンステージ江古田		物件番号	98
特定資産の種類	不動産			
取得価格	385,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都練馬区旭丘一丁目10番9、同番10		
	住居表示	東京都練馬区旭丘一丁目10番5号		
主な利用駅	都営地下鉄大江戸線「新江古田」駅、西武池袋線「江古田」駅			
最寄駅	西武池袋線「江古田」駅 徒歩9分			
土地	所有形態	所有権 （敷地権持分100%）	敷地面積	535.45㎡
	建ぺい率	60%	容積率	181.6%（注）
建物	所有形態	所有権 （区分所有持分100%）	用途	共同住宅
	竣工日	平成元年7月1日	延床面積	951.84㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	35戸（30㎡未満：31戸、30㎡以上50㎡未満：4戸）		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>（注）本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.54m×40%）が優先されています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	アーバンステージ滝野川		物件番号	99
特定資産の種類	不動産			
取得価格	287,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都北区滝野川七丁目49番11		
	住居表示	東京都北区滝野川七丁目49番18号		
主な利用駅	JR埼京線「板橋」駅、都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅			
最寄駅	都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅 徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	288.26㎡
	建ぺい率	80%・60% (注)	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和63年8月10日	延床面積	578.92㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	29戸 (30㎡未満：28戸、30㎡以上50㎡未満：1戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 建ぺい率について、本物件の土地のうち北東側道路境界線から20m以内の部分は近隣商業地域80%、20mを超える部分は第一種住居地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ板橋区役所前		物件番号	100
特定資産の種類	不動産			
取得価格	940,000千円		取得日	平成22年7月8日
所在地	地番	東京都板橋区本町27番4他2筆		
	住居表示	東京都板橋区本町27番13号		
主な利用駅	都営地下鉄三田線「板橋本町」駅、都営地下鉄三田線「板橋区役所前」駅			
最寄駅	都営地下鉄三田線「板橋本町」駅 徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	475.41㎡
	建ぺい率	80%・60%（注1）	容積率	400%・300%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年11月21日	延床面積	2,179.85㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	68戸（30㎡未満：55戸、30㎡以上50㎡未満：13戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>（注1）建ぺい率について、本物件の土地のうち西側接面道路境界線から20m以内の部分は商業地域80%、20mを超える部分は準工業地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>（注2）容積率について、本物件の土地は、商業地域400%、準工業地域300%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	アーバンステージ浅草		物件番号	101
特定資産の種類	不動産			
取得価格	350,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都台東区浅草三丁目8番2他2筆		
	住居表示	東京都台東区浅草三丁目33番11号		
主な利用駅	東京メトロ銀座線、都営地下鉄浅草線、東武スカイツリーライン「浅草」駅			
最寄駅	東武スカイツリーライン「浅草」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	311.07㎡
	建ぺい率	100%（注1）	容積率	360%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和62年2月23日	延床面積	1,101.69㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	22戸（30㎡未満：3戸、30㎡以上50㎡未満：18戸、70㎡以上：1戸）		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>（注1）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>（注2）本物件の容積率の限度は、本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（6.00m×60%）が優先されています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	アーバンステージ町屋		物件番号	102
特定資産の種類	不動産			
取得価格	210,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都荒川区町屋一丁目1902番2		
	住居表示	東京都荒川区町屋一丁目32番13号		
主な利用駅	東京メトロ千代田線「町屋」駅			
最寄駅	東京メトロ千代田線「町屋」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	264.59㎡
	建ぺい率	80%（注）	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和63年4月21日	延床面積	487.11㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	26戸（30㎡未満：26戸）		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>（注）平成17年3月3日付、東京都建築安全条例第7条の3の規定により指定区域に該当された時点で、建ぺい率が60%から80%に緩和されています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	アーバンステージ町屋サウスコート		物件番号	103
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,740,000千円		取得日	平成23年12月6日
所在地	地番	東京都荒川区荒川三丁目73番1他5筆		
	住居表示	東京都荒川区荒川三丁目73番5号		
主な利用駅	JR常磐線「三河島」駅、京成本線「新三河島」駅			
最寄駅	JR常磐線「三河島」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	694.61㎡
	建ぺい率	100%・80%（注1）	容積率	600%・300%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成13年1月18日	延床面積	4,417.42㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	賃貸可能戸数	77戸（30㎡以上50㎡未満：43戸、50㎡以上70㎡未満：33戸、店舗・事務所：1戸）		
PM委託先	スターツアメニティー株式会社			
マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>（注1）建ぺい率について、本物件の土地のうち北側都道道路境界から南側30m以内の部分は商業地域100%（本来80%に指定されていますが、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受けています。）、30mを超える部分は準工業地域80%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されています。</p> <p>（注2）容積率について、本物件の土地は、商業地域600%、準工業地域300%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	アーバンステージ小金井		物件番号	104
特定資産の種類	不動産			
取得価格	229,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都小金井市貫井北町二丁目877番13		
	住居表示	東京都小金井市貫井北町二丁目13番14号		
主な利用駅	JR中央線「武蔵小金井」駅			
最寄駅	JR中央線「武蔵小金井」駅 徒歩15分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	420.06㎡（注1）
	建ぺい率	70%（注2）	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成3年4月30日	延床面積	784.36㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	27戸（30㎡未満：23戸、30㎡以上50㎡未満：4戸）		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>（注1）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約12.41㎡を含みます。</p> <p>（注2）本物件の所在地は第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域内に属し、本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	アーバンステージ武蔵小金井		物件番号	105
特定資産の種類	不動産			
取得価格	2,390,000千円		取得日	平成19年12月12日
所在地	地番	東京都小金井市中町二丁目2167番1他5筆		
	住居表示	東京都小金井市中町二丁目11番26号		
主な利用駅	JR中央線「武蔵小金井」駅、JR中央線「東小金井」駅			
最寄駅	JR中央線「武蔵小金井」駅 徒歩16分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	6,402.84㎡
	建ぺい率	70%・50%（注1）	容積率	200%・80%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成3年2月2日	延床面積（注3）	①1,042.00㎡、②2,689.00㎡、③2,489.34㎡
	構造（注3）	①鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 ②鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 ③鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	98戸（50㎡以上70㎡未満：92戸、70㎡以上：6戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>（注1）建ぺい率について、本物件の土地のうち南側道路境界線から20m以内の部分は第一種中高層住居専用地域60%、20mを超える部分は第一種低層住居専用地域40%となっています。なお、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は、それぞれ70%及び50%となり、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>（注2）容積率について、本物件の土地は、第一種中高層住居専用地域200%、第一種低層住居専用地域80%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>（注3）本物件は登記簿上3棟の建物から成っており、「延床面積」及び「構造」について、①は家屋番号2167番1、②は家屋番号2169番、③は家屋番号2172番1の2の建物を記載しています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	アーバンステージ武蔵野ヒルズ		物件番号	106
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,590,000千円		取得日	平成19年12月14日
所在地	地番	東京都小金井市梶野町二丁目211番1他6筆		
	住居表示	A棟：東京都小金井市梶野町二丁目1番2号 B棟：東京都小金井市梶野町二丁目1番36号		
主な利用駅	J R中央線「東小金井」駅、J R中央線「武蔵境」駅			
最寄駅	J R中央線「東小金井」駅 徒歩13分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	2,812.25㎡（注1）
	建ぺい率	A棟：70%・50%（注2） B棟：40%	容積率	A棟：200%・80%（注3） B棟：80%
建物	所有形態	所有権	用途	A棟：共同住宅・店舗 B棟：共同住宅
	竣工日	A棟：平成5年3月14日 B棟：平成5年1月16日	延床面積	A棟：2,389.01㎡ B棟：835.39㎡
	構造	A棟：鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 B棟：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	A棟：42戸（30㎡以上50㎡未満：12戸、50㎡以上70㎡未満：26戸、70㎡以上：1戸、店舗・事務所：3戸） B棟：38戸（30㎡未満：38戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	マスターリース種別	パス・スルー型	
<p>（注1）本物件は、A棟及びB棟の2棟の建物から構成されています。但し、一体の敷地として開発されているため、A棟及びB棟の各々の敷地面積の合計面積を記載しています。</p> <p>（注2）A棟の敷地は、南側道路境界線から20mまでは第二種中高層住居専用地域60%、20mを超える部分は第一種低層住居専用地域40%となっています。なお、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は、それぞれ70%、50%となり、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>（注3）A棟の敷地は、第二種中高層住居専用地域200%、第一種低層住居専用地域80%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	アーバンステージ小金井本町		物件番号	107
特定資産の種類	不動産			
取得価格	725,000千円		取得日	平成24年6月8日
所在地	地番	東京都小金井市本町四丁目2604番125		
	住居表示	東京都小金井市本町四丁目14番25号		
主な利用駅	J R中央線「武蔵小金井」駅			
最寄駅	J R中央線「武蔵小金井」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	611.63㎡（注1）
	建ぺい率	90%（注2）	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成16年7月27日	延床面積	1,741.55㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	43戸（30㎡以上50㎡未満：43戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>（注1）建築基準法第42条第1項5号により道路として位置の指定を受けている部分約1.8㎡を含みます。</p> <p>（注2）本物件の所在地が近隣商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は90%となっています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	アーバンステージ日野		物件番号	108
特定資産の種類	不動産			
取得価格	319,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都日野市大字日野536番2		
	住居表示	東京都日野市大字日野536番地2（注1）		
主な利用駅	JR中央線「日野」駅			
最寄駅	JR中央線「日野」駅 徒歩15分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	609㎡（注2）
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成4年3月3日	延床面積	1,142.35㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	54戸（30㎡未満：54戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	バス・スルー型
（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。 （注2）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約16.20㎡を含みます。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ久米川		物件番号	109
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,370,000千円		取得日	平成23年12月6日
所在地	地番	東京都東村山市栄町一丁目5番6 他2筆		
	住居表示	東京都東村山市栄町一丁目5番地6 他2筆(注1)		
主な利用駅	西武新宿線「久米川」駅			
最寄駅	西武新宿線「久米川」駅 徒歩2分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	679.78㎡
	建ぺい率	100%(注2)	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年9月30日	延床面積	2,839.91㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	91戸(30㎡未満:81戸、30㎡以上50㎡未満:9戸、店舗・事務所:1戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。				
(注2) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地かつ防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ武蔵小杉comodo		物件番号	110
特定資産の種類	不動産			
取得価格	2,150,000千円		取得日	平成19年9月28日
所在地	地番	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番1		
	住居表示	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番地1(注1)		
主な利用駅	東急東横線・目黒線、JR南武線「武蔵小杉」駅、東急東横線・目黒線「新丸子」駅			
最寄駅	東急東横線・目黒線「新丸子」駅 徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,614.32㎡
	建ぺい率	100%(注2)	容積率	336%(注3)
建物	所有形態	所有権	用途	事務所・共同住宅
	竣工日	昭和62年2月25日	延床面積	4,233.62㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	56戸(30㎡以上50㎡未満:6戸、50㎡以上70㎡未満:36戸、70㎡以上:11戸、店舗・事務所:3戸)		
PM委託先	株式会社リオ			
マスターリース会社	株式会社リオ		マスターリース種別	バス・スルー型
(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。				
(注2) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
(注3) 本物件の容積率の限度は、本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制(5.60m×60%)が優先されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ川崎		物件番号	111
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,150,000千円		取得日	平成20年2月26日
所在地	地番	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目4番15		
	住居表示	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目4番地15(注1)		
主な利用駅	JR東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅、京急本線「京急川崎」駅			
最寄駅	京急本線「京急川崎」駅 徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	496.19㎡
	建ぺい率	100%(注2)	容積率	500%・400%(注3)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成10年3月12日	延床面積	2,071.01㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建		
	賃貸可能戸数	80戸(30㎡未満:70戸、30㎡以上50㎡未満:10戸)		
PM委託先	株式会社長谷エライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷エライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。</p> <p>(注2) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>(注3) 本物件の土地は商業地域に属し、南東側道路境界線から25m以内の部分は500%、25mを超える部分は400%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	アーバンステージ鶴見寺谷		物件番号	112
特定資産の種類	不動産			
取得価格	457,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	神奈川県横浜市鶴見区寺谷一丁目1745番3		
	住居表示	神奈川県横浜市鶴見区寺谷一丁目7番10号		
主な利用駅	JR京浜東北線「鶴見」駅			
最寄駅	JR京浜東北線「鶴見」駅 徒歩7分			
土地	所有形態	所有権 (敷地権持分100%)	敷地面積	582.08㎡(注)
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権 (区分所有持分100%)	用途	居宅
	竣工日	平成4年2月21日	延床面積	1,218.26㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付4階建		
	賃貸可能戸数	50戸(30㎡未満:50戸)		
PM委託先	株式会社長谷エライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷エライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>(注) 建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約0.25㎡を含みます。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	アーバンステージ浦安		物件番号	113
特定資産の種類	不動産			
取得価格	277,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	千葉県浦安市当代島二丁目394番3他3筆		
	住居表示	千葉県浦安市当代島二丁目11番5号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「浦安」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「浦安」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	288.33㎡
	建ぺい率	60%	容積率	186.4% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成5年4月12日	延床面積	590.60㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	27戸 (30㎡未満: 27戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (4.66m×40%) が優先されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ南行徳Ⅰ		物件番号	114
特定資産の種類	不動産			
取得価格	357,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	千葉県市川市新井三丁目29番44、同番45		
	住居表示	千葉県市川市新井三丁目29番26号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅 徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	499.70㎡
	建ぺい率	70% (注)	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成4年5月31日	延床面積	1,146.85㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	41戸 (30㎡未満:41戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 本物件の所在地が第二種中高層住居専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ南行徳Ⅱ		物件番号	115
特定資産の種類	不動産			
取得価格	285,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	千葉県市川市広尾一丁目8番8		
	住居表示	千葉県市川市広尾一丁目4番18号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅 徒歩18分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	400.82㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成3年1月15日	延床面積	887.29㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	37戸 (30㎡未満:37戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ南行徳Ⅲ		物件番号	116
特定資産の種類	不動産			
取得価格	263,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	千葉県市川市相之川一丁目910番1		
	住居表示	千葉県市川市相之川一丁目21番23号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅 徒歩18分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	384.88㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成2年12月6日	延床面積	733.34㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	33戸(30㎡未満:33戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ南行徳Ⅳ		物件番号	117
特定資産の種類	不動産			
取得価格	256,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	千葉県市川市広尾一丁目7番47		
	住居表示	千葉県市川市広尾一丁目5番18号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅 徒歩17分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	403.91㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成5年4月12日	延床面積	781.95㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	32戸(30㎡未満:32戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ行徳駅前		物件番号	118
特定資産の種類	不動産			
取得価格	561,000千円		取得日	平成19年12月4日
所在地	地番	千葉県市川市行徳駅前四丁目6番5		
	住居表示	千葉県市川市行徳駅前四丁目6番14号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「行徳」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「行徳」駅 徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	505㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成13年3月1日	延床面積	1,016.51㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	46戸(30㎡未満:46戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ南行徳V		物件番号	119
特定資産の種類	不動産			
取得価格	293,000千円		取得日	平成19年12月4日
所在地	地番	千葉県市川市南行徳二丁目10番2		
	住居表示	千葉県市川市南行徳二丁目12番3号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅 徒歩8分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	433.02㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成4年3月31日	延床面積	919.37㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	38戸(30㎡未満:37戸、30㎡以上50㎡未満:1戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ行徳		物件番号	120
特定資産の種類	不動産			
取得価格	948,000千円		取得日	平成20年2月15日
所在地	地番	千葉県市川市福栄一丁目2番3、同番16		
	住居表示	千葉県市川市福栄一丁目2番8号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「行徳」駅			
最寄駅	東京メトロ東西線「行徳」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	923.90㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成13年6月30日	延床面積	1,925.16㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	77戸 (30㎡未満:77戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	バス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	ブラウドフラット五橋		物件番号	121
特定資産の種類	不動産			
取得価格	682,000千円		取得日	平成19年5月1日
所在地	地番	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目530番		
	住居表示	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目5番2号		
主な利用駅	仙台市地下鉄南北線「五橋」駅			
最寄駅	仙台市地下鉄南北線「五橋」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	484.87㎡
	建ぺい率	80%	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年2月5日	延床面積	2,087.94㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	60戸 (30㎡未満：36戸、30㎡以上50㎡未満：24戸)		
PM委託先	株式会社REI			
マスターリース会社	株式会社REI		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	クラウドフラット河原町		物件番号	122
特定資産の種類	不動産			
取得価格	724,000千円		取得日	平成20年12月19日
所在地	地番	宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路2番10他3筆		
	住居表示	宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路2番地10他2筆(注1)		
主な利用駅	仙台市地下鉄南北線「河原町」駅			
最寄駅	仙台市地下鉄南北線「河原町」駅 徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,188.54㎡(注2)
	建ぺい率	70%(注3)	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年11月14日	延床面積	2,181.43㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	64戸(30㎡未満:48戸、30㎡以上50㎡未満:16戸)		
PM委託先	株式会社REI			
マスターリース会社	株式会社REI		マスターリース種別	パス・スルー型
(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。 (注2) 建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分71.26㎡を含みます。 (注3) 本物件の所在地が第二種住居地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	ブラウドフラット新大阪		物件番号	123
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,430,000千円		取得日	平成23年12月6日
所在地	地番	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目11番5		
	住居表示	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目11番7号		
主な利用駅	大阪市営地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅、JR京都線・神戸線・宝塚線「新大阪」駅			
最寄駅	大阪市営地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅 徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	787.01㎡
	建ぺい率	80%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成21年9月7日	延床面積	3,201.17㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	112戸 (30㎡未満:112戸)		
PM委託先	株式会社類設計室			
マスターリース会社	株式会社類設計室		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン山鼻		物件番号	124
特定資産の種類	不動産			
取得価格	377,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	北海道札幌市中央区南七条西十四丁目1539番1		
	住居表示	北海道札幌市中央区南七条西十四丁目1番27号		
主な利用駅	札幌市電「西線16条」駅			
最寄駅	札幌市電「西線16条」駅 徒歩1分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,108.69㎡
	建ぺい率	80%・60% (注1)	容積率	300%・200% (注2)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成17年2月25日	延床面積	1,868.69㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	33戸 (30㎡以上50㎡未満:24戸、50㎡以上70㎡未満:9戸)		
PM委託先	株式会社藤井ビル			
マスターリース会社	株式会社藤井ビル		マスターリース種別	パス・スルー型
(注1) 建ぺい率について、本物件の土地のうち西側都市計画道路幅員の中心から50m以内の部分は近隣商業地域80%、50mを超える部分は第二種中高層住居専用地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。 (注2) 容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300%、第二種中高層住居専用地域200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン北14条		物件番号	125
特定資産の種類	不動産			
取得価格	336,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	北海道札幌市東区北十四条東一丁目233番24		
	住居表示	北海道札幌市東区北十四条東一丁目2番1号		
主な利用駅	札幌市営地下鉄東豊線「北13条東」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄東豊線「北13条東」駅 徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	408.19㎡
	建ぺい率	90% (注)	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成17年10月23日	延床面積	1,342.44㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	36戸 (30㎡未満: 18戸、30㎡以上50㎡未満: 18戸)		
PM委託先	株式会社藤井ビル			
マスターリース会社	株式会社藤井ビル		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 本物件の所在地が近隣商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は90%となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン大通公園 I		物件番号	126
特定資産の種類	不動産			
取得価格	530,000千円		取得日	平成19年3月30日
所在地	地番	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番		
	住居表示	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地 (注1)		
主な利用駅	札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅、札幌市電「西8丁目」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅 徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	336.10㎡
	建ぺい率	100% (注2)	容積率	600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年1月4日	延床面積	2,278.49㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	53戸 (30㎡未満: 10戸、30㎡以上50㎡未満: 43戸)		
PM委託先	株式会社日動			
マスターリース会社	株式会社日動		マスターリース種別	賃料保証型
(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。				
(注2) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン大通公園Ⅱ		物件番号	127
特定資産の種類	不動産			
取得価格	322,000千円		取得日	平成19年3月30日
所在地	地番	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番1		
	住居表示	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地1 (注1)		
主な利用駅	札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅、札幌市電「西8丁目」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	224.07㎡ (注2)
	建ぺい率	100% (注3)	容積率	600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成17年9月25日	延床面積	1,462.34㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	36戸 (30㎡未満：10戸、30㎡以上50㎡未満：24戸、50㎡以上70㎡未満：2戸)		
PM委託先	株式会社日動			
マスターリース会社	株式会社日動		マスターリース種別	賃料保証型
<p>(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。</p> <p>(注2) 本物件の前面道路は、都市計画道路(名称「3.3.31南1条通」、幅員25m、都市計画決定日昭和11年10月2日)として計画決定がなされています。当該都市計画道路部分に、建築物を建築することはできません。対象不動産側は既に約2.5m拡幅されていますが、当該拡幅部分は分筆されていません。</p> <p>(注3) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プライムアーバン北11条		物件番号	128
特定資産の種類	不動産			
取得価格	600,000千円		取得日	平成20年2月27日
所在地	地番	北海道札幌市東区北十一条東一丁目9番24		
	住居表示	北海道札幌市東区北十一条東一丁目1番3号		
主な利用駅	札幌市営地下鉄東豊線「北13条東」駅、札幌市営地下鉄南北線「北12条」駅、JR学園都市線・千歳線・函館本線「札幌」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄東豊線「北13条東」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	642.64㎡
	建ぺい率	80%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年1月22日	延床面積	2,297.95㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	60戸 (30㎡未満：9戸、30㎡以上50㎡未満：51戸)		
PM委託先	株式会社タカラ			
マスターリース会社	株式会社タカラ		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プライムアーバン宮の沢		物件番号	129
特定資産の種類	不動産			
取得価格	576,200千円		取得日	平成20年2月27日
所在地	地番	北海道札幌市西区発寒六条九丁目628番15		
	住居表示	北海道札幌市西区発寒六条九丁目10番20号		
主な利用駅	札幌市営地下鉄東西線「宮の沢」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄東西線「宮の沢」駅 徒歩2分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,441.85㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年1月29日	延床面積	2,470.64㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	54戸 (30㎡以上50㎡未満：54戸)		
PM委託先	株式会社タカラ			
マスターリース会社	株式会社タカラ		マスターリース種別	バス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン大通東		物件番号	130
特定資産の種類	不動産			
取得価格	424,000千円		取得日	平成20年2月27日
所在地	地番	北海道札幌市中央区大通東七丁目12番63		
	住居表示	北海道札幌市中央区大通東七丁目12番地63 (注)		
主な利用駅	札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	529.93㎡
	建ぺい率	80%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年1月22日	延床面積	1,787.96㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	36戸 (30㎡以上50㎡未満：36戸)		
PM委託先	株式会社タカラ			
マスターリース会社	株式会社タカラ		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン知事公館		物件番号	131
特定資産の種類	不動産			
取得価格	337,900千円		取得日	平成20年2月27日
所在地	地番	北海道札幌市中央区北四条西十七丁目1番12		
	住居表示	北海道札幌市中央区北四条西十七丁目1番地12(注1)		
主な利用駅	札幌市営地下鉄東西線「西18丁目」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄東西線「西18丁目」駅 徒歩9分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	269.14㎡
	建ぺい率	90%(注2)	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年1月17日	延床面積	1,363.61㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	42戸(30㎡未満:42戸)		
PM委託先	株式会社タカラ			
マスターリース会社	株式会社タカラ		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。</p> <p>(注2) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は90%となっています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

件名称	プライムアーバン円山		物件番号	132
特定資産の種類	不動産			
取得価格	283,200千円		取得日	平成20年2月27日
所在地	地番	北海道札幌市中央区北四条西二十二丁目8番1		
	住居表示	北海道札幌市中央区北四条西二十二丁目1番1号		
主な利用駅	札幌市営地下鉄東西線「西18丁目」駅、札幌市営地下鉄東西線「円山公園」駅、札幌市営地下鉄東西線「西28丁目」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄東西線「西28丁目」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	481.41㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年1月22日	延床面積	1,085.98㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	27戸(30㎡以上50㎡未満:27戸)		
PM委託先	株式会社タカラ			
マスターリース会社	株式会社タカラ		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プライムアーバン北24条		物件番号	133
特定資産の種類	不動産			
取得価格	503,700千円		取得日	平成20年2月29日
所在地	地番	北海道札幌市東区北二十三条東一丁目304番60		
	住居表示	北海道札幌市東区北二十三条東一丁目2番1号		
主な利用駅	札幌市営地下鉄南北線「北24条」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄南北線「北24条」駅 徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	928.54㎡
	建ぺい率	70% (注)	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年1月18日	延床面積	2,228.22㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	36戸 (30㎡以上50㎡未満:36戸)		
PM委託先	株式会社タカラ			
マスターリース会社	株式会社タカラ		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン札幌医大前		物件番号	134
特定資産の種類	不動産			
取得価格	731,600千円		取得日	平成20年3月26日
所在地	地番	北海道札幌市中央区南四条西十三丁目1325番11		
	住居表示	北海道札幌市中央区南四条西十三丁目1番20号		
主な利用駅	札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅、札幌市電「西線6条」駅、札幌市電「西15丁目」駅			
最寄駅	札幌市電「西線6条」駅 徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	852.79㎡
	建ぺい率	80%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年2月29日	延床面積	2,792.04㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	58戸 (30㎡以上50㎡未満:43戸、50㎡以上70㎡未満:15戸)		
PM委託先	株式会社タカラ			
マスターリース会社	株式会社タカラ		マスターリース種別	バス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン長町一丁目		物件番号	135
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,110,000千円		取得日	平成20年2月1日
所在地	地番	宮城県仙台市太白区長町一丁目127番6		
	住居表示	宮城県仙台市太白区長町一丁目2番30号		
主な利用駅	仙台市地下鉄南北線「長町一丁目」駅			
最寄駅	仙台市地下鉄南北線「長町一丁目」駅 徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,075.14㎡(注)
	建ぺい率	80%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年1月15日	延床面積	3,821.89㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	60戸(30㎡以上50㎡未満:12戸、50㎡以上70㎡未満:48戸)		
PM委託先	株式会社REI			
マスターリース会社	株式会社REI		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 本物件の北東側前面道路は、都市計画道路(名称「3・2・51元寺小路郡山線」、幅員36m、都市計画決定日昭和21年11月11日)として計画決定がなされています。当該都市計画道路部分に、建築物を建築することはできません。なお、当該都市計画道路に該当する部分の面積は168.19㎡です。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン八乙女中央		物件番号	136
特定資産の種類	不動産			
取得価格	428,000千円		取得日	平成20年2月1日
所在地	地番	宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目311番2、同番9		
	住居表示	宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目8番70号		
主な利用駅	仙台市地下鉄南北線「八乙女」駅			
最寄駅	仙台市地下鉄南北線「八乙女」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	894.53㎡
	建ぺい率	60%	容積率	163.6%(注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年1月15日	延床面積	1,473.76㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	43戸(30㎡以上50㎡未満:41戸、50㎡以上70㎡未満:2戸)		
PM委託先	株式会社REI			
マスターリース会社	株式会社REI		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制(4.09m×40%)が優先されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン葵		物件番号	137
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	724,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	愛知県名古屋市東区葵一丁目1312番、1313番		
	住居表示	愛知県名古屋市東区葵一丁目13番24号		
主な利用駅	名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅			
最寄駅	名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	710.49㎡
	建ぺい率	80%	容積率	240% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年8月9日	延床面積	1,686.33㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	46戸 (30㎡以上50㎡未満：40戸、50㎡以上70㎡未満：6戸)		
PM委託先	株式会社長谷エライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷エライブネット		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 本物件の容積率の限度は、本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (4.00m×60%) が優先されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン金山		物件番号	138
特定資産の種類	不動産			
取得価格	632,000千円		取得日	平成20年2月29日
所在地	地番	愛知県名古屋市中区正木四丁目219番		
	住居表示	愛知県名古屋市中区正木四丁目2番37号		
主な利用駅	JR東海道本線・中央本線、名古屋鉄道名古屋本線、名古屋市営地下鉄名城線・名港線「金山」駅			
最寄駅	JR東海道本線・中央本線、名古屋鉄道名古屋本線、名古屋市営地下鉄名城線・名港線「金山」駅 徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	378.28㎡
	建ぺい率	80%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年1月19日	延床面積	1,678.61㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	58戸 (30㎡未満：58戸)		
PM委託先	株式会社長谷エライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷エライブネット		マスターリース種別	バス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン鶴舞		物件番号	139
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,189,096千円		取得日	平成21年3月5日
所在地	地番	愛知県名古屋市中区千代田五丁目819番、820番		
	住居表示	愛知県名古屋市中区千代田五丁目8番29号		
主な利用駅	JR中央本線、名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅			
最寄駅	JR中央本線「鶴舞」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	553.10㎡
	建ぺい率	80%	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年6月26日	延床面積	2,893.35㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	104戸 (30㎡未満：104戸)		
PM委託先	株式会社長谷エライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷エライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン江坂 I		物件番号	140
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	672,000千円		取得日	平成19年3月1日
所在地	地番	大阪府吹田市垂水町三丁目26番7		
	住居表示	大阪府吹田市垂水町三丁目26番27号		
主な利用駅	大阪市営地下鉄御堂筋線、北大阪急行電鉄「江坂」駅			
最寄駅	大阪市営地下鉄御堂筋線、北大阪急行電鉄「江坂」駅 徒歩9分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	417.94㎡
	建ぺい率	80%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年1月31日	延床面積	1,432.75㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	48戸 (30㎡未満：48戸)		
PM委託先	株式会社長谷エライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷エライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン江坂Ⅱ		物件番号	141
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	790,000千円		取得日	平成19年3月9日
所在地	地番	大阪府吹田市垂水町三丁目31番5		
	住居表示	大阪府吹田市垂水町三丁目31番31号		
主な利用駅	大阪市営地下鉄御堂筋線、北大阪急行電鉄「江坂」駅			
最寄駅	大阪市営地下鉄御堂筋線、北大阪急行電鉄「江坂」駅 徒歩8分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	441.77㎡
	建ぺい率	100%（注1）	容積率	360%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年2月15日	延床面積	1,589.90㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	57戸（30㎡未満：55戸、30㎡以上50㎡未満：2戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>（注1）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>（注2）本物件の容積率の限度は、本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（6.00m×60%）が優先されています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プライムアーバン江坂Ⅲ		物件番号	142
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,535,000千円		取得日	平成20年12月4日
所在地	地番	大阪府吹田市広芝町10番21		
	住居表示	大阪府吹田市広芝町10番19号		
主な利用駅	大阪市営地下鉄御堂筋線、北大阪急行電鉄「江坂」駅			
最寄駅	大阪市営地下鉄御堂筋線、北大阪急行電鉄「江坂」駅 徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	384.47㎡
	建ぺい率	100%（注）	容積率	600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成20年8月5日	延床面積	2,956.41㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	79戸（30㎡未満：78戸、店舗・事務所：1戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>（注）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	アーバンステージ札幌リバーフロント		物件番号	143
特定資産の種類	不動産			
取得価格	3,500,000千円		取得日	平成23年12月6日
所在地	地番	北海道札幌市中央区南九条西一丁目1番3		
	住居表示	北海道札幌市中央区南九条西一丁目1番1号		
主な利用駅	札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	2,718.81㎡
	建ぺい率	90% (注)	容積率	600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年1月28日	延床面積	21,239.84㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付30階建		
	賃貸可能戸数	310戸 (30㎡以上50㎡未満:139戸、50㎡以上70㎡未満:161戸、70㎡以上:10戸)		
PM委託先	株式会社タカラ			
マスターリース会社	株式会社タカラ		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は90%となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ北3条通		物件番号	144
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,450,000千円		取得日	平成23年12月6日
所在地	地番	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番2		
	住居表示	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番地2 (注1)		
主な利用駅	札幌市営地下鉄東豊線「さっぽろ」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄東豊線「さっぽろ」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	875.71㎡
	建ぺい率	90% (注2)	容積率	600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成19年2月19日	延床面積	6,350.13㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	114戸 (30㎡以上50㎡未満: 56戸、50㎡以上70㎡未満: 56戸、店舗・事務所: 2戸)		
PM委託先	株式会社タカラ			
マスターリース会社	株式会社タカラ		マスターリース種別	バス・スルー型
(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。 (注2) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は90%となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ堤通雨宮		物件番号	145
特定資産の種類	不動産			
取得価格	969,000千円		取得日	平成20年7月1日
所在地	地番	宮城県仙台市青葉区堤通雨宮町104番1		
	住居表示	宮城県仙台市青葉区堤通雨宮町4番37号		
主な利用駅	仙台市地下鉄南北線「北四番丁」駅、仙台市地下鉄南北線「北仙台」駅			
最寄駅	仙台市地下鉄南北線「北仙台」駅 徒歩8分			
土地	所有形態	所有権 (敷地権持分100%)	敷地面積	1,274.45㎡
	建ぺい率	80%	容積率	360% (注)
建物	所有形態	所有権 (区分所有持分100%)	用途	居宅
	竣工日	平成7年8月25日	延床面積	4,482.22㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	65戸 (50㎡以上70㎡未満:39戸、70㎡以上:26戸)		
PM委託先	株式会社REI			
マスターリース会社	株式会社REI		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 本物件の容積率の限度は、本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (6m×60%) が優先されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ上前津		物件番号	146
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,250,000千円		取得日	平成23年7月5日
所在地	地番	愛知県名古屋市中区上前津二丁目401番、418番		
	住居表示	愛知県名古屋市中区上前津二丁目4番2号		
主な利用駅	名古屋市営地下鉄鶴舞線・名城線「上前津」駅			
最寄駅	名古屋市営地下鉄鶴舞線・名城線「上前津」駅 徒歩2分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	743.17㎡
	建ぺい率	80%	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成20年7月30日	延床面積	3,824.15㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	101戸 (30㎡以上50㎡未満:100戸、店舗・事務所:1戸)		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ泉		物件番号	147
特定資産の種類	不動産			
取得価格	2,800,000千円		取得日	平成23年12月6日
所在地	地番	愛知県名古屋市東区泉一丁目2023番		
	住居表示	愛知県名古屋市東区泉一丁目20番28号		
主な利用駅	名古屋市営地下鉄桜通線「高岳」駅			
最寄駅	名古屋市営地下鉄桜通線「高岳」駅 徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,145.32㎡
	建ぺい率	80%	容積率	683% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成20年1月28日	延床面積	9,636.50㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	250戸 (30㎡未満:193戸、30㎡以上50㎡未満:56戸、店舗・事務所:1戸)		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 本物件の土地は商業地域に属し、容積率は、北側道路境界から30m以内の部分は500%、30mを超える部分は800%であり、面積割合に応じて加重平均された数値が指定容積率となりますが、前面道路の幅員(10m)による容積率の制限を受けています。さらに、特定道路までの距離による前面道路幅員の加算(建築基準法第52条第9項)により、容積率は683%となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	アーバンステージ玉造		物件番号	148
特定資産の種類	不動産			
取得価格	906,000千円		取得日	平成23年11月8日
所在地	地番	大阪府大阪市中央区玉造二丁目16番16		
	住居表示	大阪府大阪市中央区玉造二丁目16番11号		
主な利用駅	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「玉造」駅、JR大阪環状線「玉造」駅			
最寄駅	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「玉造」駅 徒歩1分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	436.60㎡
	建ぺい率	80%	容積率	300%・600% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成21年2月20日	延床面積	2,618.13㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	80戸 (30㎡未満：57戸、30㎡以上50㎡未満：23戸)		
PM委託先	株式会社長谷エライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷エライブネット		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 本物件の土地は、第二種住居地域300%、商業地域600%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	ベネフィス博多グランスイート		物件番号	149
特定資産の種類	不動産			
取得価格	830,000千円		取得日	平成19年5月16日
所在地	地番	福岡県福岡市博多区美野島二丁目223番		
	住居表示	福岡県福岡市博多区美野島二丁目14番7号		
主な利用駅	JR鹿児島本線、福岡市地下鉄空港線「博多」駅、西鉄天神大牟田線「西鉄平尾」駅			
最寄駅	JR鹿児島本線、福岡市地下鉄空港線「博多」駅、西鉄天神大牟田線「西鉄平尾」駅 徒歩18分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	449.01㎡
	建ぺい率	90% (注)	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年3月8日	延床面積	2,299.36㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	67戸 (30㎡未満：22戸、30㎡以上50㎡未満：45戸)		
PM委託先	三和エステート株式会社			
マスターリース会社	三和エステート株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は90%となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	ベネフィス薬院南		物件番号	150
特定資産の種類	不動産			
取得価格	351,000千円		取得日	平成19年5月16日
所在地	地番	福岡県福岡市中央区白金一丁目14号10番		
	住居表示	福岡県福岡市中央区白金一丁目14番10号		
主な利用駅	西鉄天神大牟田線、福岡市地下鉄七隈線「薬院」駅			
最寄駅	西鉄天神大牟田線、福岡市地下鉄七隈線「薬院」駅 徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	331.14㎡
	建ぺい率	60%	容積率	288% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年3月12日	延床面積	994.22㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	34戸 (30㎡未満：30戸、30㎡以上50㎡未満：4戸)		
PM委託先	三和エステート株式会社			
マスターリース会社	三和エステート株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (7.20m×40%) が優先されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	ベネフィス香椎ヴェルベーナ		物件番号	151
特定資産の種類	不動産			
取得価格	396,000千円		取得日	平成20年3月5日
所在地	地番	福岡県福岡市東区香椎駅前二丁目734番64		
	住居表示	福岡県福岡市東区香椎駅前二丁目3番7号		
主な利用駅	JR鹿児島本線・香椎線「香椎」駅、西鉄貝塚線「西鉄香椎」駅			
最寄駅	西鉄貝塚線「西鉄香椎」駅 徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	369.88㎡
	建ぺい率	80%	容積率	354% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年2月14日	延床面積	1,345.08㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	39戸 (30㎡未満：18戸、30㎡以上50㎡未満：21戸)		
PM委託先	三和エステート株式会社			
マスターリース会社	三和エステート株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 本物件の容積率の限度は、本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (5.90m×60%) が優先されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	ベネフィス博多東グランスウィート		物件番号	152
特定資産の種類	不動産			
取得価格	693,000千円		取得日	平成20年3月19日
所在地	地番	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目274番1		
	住居表示	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目4番23号		
主な利用駅	JR鹿児島本線・篠栗線「吉塚」駅			
最寄駅	JR鹿児島本線・篠栗線「吉塚」駅 徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	490.51㎡
	建ぺい率	80%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年3月3日	延床面積	2,080.08㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	65戸 (30㎡未満: 50戸、30㎡以上50㎡未満: 15戸)		
PM委託先	三和エステート株式会社			
マスターリース会社	三和エステート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	ベネフィス千早グランスウィート		物件番号	153
特定資産の種類	不動産			
取得価格	545,000千円		取得日	平成20年3月28日
所在地	地番	福岡県福岡市東区千早四丁目2番157、同番158 (注)		
	住居表示	福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号		
主な利用駅	JR鹿児島本線「千早」駅、西鉄貝塚線「西鉄千早」駅			
最寄駅	JR鹿児島本線「千早」駅、西鉄貝塚線「西鉄千早」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,072.85㎡ (注)
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成20年3月11日	延床面積	2,194.85㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	48戸 (30㎡未満: 11戸、30㎡以上50㎡未満: 33戸、70㎡以上: 3戸、店舗・事務所: 1戸)		
PM委託先	三和エステート株式会社			
マスターリース会社	三和エステート株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 対象不動産は土地区画整理事業の施行地区内に存し、本物件の土地に関する上記の所在地及び敷地面積の記載は従前の土地表示です。 本物件は、上記記載の土地に対する施行地区内の仮換地に建築されており、当該仮換地の地積は1,010.33㎡となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

(参考情報) 第12期末後に譲渡した資産の概要

本投資法人は、第12期末（平成24年11月末）後に下記の資産（かかる資産を、以下「第12期末後譲渡資産」といいます。）を譲渡しました。当該取引後の本投資法人の保有する運用不動産は152物件、資産規模は取得価格の合計で約1,500.6億円となりました。

第12期末後譲渡資産

物件名称	特定資産の種類	譲渡価格 (千円)	帳簿価額 (千円)	譲渡日
アーバンステージ都立大学	不動産	564,000	540,439	平成25年2月26日

(ii) 賃貸借の概況及び損益状況について

後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第5 投資法人の経理状況」に記載の「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して、第12期における損益状況を記載しています。なお、NOIとはネット・オペレーティング・インカムを意味し、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

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

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

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30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12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	88,760	28,518	22,605	20,180	22,840
その他賃貸事業収入	5,678	1,708	730	2,571	1,678
①不動産賃貸事業収益合計	94,439	30,227	23,335	22,751	24,518
外注委託費	8,879	2,530	1,903	2,791	2,482
公租公課	4,025	1,542	1,228	865	1,167
水道光熱費	888	341	212	251	419
保険料	110	41	32	26	34
修繕費	834	521	134	137	625
仲介手数料等	2,409	305	—	268	601
信託報酬	—	500	—	—	—
その他費用	710	352	246	266	581
②不動産賃貸事業費用合計	17,858	6,136	3,758	4,606	5,912
③NOI（①－②）	76,580	24,091	19,576	18,144	18,605
④減価償却費	18,171	4,758	4,075	3,266	3,746
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	58,408	19,332	15,501	14,878	14,859

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プラウドフラット 目黒行人坂	プラウドフラット 隅田リバーサイド	プラウドフラット 神楽坂	プラウドフラット 早稲田	プラウドフラット 新宿河田町
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	24,555	70,432	45,635	33,110	27,215
その他賃貸事業収入	3,231	2,602	2,138	1,458	1,588
①不動産賃貸事業収益合計	27,787	73,034	47,773	34,568	28,804
外注委託費	2,680	7,928	4,359	3,971	3,511
公租公課	1,112	3,165	2,085	1,693	1,326
水道光熱費	318	947	576	469	367
保険料	32	102	62	51	39
修繕費	329	1,115	536	486	152
仲介手数料等	495	1,915	1,105	712	877
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	358	1,189	418	426	375
②不動産賃貸事業費用合計	5,328	16,364	9,144	7,812	6,649
③NOI（①－②）	22,458	56,669	38,629	26,756	22,154
④減価償却費	4,092	11,109	7,330	5,952	5,891
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	18,365	45,560	31,299	20,803	16,263

物件名称	プラウドフラット 三軒茶屋	プラウドフラット 蒲田	プラウドフラット 蒲田Ⅱ	プラウドフラット 新大塚	プラウドフラット 清澄白河
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	33,143	35,399	100,017	19,504	29,697
その他賃貸事業収入	2,357	1,223	11,726	1,144	992
①不動産賃貸事業収益合計	35,500	36,622	111,744	20,649	30,689
外注委託費	2,574	3,267	9,854	2,397	2,635
公租公課	1,474	1,662	4,672	872	1,375
水道光熱費	569	442	1,240	308	525
保険料	50	57	142	30	43
修繕費	457	207	1,151	347	105
仲介手数料等	500	392	2,384	471	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	329	352	1,158	613	359
②不動産賃貸事業費用合計	5,956	6,382	20,604	5,040	5,045
③NOI（①－②）	29,543	30,239	91,139	15,609	25,644
④減価償却費	6,105	6,579	23,380	5,175	4,280
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	23,438	23,660	67,759	10,434	21,363

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プラウドフラット 門前仲町Ⅱ	プラウドフラット 門前仲町Ⅰ	プラウドフラット 富士見台	プラウドフラット 浅草駒形	プラウドフラット 横浜
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	18,245	30,830	55,218	59,915	68,682
その他賃貸事業収入	1,483	4,403	964	3,230	5,647
①不動産賃貸事業収益合計	19,728	35,234	56,182	63,145	74,330
外注委託費	2,360	4,796	4,247	6,354	6,154
公租公課	822	1,723	3,260	3,077	3,830
水道光熱費	278	640	641	747	1,085
保険料	31	47	74	97	123
修繕費	208	418	—	538	227
仲介手数料等	531	435	—	1,752	145
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	367	451	182	456	567
②不動産賃貸事業費用合計	4,600	8,513	8,406	13,024	12,134
③NOI（①－②）	15,128	26,721	47,776	50,120	62,195
④減価償却費	4,103	7,824	11,416	19,746	17,289
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,024	18,896	36,359	30,374	44,905

物件名称	プラウドフラット 上大岡	プラウドフラット 鶴見Ⅱ	プライムアーバン 赤坂	プライムアーバン 田町	プライムアーバン 代々木
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	84,000	53,974	26,532	29,245	10,823
その他賃貸事業収入	13,454	6,437	694	1,375	420
①不動産賃貸事業収益合計	97,454	60,411	27,227	30,620	11,243
外注委託費	5,113	6,546	2,187	2,564	1,471
公租公課	6,810	3,036	1,442	1,509	500
水道光熱費	1,308	2,522	485	402	144
保険料	207	81	43	42	21
修繕費	676	480	211	650	335
仲介手数料等	—	977	233	326	429
信託報酬	—	—	658	622	500
その他費用	962	704	294	422	164
②不動産賃貸事業費用合計	15,079	14,349	5,557	6,541	3,566
③NOI（①－②）	82,374	46,062	21,669	24,079	7,676
④減価償却費	27,900	12,895	4,296	4,916	2,121
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	54,474	33,166	17,373	19,163	5,555

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 番町	プライムアーバン 千代田富士見	プライムアーバン 飯田橋	プライムアーバン 恵比寿	プライムアーバン 中目黒
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	29,880	19,951	56,289	33,183	37,416
その他賃貸事業収入	1,356	720	3,664	2,748	1,819
①不動産賃貸事業収益合計	31,237	20,672	59,954	35,931	39,235
外注委託費	2,841	1,837	4,611	3,618	3,005
公租公課	1,510	1,017	2,609	1,462	1,611
水道光熱費	322	212	661	399	215
保険料	47	29	86	44	45
修繕費	756	582	1,220	550	497
仲介手数料等	674	155	1,517	2,356	575
信託報酬	750	500	500	—	877
その他費用	389	132	132	373	351
②不動産賃貸事業費用合計	7,292	4,467	11,338	8,805	7,179
③NOI（①－②）	23,945	16,204	48,615	27,125	32,055
④減価償却費	5,077	3,091	9,817	4,013	4,834
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	18,867	13,113	38,797	23,112	27,221

物件名称	プライムアーバン 学芸大学	プライムアーバン 洗足	プライムアーバン 目黒リバーサイド	プライムアーバン 目黒大橋ヒルズ	プライムアーバン 白山
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	22,128	14,126	13,802	77,131	24,873
その他賃貸事業収入	593	85	643	7,486	384
①不動産賃貸事業収益合計	22,722	14,211	14,446	84,617	25,258
外注委託費	2,183	1,139	1,664	7,440	1,920
公租公課	1,049	603	596	3,778	1,311
水道光熱費	134	77	209	1,102	311
保険料	29	19	20	104	40
修繕費	821	405	84	1,562	290
仲介手数料等	828	464	125	1,817	83
信託報酬	600	600	—	—	—
その他費用	160	172	105	481	192
②不動産賃貸事業費用合計	5,807	3,482	2,804	16,287	4,151
③NOI（①－②）	16,915	10,729	11,641	68,329	21,107
④減価償却費	3,127	2,516	2,846	17,678	7,897
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	13,787	8,213	8,794	50,651	13,209

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 四谷外苑東	プライムアーバン 西新宿Ⅰ	プライムアーバン 西新宿Ⅱ	プライムアーバン 新宿内藤町	プライムアーバン 西早稲田
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	42,470	34,682	27,224	11,242	15,390
その他賃貸事業収入	2,292	2,076	947	518	18
①不動産賃貸事業収益合計	44,763	36,758	28,171	11,761	15,408
外注委託費	4,203	3,531	2,520	2,159	1,244
公租公課	2,330	1,550	1,535	540	613
水道光熱費	513	395	405	191	298
保険料	66	46	45	21	20
修繕費	785	762	883	215	70
仲介手数料等	945	884	814	1,209	—
信託報酬	1,000	600	600	600	—
その他費用	358	500	226	209	128
②不動産賃貸事業費用合計	10,203	8,272	7,031	5,147	2,375
③NOI（①－②）	34,559	28,486	21,140	6,613	13,033
④減価償却費	7,092	4,380	7,386	2,456	3,608
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	27,467	24,106	13,753	4,156	9,425

物件名称	プライムアーバン 三軒茶屋	プライムアーバン 南鳥山	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	プライムアーバン 千歳船橋
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	22,480	23,295	18,719	11,549	22,021
その他賃貸事業収入	917	835	532	55	830
①不動産賃貸事業収益合計	23,397	24,131	19,252	11,604	22,851
外注委託費	2,162	2,446	2,039	1,203	2,165
公租公課	1,001	1,389	1,004	637	1,397
水道光熱費	337	280	276	162	251
保険料	35	37	29	19	37
修繕費	165	325	399	239	177
仲介手数料等	305	260	179	80	758
信託報酬	500	—	—	—	—
その他費用	451	457	402	383	698
②不動産賃貸事業費用合計	4,960	5,197	4,331	2,725	5,486
③NOI（①－②）	18,437	18,933	14,920	8,878	17,365
④減価償却費	4,036	5,342	4,499	2,745	5,101
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	14,400	13,590	10,421	6,133	12,264

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 品川西	プライムアーバン 大崎	プライムアーバン 大森	プライムアーバン 北千束	プライムアーバン 田園調布南
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	21,058	53,008	27,514	17,787	24,852
その他賃貸事業収入	447	3,456	1,015	357	2,217
①不動産賃貸事業収益合計	21,506	56,465	28,530	18,145	27,069
外注委託費	1,916	4,603	2,310	1,520	2,747
公租公課	817	2,457	1,351	814	1,492
水道光熱費	248	584	372	369	322
保険料	38	72	38	32	39
修繕費	599	807	643	953	461
仲介手数料等	324	249	153	496	301
信託報酬	—	1,000	540	579	—
その他費用	167	491	916	272	100
②不動産賃貸事業費用合計	4,112	10,266	6,325	5,038	5,466
③NOI（①－②）	17,394	46,198	22,205	13,106	21,603
④減価償却費	1,526	8,399	4,026	1,294	6,426
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	15,867	37,799	18,179	11,812	15,176

物件名称	プライムアーバン 中野上高田	プライムアーバン 西荻窪	プライムアーバン 大塚	プライムアーバン 門前仲町	プライムアーバン 亀戸
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	18,180	12,785	21,843	69,906	23,785
その他賃貸事業収入	1,166	365	715	5,883	3,868
①不動産賃貸事業収益合計	19,347	13,150	22,558	75,790	27,654
外注委託費	2,407	1,250	2,335	6,894	1,971
公租公課	1,009	538	1,051	3,262	1,092
水道光熱費	342	200	250	1,297	318
保険料	30	18	35	106	36
修繕費	306	65	523	3,552	4,693
仲介手数料等	281	79	1,384	1,183	1,860
信託報酬	—	500	600	1,000	500
その他費用	155	36	907	427	103
②不動産賃貸事業費用合計	4,534	2,689	7,089	17,724	10,576
③NOI（①－②）	14,812	10,460	15,469	58,066	17,077
④減価償却費	4,557	2,211	4,333	10,872	3,842
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,255	8,249	11,136	47,193	13,234

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 住吉	プライムアーバン 錦糸公園	プライムアーバン 錦糸町	プライムアーバン 平井	プライムアーバン 葛西
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	17,078	39,327	23,226	22,743	18,670
その他賃貸事業収入	1,376	1,974	722	649	852
①不動産賃貸事業収益合計	18,454	41,301	23,948	23,393	19,523
外注委託費	1,567	3,091	1,887	1,906	1,776
公租公課	845	1,922	1,010	1,145	979
水道光熱費	275	827	301	282	333
保険料	28	68	34	36	31
修繕費	393	513	326	674	949
仲介手数料等	1,106	461	—	1,107	—
信託報酬	500	732	500	500	500
その他費用	81	50	92	289	199
②不動産賃貸事業費用合計	4,798	7,668	4,153	5,942	4,769
③NOI（①－②）	13,656	33,633	19,795	17,451	14,753
④減価償却費	2,809	7,220	3,884	4,063	3,400
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,847	26,413	15,910	13,387	11,353

物件名称	プライムアーバン 葛西Ⅱ	プライムアーバン 新百合ヶ丘	プライムアーバン 浦安	プライムアーバン 行徳Ⅰ	プライムアーバン 行徳Ⅱ
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	30,166	36,499	24,949	20,683	23,664
その他賃貸事業収入	1,065	1,174	644	1,012	434
①不動産賃貸事業収益合計	31,232	37,673	25,594	21,695	24,098
外注委託費	2,338	2,490	2,117	2,119	2,149
公租公課	1,514	2,054	1,068	1,003	1,096
水道光熱費	375	395	452	329	362
保険料	47	56	41	36	39
修繕費	905	259	766	568	182
仲介手数料等	697	—	685	12	—
信託報酬	500	—	500	—	579
その他費用	219	356	71	194	17
②不動産賃貸事業費用合計	6,597	5,611	5,704	4,265	4,428
③NOI（①－②）	24,634	32,061	19,890	17,429	19,670
④減価償却費	5,013	9,389	6,335	5,293	6,803
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	19,620	22,672	13,555	12,136	12,867

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 行徳駅前	プライムアーバン 西船橋	プライムアーバン 川口	アーバンステージ 麻布十番	アーバンステージ 芝浦LOFT
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	16,740	24,788	66,135	29,583	51,614
その他賃貸事業収入	1,688	441	5,672	578	5,318
①不動産賃貸事業収益合計	18,428	25,230	71,807	30,161	56,932
外注委託費	1,563	2,054	6,134	2,434	6,119
公租公課	761	1,184	3,700	1,525	2,792
水道光熱費	230	266	897	317	1,217
保険料	25	41	95	48	78
修繕費	216	1,132	652	2,349	2,169
仲介手数料等	—	522	1,017	121	2,349
信託報酬	600	500	—	—	—
その他費用	58	98	216	1,173	269
②不動産賃貸事業費用合計	3,454	5,801	12,714	7,969	14,995
③NOI（①－②）	14,973	19,429	59,093	22,192	41,936
④減価償却費	3,750	7,590	15,603	4,282	10,537
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,222	11,839	43,489	17,909	31,398

物件名称	アーバンステージ 幡ヶ谷	アーバンステージ 都立大学	アーバンステージ 勝どき	アーバンステージ 新川	アーバンステージ 日本橋横山町
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	15,482	16,499	83,903	66,745	116,938
その他賃貸事業収入	687	863	4,610	8,461	11,135
①不動産賃貸事業収益合計	16,170	17,362	88,514	75,207	128,073
外注委託費	2,028	2,147	8,683	7,367	12,602
公租公課	598	828	3,590	4,256	4,803
水道光熱費	320	110	706	3,809	1,270
保険料	25	29	158	130	192
修繕費	600	2,409	5,018	1,841	2,524
仲介手数料等	435	334	2,237	454	3,419
信託報酬	579	—	500	1,250	—
その他費用	51	206	381	276	788
②不動産賃貸事業費用合計	4,640	6,065	21,276	19,385	25,601
③NOI（①－②）	11,530	11,296	67,237	55,822	102,471
④減価償却費	894	1,869	5,620	16,054	22,506
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,636	9,426	61,617	39,768	79,965

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 本郷壱岐坂	アーバンステージ 中落合	アーバンステージ 落合	アーバンステージ 新宿落合	アーバンステージ 芦花公園
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	16,530	18,835	11,703	19,578	10,336
その他賃貸事業収入	1,060	2,783	1,302	756	427
①不動産賃貸事業収益合計	17,591	21,619	13,006	20,334	10,764
外注委託費	1,760	1,895	1,598	2,180	1,606
公租公課	890	1,127	334	853	397
水道光熱費	284	313	208	321	137
保険料	25	40	18	30	20
修繕費	195	869	761	1,605	2,914
仲介手数料等	272	807	117	642	1,075
信託報酬	—	500	500	—	—
その他費用	45	302	25	654	241
②不動産賃貸事業費用合計	3,474	5,856	3,564	6,289	6,393
③NOI（①－②）	14,117	15,762	9,442	14,044	4,370
④減価償却費	4,320	1,842	667	3,599	824
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	9,796	13,920	8,775	10,445	3,546

物件名称	アーバンステージ 上馬	アーバンステージ 三軒茶屋	アーバンステージ 千歳鳥山	アーバンステージ 三軒茶屋Ⅱ	アーバンステージ 駒沢
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	30,429	24,043	23,340	14,425	13,552
その他賃貸事業収入	1,927	1,790	1,482	1,508	417
①不動産賃貸事業収益合計	32,357	25,833	24,823	15,933	13,969
外注委託費	3,250	2,069	2,496	1,745	1,480
公租公課	1,334	864	1,255	885	481
水道光熱費	420	382	398	365	102
保険料	64	40	49	35	23
修繕費	7,160	1,139	25,939	805	463
仲介手数料等	742	230	—	121	84
信託報酬	500	500	500	500	500
その他費用	229	247	255	295	203
②不動産賃貸事業費用合計	13,702	5,473	30,894	4,754	3,338
③NOI（①－②）	18,654	20,359	△6,070	11,179	10,630
④減価償却費	2,559	1,806	1,846	1,797	914
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	16,095	18,553	△7,917	9,381	9,716

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 鳥山	アーバンステージ 上北沢	アーバンステージ 用賀	アーバンステージ 大井町	アーバンステージ 大井町Ⅱ
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	11,592	21,216	40,949	19,111	43,786
その他賃貸事業収入	684	735	1,856	678	3,947
①不動産賃貸事業収益合計	12,276	21,951	42,805	19,789	47,734
外注委託費	1,289	1,720	3,271	1,943	5,010
公租公課	436	889	2,313	591	1,656
水道光熱費	173	189	719	201	2,244
保険料	20	38	68	30	73
修繕費	422	1,680	612	655	1,933
仲介手数料等	—	67	502	127	819
信託報酬	500	—	—	—	795
その他費用	38	82	230	200	682
②不動産賃貸事業費用合計	2,880	4,668	7,718	3,750	13,216
③NOI（①－②）	9,395	17,282	35,087	16,039	34,518
④減価償却費	812	2,426	8,032	1,330	3,040
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,582	14,856	27,055	14,708	31,477

物件名称	アーバンステージ 雪谷	アーバンステージ 池上	アーバンステージ 中野	アーバンステージ 高井戸	アーバンステージ 駒込
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	36,399	42,677	17,562	38,803	12,307
その他賃貸事業収入	1,358	6,012	273	899	769
①不動産賃貸事業収益合計	37,758	48,689	17,836	39,703	13,077
外注委託費	3,051	2,981	1,865	4,023	1,507
公租公課	1,086	2,410	581	1,302	973
水道光熱費	437	1,694	136	552	418
保険料	62	98	33	71	34
修繕費	1,721	4,408	1,699	4,010	152
仲介手数料等	158	747	475	1,574	432
信託報酬	—	700	—	—	500
その他費用	338	238	205	582	788
②不動産賃貸事業費用合計	6,857	13,279	4,997	12,116	4,806
③NOI（①－②）	30,901	35,410	12,838	27,587	8,270
④減価償却費	2,265	4,289	1,436	2,766	1,075
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	28,635	31,120	11,402	24,820	7,195

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 向島	アーバンステージ 葛西イースト	アーバンステージ 江古田	アーバンステージ 滝野川	アーバンステージ 板橋区役所前
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	19,907	35,802	14,725	10,417	34,213
その他賃貸事業収入	564	829	292	553	1,900
①不動産賃貸事業収益合計	20,471	36,631	15,017	10,970	36,113
外注委託費	2,605	2,967	1,300	1,386	3,229
公租公課	852	2,017	583	400	2,198
水道光熱費	367	417	149	152	627
保険料	47	58	29	22	56
修繕費	2,230	32	1,367	468	978
仲介手数料等	297	—	237	172	1,890
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	100	302	256	148	1,024
②不動産賃貸事業費用合計	6,500	5,795	3,923	2,750	10,005
③NOI（①－②）	13,970	30,836	11,093	8,219	26,108
④減価償却費	1,532	9,252	820	840	8,115
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	12,437	21,584	10,273	7,379	17,993

物件名称	アーバンステージ 浅草	アーバンステージ 町屋	アーバンステージ 町屋サウスコート	アーバンステージ 小金井	アーバンステージ 武蔵小金井
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	14,360	9,095	65,593	9,294	63,328
その他賃貸事業収入	1,106	337	2,560	314	9,523
①不動産賃貸事業収益合計	15,466	9,433	68,153	9,608	72,851
外注委託費	1,983	1,355	5,013	1,463	7,779
公租公課	699	292	3,611	580	5,082
水道光熱費	260	154	700	307	485
保険料	29	19	131	25	147
修繕費	35	1,026	4,254	741	3,209
仲介手数料等	—	284	1,293	189	2,436
信託報酬	579	—	—	579	—
その他費用	145	163	2,242	113	1,795
②不動産賃貸事業費用合計	3,733	3,296	17,246	3,999	20,936
③NOI（①－②）	11,732	6,137	50,907	5,608	51,914
④減価償却費	1,045	577	15,412	1,146	6,288
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,687	5,560	35,494	4,462	45,625

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 武蔵野ヒルズ	アーバンステージ 小金井本町（注）	アーバンステージ 日野	アーバンステージ 久米川	アーバンステージ 武蔵小杉comodo
第12期中の営業日数	183	176	183	183	183
賃貸事業収入	43,398	24,857	14,190	43,809	59,313
その他賃貸事業収入	5,843	2,194	1,134	4,736	6,100
①不動産賃貸事業収益合計	49,241	27,051	15,325	48,545	65,413
外注委託費	4,697	2,848	1,330	4,010	5,743
公租公課	2,693	—	712	2,832	2,596
水道光熱費	762	271	306	544	941
保険料	85	44	37	95	106
修繕費	3,290	1,524	1,578	2,001	1,950
仲介手数料等	932	494	295	2,181	2,326
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	704	685	165	506	489
②不動産賃貸事業費用合計	13,167	5,867	4,425	12,172	14,154
③NOI（①－②）	36,074	21,183	10,899	36,373	51,259
④減価償却費	5,195	5,079	1,508	15,083	6,403
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	30,879	16,104	9,390	21,290	44,856

物件名称	アーバンステージ 川崎	アーバンステージ 鶴見寺谷	アーバンステージ 浦安	アーバンステージ 南行徳Ⅰ	アーバンステージ 南行徳Ⅱ
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	34,108	18,813	7,922	13,557	11,076
その他賃貸事業収入	2,654	2,147	400	146	448
①不動産賃貸事業収益合計	36,763	20,961	8,323	13,704	11,524
外注委託費	4,398	2,191	907	1,998	1,689
公租公課	1,928	985	366	827	628
水道光熱費	441	291	145	403	353
保険料	69	53	19	32	29
修繕費	1,326	942	180	1,265	127
仲介手数料等	561	215	167	—	—
信託報酬	—	—	579	—	—
その他費用	35	129	14	108	17
②不動産賃貸事業費用合計	8,762	4,810	2,382	4,637	2,846
③NOI（①－②）	28,000	16,151	5,940	9,066	8,677
④減価償却費	12,362	2,349	975	1,498	1,560
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	15,637	13,801	4,965	7,568	7,117

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 南行徳Ⅲ	アーバンステージ 南行徳Ⅳ	アーバンステージ 行徳駅前	アーバンステージ 南行徳Ⅴ	アーバンステージ 行徳
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	10,436	11,054	18,444	11,914	33,846
その他賃貸事業収入	1,651	608	93	344	31
①不動産賃貸事業収益合計	12,087	11,662	18,537	12,259	33,877
外注委託費	1,504	1,518	1,804	1,682	2,951
公租公課	516	578	765	677	1,448
水道光熱費	334	321	213	354	424
保険料	26	27	33	29	63
修繕費	398	978	346	1,138	169
仲介手数料等	—	—	357	20	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	105	17	36	18	20
②不動産賃貸事業費用合計	2,886	3,441	3,557	3,921	5,077
③NOI（①－②）	9,201	8,220	14,979	8,338	28,799
④減価償却費	1,353	1,290	4,535	1,383	7,588
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	7,847	6,930	10,444	6,954	21,211

物件名称	プラウドフラット 五橋	プラウドフラット 河原町	プラウドフラット 新大阪	プライムアーバン 山鼻	プライムアーバン 北14条
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	26,905	27,116	56,159	10,686	11,326
その他賃貸事業収入	2,328	2,102	2,521	1,106	681
①不動産賃貸事業収益合計	29,233	29,219	58,680	11,793	12,008
外注委託費	3,152	2,361	3,442	1,322	1,714
公租公課	1,366	1,800	3,348	1,145	1,009
水道光熱費	395	440	586	14	14
保険料	47	57	91	26	26
修繕費	442	14	323	123	150
仲介手数料等	—	—	425	299	160
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	394	799	76	—	—
②不動産賃貸事業費用合計	5,799	5,473	8,294	2,930	3,076
③NOI（①－②）	23,434	23,745	50,386	8,862	8,931
④減価償却費	5,124	7,946	15,499	2,512	3,083
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	18,310	15,799	34,887	6,350	5,847

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 大通公園Ⅰ	プライムアーバン 大通公園Ⅱ	プライムアーバン 北11条	プライムアーバン 宮の沢	プライムアーバン 大通東
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	17,114	11,115	22,902	20,777	16,772
その他賃貸事業収入	63	27	1,418	2,663	1,917
①不動産賃貸事業収益合計	17,177	11,142	24,320	23,441	18,689
外注委託費	—	—	1,630	1,715	1,381
公租公課	1,537	998	1,879	1,322	993
水道光熱費	458	247	377	318	267
保険料	35	22	43	43	33
修繕費	10	—	415	632	457
仲介手数料等	—	—	219	453	330
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	—	—	89	174	91
②不動産賃貸事業費用合計	2,040	1,268	4,657	4,659	3,554
③NOI（①－②）	15,137	9,874	19,663	18,781	15,135
④減価償却費	4,480	2,594	5,464	7,118	4,524
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,657	7,279	14,198	11,663	10,611

物件名称	プライムアーバン 知事公館	プライムアーバン 円山	プライムアーバン 北24条	プライムアーバン 札幌医大前	プライムアーバン 長町一丁目
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	11,941	10,383	17,929	25,517	38,823
その他賃貸事業収入	979	999	2,392	2,558	3,210
①不動産賃貸事業収益合計	12,920	11,383	20,322	28,076	42,033
外注委託費	1,312	888	1,434	1,777	2,511
公租公課	1,290	734	1,162	1,425	202
水道光熱費	304	305	266	463	619
保険料	26	20	41	49	84
修繕費	289	152	410	361	762
仲介手数料等	248	115	244	250	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	110	135	139	224	183
②不動産賃貸事業費用合計	3,582	2,351	3,699	4,553	4,364
③NOI（①－②）	9,338	9,031	16,623	23,523	37,669
④減価償却費	3,334	3,237	4,779	7,947	9,136
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	6,003	5,794	11,844	15,575	28,533

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 八乙女中央	プライムアーバン 葵	プライムアーバン 金山	プライムアーバン 鶴舞	プライムアーバン 江坂Ⅰ
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	17,129	22,429	23,071	41,110	21,465
その他賃貸事業収入	1,438	2,478	914	1,873	1,954
①不動産賃貸事業収益合計	18,567	24,908	23,985	42,983	23,420
外注委託費	1,540	2,175	2,004	3,927	1,805
公租公課	1,171	1,462	1,470	2,999	1,336
水道光熱費	383	279	459	562	275
保険料	36	49	45	79	37
修繕費	766	845	214	881	629
仲介手数料等	—	351	241	795	470
信託報酬	—	600	—	—	600
その他費用	587	138	174	405	—
②不動産賃貸事業費用合計	4,486	5,900	4,610	9,651	5,155
③NOI（①－②）	14,081	19,007	19,374	33,332	18,264
④減価償却費	5,009	6,094	6,647	11,514	4,601
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	9,071	12,913	12,727	21,817	13,662

物件名称	プライムアーバン 江坂Ⅱ	プライムアーバン 江坂Ⅲ	アーバンステージ 札幌リバーフロント	アーバンステージ 北3条通	アーバンステージ 堤通雨宮
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	25,262	38,312	168,663	61,065	39,551
その他賃貸事業収入	3,015	5,028	17,378	6,279	4,979
①不動産賃貸事業収益合計	28,278	43,341	186,041	67,345	44,531
外注委託費	2,095	2,984	15,418	4,670	4,288
公租公課	1,527	2,848	10,527	3,434	1,554
水道光熱費	252	691	2,345	2,355	1,857
保険料	43	85	477	153	113
修繕費	490	851	6,836	1,278	1,447
仲介手数料等	731	672	2,478	937	—
信託報酬	600	—	—	—	—
その他費用	—	224	420	266	89
②不動産賃貸事業費用合計	5,741	8,356	38,504	13,096	9,351
③NOI（①－②）	22,537	34,984	147,536	54,249	35,179
④減価償却費	5,268	13,161	38,157	16,879	9,229
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	17,268	21,823	109,379	37,369	25,949

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 上前津	アーバンステージ 泉	アーバンステージ 玉造	ベネフィス博多 グランスイート	ベネフィス薬院南
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	51,826	130,251	34,253	29,461	11,923
その他賃貸事業収入	3,244	6,075	1,767	902	642
①不動産賃貸事業収益合計	55,070	136,327	36,021	30,363	12,566
外注委託費	4,414	8,578	2,317	3,693	1,603
公租公課	4,003	6,824	2,430	2,011	914
水道光熱費	718	1,835	449	504	247
保険料	103	233	68	54	24
修繕費	1,359	2,994	709	1,221	731
仲介手数料等	1,043	2,400	290	—	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	354	4,737	367	636	344
②不動産賃貸事業費用合計	11,997	27,604	6,632	8,121	3,864
③NOI（①－②）	43,073	108,722	29,388	22,242	8,701
④減価償却費	14,106	29,273	8,727	7,226	3,371
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	28,966	79,448	20,660	15,015	5,329

物件名称	ベネフィス香椎 ヴェルベーナ	ベネフィス博多東 グランスイート	ベネフィス千早 グランスイート
第12期中の営業日数	183	183	183
賃貸事業収入	14,507	22,874	20,753
その他賃貸事業収入	1,150	1,505	2,357
①不動産賃貸事業収益合計	15,657	24,379	23,110
外注委託費	2,004	3,145	2,156
公租公課	1,257	1,866	1,222
水道光熱費	287	450	340
保険料	34	51	43
修繕費	458	1,511	909
仲介手数料等	—	489	—
信託報酬	—	—	—
その他費用	437	576	—
②不動産賃貸事業費用合計	4,480	8,091	4,671
③NOI（①－②）	11,177	16,288	18,438
④減価償却費	4,271	7,280	4,692
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	6,905	9,007	13,745

（注）アーバンステージ小金井本町は平成24年6月8日に取得しています。そのため、表中の数値は取得の日以降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12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12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、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、NKS Jリスクマネジメント株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。

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

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	PML (%)
1	ク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	クラウドフラット代々木上原	清水建設株式会社	平成18年7月31日	－	－	13,608	7.94
3	ク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	ク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	クラウドフラット学芸大学	株式会社竹中工務店	平成18年10月25日	－	－	12,880	9.84
6	クラウドフラット目黒行人坂	清水建設株式会社	平成19年4月10日	－	－	7,353	6.24
7	クラウドフラット隅田リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成19年4月20日	－	－	36,910	5.07
8	ク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	クラウドフラット早稲田	清水建設株式会社	平成19年4月10日	－	－	11,086	3.43
10	ク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	クラウドフラット三軒茶屋	清水建設株式会社	平成19年4月10日	－	－	18,781	3.56
12	クラウドフラット蒲田	清水建設株式会社	平成19年4月10日	－	－	8,586	7.13
13	ク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	ク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	クラウドフラット清澄白河	株式会社竹中工務店	平成19年2月26日	－	－	22,110	4.57
16	ク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	ク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	ク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	ク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	ク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	ク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	クラウドフラット鶴見Ⅱ	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	－	－	19,370	5.97

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額(千円)(注1)	短期修繕費用の見積額(千円)(注2)	長期修繕費用の見積額(千円)(注3)	PML(%)
23	プライムアーバン赤坂	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	16,117	11.21
24	プライムアーバン田町	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	11,426	9.26
25	プライムアーバン代々木	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	5,818	11.22
26	プライムアーバン番町	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	15,798	4.14
27	プライムアーバン千代田富士見	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	19,044	4.12
28	プライムアーバン飯田橋	清水建設株式会社	平成18年9月19日	—	—	23,273	10.87
29	プライムアーバン恵比寿	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	600	21,983	7.58
30	プライムアーバン中目黒	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	18,168	6.60
31	プライムアーバン学芸大学	株式会社竹中工務店	平成19年2月13日	—	—	10,160	4.05
32	プライムアーバン洗足	株式会社竹中工務店	平成19年2月13日	—	—	6,480	3.36
33	プライムアーバン目黒リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成19年8月28日	—	—	7,373	11.63
34	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	株式会社竹中工務店	平成20年3月18日	—	—	25,860	4.63
35	プライムアーバン白山	清水建設株式会社	平成20年2月26日	—	—	6,918	3.65
36	プライムアーバン四谷外苑東	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	20	15,845	4.34
37	プライムアーバン西新宿Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	15,260	9.35
38	プライムアーバン西新宿Ⅱ	清水建設株式会社	平成19年2月23日	—	—	8,469	5.09
39	プライムアーバン新宿内藤町	清水建設株式会社	平成19年2月21日	—	—	3,341	2.15
40	プライムアーバン西早稲田	株式会社竹中工務店	平成19年8月28日	—	—	9,323	6.44
41	プライムアーバン三軒茶屋	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	—	7,508	5.74
42	プライムアーバン南鳥山	株式会社竹中工務店	平成19年9月18日	—	—	11,137	11.57
43	プライムアーバン鳥山ガレリア	株式会社竹中工務店	平成19年9月19日	—	—	10,123	8.95
44	プライムアーバン鳥山コート	株式会社竹中工務店	平成19年9月18日	—	—	7,360	8.52
45	プライムアーバン千歳船橋	株式会社竹中工務店	平成21年2月16日	—	—	12,170	11.97
46	プライムアーバン品川西	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	1,150	32,520	5.07
47	プライムアーバン大崎	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	950	34,609	8.17
48	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
49	プライムアーバン北千束	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	23,411	3.91
50	プライムアーバン田園調布南	株式会社竹中工務店	平成20年4月21日	—	—	12,140	10.70
51	プライムアーバン中野上高田	株式会社竹中工務店	平成20年2月29日	—	—	10,590	8.45
52	プライムアーバン西荻窪	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	11,190	7.05
53	プライムアーバン大塚	清水建設株式会社	平成18年9月27日	—	—	8,081	9.02
54	プライムアーバン門前仲町	清水建設株式会社	平成18年9月6日	—	50	36,484	5.74
55	プライムアーバン亀戸	清水建設株式会社	平成18年8月31日	—	—	8,383	6.17
56	プライムアーバン住吉	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	150	5,325	5.43
57	プライムアーバン錦糸公園	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	27,882	6.36
58	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
59	プライムアーバン平井	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	170	9,462	6.28
60	プライムアーバン葛西	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	14,914	9.33

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	PML (%)
61	プライムアーバン葛西Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	9,020	10.11
62	プライムアーバン新百合ヶ丘	株式会社東京建築検査機構	平成21年2月5日	—	—	6,100	4.00
63	プライムアーバン浦安	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	16,789	2.68
64	プライムアーバン行徳Ⅰ	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	13,703	1.06
65	プライムアーバン行徳Ⅱ	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	12,139	1.06
66	プライムアーバン行徳駅前	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	4,992	0.99
67	プライムアーバン西船橋	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	8,777	4.32
68	プライムアーバン川口	株式会社東京建築検査機構	平成20年3月17日	—	—	10,360	7.03
69	アーバンステージ麻布十番	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	950	25,553	9.21
70	アーバンステージ芝浦LOFT	清水建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	36,730	11.59
71	アーバンステージ幡ヶ谷	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	20,544	4.18
72	アーバンステージ都立大学	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	28,679	2.69
73	アーバンステージ勝どき	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	2,600	171,207	9.79
74	アーバンステージ新川	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	76,190	2.21
75	アーバンステージ日本橋横山町	清水建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	57,273	6.52
76	アーバンステージ本郷老岐坂	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	2,530	6.64
77	アーバンステージ中落合	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	39,411	8.32
78	アーバンステージ落合	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	4,900	34,122	2.94
79	アーバンステージ新宿落合	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	28,260	8.45
80	アーバンステージ芦花公園	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	16,522	3.70
81	アーバンステージ上馬	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	30	60,963	9.15
82	アーバンステージ三軒茶屋	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	37,578	5.30
83	アーバンステージ千歳烏山	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	50	48,533	13.22
84	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	33,014	6.25
85	アーバンステージ駒沢	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	28,269	4.61
86	アーバンステージ烏山	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	17,205	7.69
87	アーバンステージ上北沢	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	39,590	6.86
88	アーバンステージ用賀	株式会社東京建築検査機構	平成22年8月2日	—	—	21,370	7.96
89	アーバンステージ大井町	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	33,151	6.62
90	アーバンステージ大井町Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	150	60,374	7.50
91	アーバンステージ雪谷	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	50	77,891	11.92
92	アーバンステージ池上	清水建設株式会社	平成18年10月30日	—	1,450	84,201	5.11
93	アーバンステージ中野	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	21,250	3.46
94	アーバンステージ高井戸	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	10,000	60,115	6.72
95	アーバンステージ駒込	清水建設株式会社	平成19年3月12日	—	—	26,435	4.27
96	アーバンステージ向島	清水建設株式会社	平成18年9月7日	—	100	43,555	6.19
97	アーバンステージ葛西イースト	株式会社東京建築検査機構	平成22年12月8日	—	—	17,530	9.10
98	アーバンステージ江古田	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	18,298	3.60

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	PML (%)
99	アーバンステージ滝野川	清水建設株式会社	平成23年11月30日	-	50	16,403	3.86
100	アーバンステージ板橋区役所前	株式会社東京建築検査機構	平成22年6月21日	-	-	19,120	6.80
101	アーバンステージ浅草	清水建設株式会社	平成23年11月30日	-	-	23,908	7.81
102	アーバンステージ町屋	清水建設株式会社	平成18年8月30日	-	-	22,400	0.89
103	アーバンステージ町屋サウスコート	清水建設株式会社	平成23年10月17日	-	-	62,915	4.76
104	アーバンステージ小金井	清水建設株式会社	平成23年11月30日	-	-	22,803	5.62
105	アーバンステージ武蔵小金井	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	-	-	104,400	4.63
106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ (注4)	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	-	-	A棟 30,700 B棟 28,730	A棟 8.86 B棟 2.45
107	アーバンステージ小金井本町	株式会社東京建築検査機構	平成24年5月17日	-	-	25,590	5.30
108	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
109	アーバンステージ久米川	清水建設株式会社	平成23年10月3日	-	-	33,845	4.21
110	アーバンステージ武蔵小杉comodo	株式会社竹中工務店	平成19年9月14日	-	-	106,540	8.34
111	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
112	アーバンステージ鶴見寺谷	清水建設株式会社	平成24年5月30日	-	-	32,323	8.30
113	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
114	アーバンステージ南行徳Ⅰ	清水建設株式会社	平成23年11月30日	-	-	44,549	11.78
115	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
116	アーバンステージ南行徳Ⅲ	清水建設株式会社	平成18年8月30日	-	1,550	26,814	9.63
117	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
118	アーバンステージ行徳駅前	株式会社竹中工務店	平成19年10月3日	-	-	45,950	6.64
119	アーバンステージ南行徳Ⅴ	株式会社竹中工務店	平成19年10月3日	-	520	62,090	9.64
120	アーバンステージ行徳	株式会社竹中工務店	平成19年10月4日	-	190	78,930	6.54
121	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
122	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
123	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
124	プライムアーバン山鼻	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	-	-	11,960	1.51
125	プライムアーバン北14条	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	-	-	7,760	4.21
126	プライムアーバン大通公園Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	-	-	12,000	2.97
127	プライムアーバン大通公園Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	-	-	9,070	0.99
128	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
129	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
130	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
131	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
132	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
133	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
134	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
135	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
136	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
137	プライムアーバン葵	清水建設株式会社	平成18年8月30日	-	-	9,451	14.90

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書作成者	建物状況評価報告書作成日付	緊急修繕費用の見積額(千円) (注1)	短期修繕費用の見積額(千円) (注2)	長期修繕費用の見積額(千円) (注3)	PML (%)
138	プライムアーバン金山	株式会社竹中工務店	平成20年2月22日	—	—	20,920	13.60
139	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
140	プライムアーバン江坂Ⅰ	清水建設株式会社	平成19年2月15日	—	—	9,547	10.47
141	プライムアーバン江坂Ⅱ	清水建設株式会社	平成19年3月2日	—	—	14,600	11.33
142	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
143	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
144	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
145	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
146	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
147	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
148	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
149	ベネフィス博多グランスウィート	株式会社竹中工務店	平成19年3月29日	—	—	19,970	3.65
150	ベネフィス薬院南	株式会社竹中工務店	平成19年3月29日	—	—	10,200	4.83
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ウィート	株式会社竹中工務店	平成20年3月21日	—	—	20,745	4.05
153	ベネフィス千早グランスウィート	株式会社竹中工務店	平成20年3月27日	—	—	17,210	1.19

(参考) ポートフォリオPML	4.87%
-----------------	-------

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

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
20	ブラウドフラット横浜	株式会社横浜設計	株式会社浅沼組	株式会社都市居住評価センター	株式会社安井建築設計事務所
21	ブラウドフラット上大岡	株式会社松田平田設計	株式会社竹中工務店	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	株式会社バルセン建築計画	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	プライムアーバン赤坂	株式会社奥津孝一設計センター	三津和建设株式会社	港区	株式会社安井建築設計事務所
24	プライムアーバン田町	生研建設株式会社	生研建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
25	プライムアーバン代々木	笠原建物株式会社	新日本建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
26	プライムアーバン番町	株式会社コスモアルファー	りんかい建設株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター	株式会社安井建築設計事務所
27	プライムアーバン千代田富士見	有限会社メックス建築研究所	生研建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社安井建築設計事務所
28	プライムアーバン飯田橋	株式会社ニテカー級建築士事務所	株式会社N I P P O コーポレーション	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
29	プライムアーバン恵比寿	株式会社大杉喜彦建築総合研究所	前田建設工業株式会社	目黒区	株式会社安井建築設計事務所
30	プライムアーバン中目黒	株式会社スタジオキューブ	内野建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
31	プライムアーバン学芸大学	株式会社リビングコーポレーション	株式会社三浦組	日本建築検査協会株式会社	株式会社佐藤総合計画
32	プライムアーバン洗足	株式会社リビングコーポレーション	株式会社中山組	株式会社国際確認検査センター	株式会社山下設計
33	プライムアーバン目黒リバーサイド	有限会社都市建築工房	株式会社田中建設	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサルタント
34	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	有限会社環境デザイン研究室	東急建設株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
35	プライムアーバン白山	株式会社T. A. 設計事務所	株式会社小川建設	グッド・アイズ建築検査機構	株式会社山下設計
36	プライムアーバン四谷外苑東	株式会社コスミック設計エンジニアリング	木内建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
37	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
38	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
39	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
40	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
41	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
42	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
43	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
44	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
45	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

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
46	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
47	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
48	プライムアーバン大森	株式会社ティー・アイ・エーデザインオフィス一級建築士事務所	塩田建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
49	プライムアーバン北千東	株式会社銭高組	株式会社銭高組	大田区	株式会社安井建築設計事務所
50	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
51	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
52	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
53	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
54	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
55	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
56	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
57	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
58	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
59	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
60	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
61	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
62	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
63	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
64	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
65	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
66	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
67	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
68	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
69	アーバンステージ麻布十番	計画技術株式会社	川崎製鉄株式会社	港区	株式会社安井建築設計事務所
70	アーバンステージ芝浦LOFT	有限会社環境デザイン研究室	株式会社銭高組	株式会社ジェイ・イー・サポート	株式会社安井建築設計事務所
71	アーバンステージ幡ヶ谷	吉荒都市建築設計事務所	株式会社タック	渋谷区	株式会社安井建築設計事務所

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
72	アーバンステージ 都立大学	野村不動産株式会社	株式会社大林組	目黒区	株式会社日総建
73	アーバンステージ 勝どき	三井建設株式会社	三井建設株式会社	中央区	株式会社安井建築設計事務所
74	アーバンステージ 新川	株式会社入江三宅設計事務所	三井建設株式会社	中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
75	アーバンステージ 日本橋横山町	株式会社スペーステック 一級建築士事務所	株式会社大林組	中央区	株式会社安井建築設計事務所
76	アーバンステージ 本郷壱岐坂	株式会社合田工務店	株式会社合田工務店	イーハウス建築センター 株式会社	株式会社NTTファシリティーズ
77	アーバンステージ 中落合	株式会社和田設計コンサル タント・東京	伊藤組土建株式会社	新宿区	株式会社日総建
78	アーバンステージ 落合	株式会社一級建築士シー・ エイティー総合開発	村本建設株式会社	新宿区	株式会社日総建
79	アーバンステージ 新宿落合	株式会社日税不動産情報セ ンター	鹿島建設株式会社	新宿区	株式会社ハイ国際コンサルタント
80	アーバンステージ 芦花公園	株式会社オーエヌ企画	株式会社松尾工務店	世田谷区	株式会社久米設計
81	アーバンステージ 上馬	トウブハウス一級建築士事 務所	木内建設株式会社	世田谷区	株式会社久米設計
82	アーバンステージ 三軒茶屋	株式会社創建社	株式会社辰村組	世田谷区	株式会社山下設計
83	アーバンステージ 千歳鳥山	株式会社安井建築設計事務所	株式会社大林組	世田谷区	株式会社日総建
84	アーバンステージ 三軒茶屋Ⅱ	太平工業株式会社	太平工業株式会社	世田谷区	株式会社山下設計
85	アーバンステージ 駒沢	株式会社テイク・ナイン計 画設計研究所	勝村建設株式会社	世田谷区	株式会社安井建築設計事務所
86	アーバンステージ 鳥山	デク建築設計企画株式会社	山田建設株式会社	世田谷区	株式会社日総建
87	アーバンステージ 上北沢	ミサワホーム株式会社	ミサワホーム株式会社	世田谷区	一級建築士事務所構造企画K DM
88	アーバンステージ 用賀	株式会社設計工房	株式会社本間組	イーハウス建築センター 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
89	アーバンステージ 大井町	佐伯建設工業株式会社	佐伯建設工業株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
90	アーバンステージ 大井町Ⅱ	フジタ工業株式会社	フジタ工業株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
91	アーバンステージ 雪谷	株式会社松木建築事務所	日本国土開発株式会社	大田区	株式会社日総建
92	アーバンステージ 池上	積水ハウス株式会社	積水ハウス株式会社	大田区	株式会社安井建築設計事務所
93	アーバンステージ 中野	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	中野区	株式会社安井建築設計事務所
94	アーバンステージ 高井戸	株式会社長谷川工務店	株式会社長谷川工務店	杉並区	株式会社安井建築設計事務所
95	アーバンステージ 駒込	株式会社五十嵐武雄建築設 計事務所	渡邊建設株式会社	豊島区	株式会社山下設計
96	アーバンステージ 向島	株式会社東洋システム企画	多田建設株式会社	墨田区	株式会社市川建築設計事務所
97	アーバンステージ 葛西イースト	株式会社アルテ設計	戸田建設株式会社	財団法人住宅金融普及協 会	株式会社日総建

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

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
124	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
125	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
126	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
127	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
128	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
129	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
130	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
131	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
132	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
133	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
134	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
135	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
136	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
137	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
138	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
139	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
140	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
141	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
142	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
143	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尔特	岩田建設株式会社	札幌市	財団法人日本建築センター
144	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
145	アーバンステージ堤通雨宮	エス・バイ・エル明成建設株式会社、大成建設株式会社	エス・バイ・エル明成建設株式会社、大成建設株式会社	仙台市	株式会社ハイ国際コンサルタント
146	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
147	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
148	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
149	ベネフィス博多グランスウィート	有限会社大塚建築計画設計事務所	株式会社旭工務店	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリティーズ

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
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ウィート	有限会社大塚建築計画設計事務所	株式会社オークス建設	日本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ウィート	有限会社大塚建築計画設計事務所	株式会社旭工務店	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリテーズ

(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12期末保有資産について、現在までに計画された（又は完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
アーバンステージ池上 (東京都大田区)	インターホン更新工事	自 平成25年1月 至 平成25年2月	6,520	-	-
アーバンステージ駒込 (東京都豊島区)	専有部改修工事	自 平成24年10月 至 平成25年2月	43,500	-	-
アーバンステージ向島 (東京都墨田区)	大規模修繕工事	自 平成24年9月 至 平成24年12月	26,150	-	-
アーバンステージ南行徳Ⅲ (千葉県市川市)	インターホン更新工事	自 平成25年2月 至 平成25年3月	3,600	-	-
アーバンステージ堤通雨宮 (仙台市青葉区)	機械式駐車場改修工事	自 平成24年11月 至 平成24年12月	7,389	-	-

### (ii) 第12期中の資本的支出

第12期末現在保有する資産について、第12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12期中の資本的支出は40,431千円であり、第12期中の費用に区分された修繕費178,147千円と合わせ、合計218,578千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)
ブラウドフラット上大岡 (横浜市港南区)	住宅設備リニューアル工事	自 平成24年10月 至 平成24年10月	1,861
アーバンステージ麻布十番 (東京都港区)	共用部改修工事	自 平成24年11月 至 平成24年11月	2,717
アーバンステージ麻布十番 (東京都港区)	住宅設備リニューアル工事	自 平成24年10月 至 平成24年11月	1,782
アーバンステージ麻布十番 (東京都港区)	住宅設備リニューアル工事	自 平成24年8月 至 平成24年8月	1,756
アーバンステージ上馬 (東京都世田谷区)	住宅設備リニューアル工事	自 平成24年7月 至 平成24年8月	4,026
アーバンステージ千歳烏山 (東京都世田谷区)	大規模修繕工事	自 平成24年9月 至 平成24年11月	4,535
その他の不動産等	住宅設備リニューアル工事他	自 平成24年6月 至 平成24年11月	23,752
合 計			40,431

(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3期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	第4期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	第5期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	第6期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	第7期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日
当期首積立金残高	163百万円	278百万円	422百万円	556百万円	681百万円
当期積立額	114百万円	144百万円	149百万円	152百万円	156百万円
当期積立金取崩額	－百万円	－百万円	15百万円	28百万円	19百万円
次期繰越額	278百万円	422百万円	556百万円	681百万円	818百万円

	第8期 自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日	第9期 自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日	第10期 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	第11期 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	第12期 自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日
当期首積立金残高	818百万円	973百万円	1,102百万円	1,253百万円	1,385百万円
当期積立額	160百万円	161百万円	159百万円	168百万円	176百万円
当期積立金取崩額	5百万円	32百万円	9百万円	36百万円	12百万円
次期繰越額	973百万円	1,102百万円	1,253百万円	1,385百万円	1,548百万円

## J. 賃貸状況の概要

### (イ) 主要なテナント

第12期末保有資産について、平成24年11月末日（第12期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第12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)
野村リビングサポート 株式会社 (注5)	不動産	1	プライドフラット白金高輪	平成25年11月30日	2,928.26	183,108
		2	プライドフラット代々木上原	平成25年11月30日	1,151.34	57,789
		3	プライドフラット初台	平成25年11月30日	906.62	44,100
		4	プライドフラット渋谷桜丘	平成25年11月30日	617.41	39,708
		5	プライドフラット学芸大学	平成25年11月30日	934.39	48,516
		6	プライドフラット目黒行人坂	平成25年11月30日	855.23	51,492
		7	プライドフラット隅田リバーサイド	平成25年11月30日	3,030.91	143,652
		8	プライドフラット神楽坂	平成25年11月30日	1,793.43	93,156
		9	プライドフラット早稲田	平成25年11月30日	1,428.90	68,040
		10	プライドフラット新宿河田町	平成25年11月30日	1,102.20	55,776
		11	プライドフラット三軒茶屋	平成25年11月30日	1,183.44	65,640
		12	プライドフラット蒲田	平成25年11月30日	1,519.14	70,704
		13	プライドフラット蒲田Ⅱ	平成25年11月30日	4,010.07	203,076
		14	プライドフラット新大塚	平成25年11月30日	688.37	36,180
		15	プライドフラット清澄白河	平成25年11月30日	1,209.56	59,835
		16	プライドフラット門前仲町Ⅱ	平成25年11月30日	788.35	37,962
		17	プライドフラット門前仲町Ⅰ	平成25年11月30日	1,169.10	62,748
		18	プライドフラット富士見台	平成24年12月5日	2,222.05	110,436
		19	プライドフラット浅草駒形	平成25年11月30日	2,685.39	124,780
		20	プライドフラット横浜	平成25年11月30日	3,071.31	137,136
		21	プライドフラット上大岡	平成25年3月18日	4,872.17	168,000
		22	プライドフラット鶴見Ⅱ	平成24年12月5日	2,078.57	105,252
		23	プライムアーバン赤坂	平成25年9月30日	1,002.44	52,464
		29	プライムアーバン恵比寿	平成25年9月30日	1,444.40	71,172
		34	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	平成25年9月30日	2,930.27	162,996
		39	プライムアーバン新宿内藤町	平成25年9月30日	578.18	27,516
		45	プライムアーバン千歳船橋	平成25年9月30日	999.71	47,604
		48	プライムアーバン大森	平成25年9月30日	1,146.60	54,972
		53	プライムアーバン大塚	平成25年9月30日	944.99	47,124
		62	プライムアーバン新百合ヶ丘	平成25年9月30日	1,708.19	72,998
		69	アーバンステージ麻布十番	平成25年9月30日	1,067.29	54,996
		80	アーバンステージ芦花公園	平成25年9月30日	517.67	23,372
		88	アーバンステージ用賀	平成25年9月30日	1,730.75	82,278

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
野村リビングサポート 株式会社 (注5)	不動産	89	アーバンステージ大井町	平成25年9月30日	722.70	38,679
		90	アーバンステージ大井町Ⅱ	平成25年9月30日	1,606.39	84,240
		91	アーバンステージ雪谷	平成25年9月30日	1,487.72	72,336
		93	アーバンステージ中野	平成25年9月30日	744.51	35,490
		94	アーバンステージ高井戸	平成25年9月30日	1,714.13	79,989
		95	アーバンステージ駒込	平成25年9月30日	745.75	26,280
		98	アーバンステージ江古田	平成25年9月30日	823.09	28,800
		99	アーバンステージ滝野川	平成25年9月30日	535.21	21,051
		102	アーバンステージ町屋	平成25年9月30日	438.67	17,976
		109	アーバンステージ久米川	平成25年9月30日	2,174.15	92,366
		合計			—	65,309.02

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	38	プライムアーバン西新宿Ⅱ	平成25年2月27日	1,138.03	56,052
		46	プライムアーバン品川西	平成24年12月19日	961.25	43,368
		49	プライムアーバン北千束	平成25年6月28日	816.75	36,720
		50	プライムアーバン田園調布南	平成25年4月30日	1,026.67	47,544
		51	プライムアーバン中野上高田	平成25年2月28日	738.21	34,956
		54	プライムアーバン門前仲町	平成25年9月27日	3,127.94	144,488
		70	アーバンステージ芝浦LOFT	平成24年12月14日	1,879.65	109,944
		73	アーバンステージ勝どき	平成25年2月21日	4,337.67	175,692
		74	アーバンステージ新川	平成25年1月31日	3,475.87	133,668
		75	アーバンステージ日本橋横山町	平成24年12月14日	5,926.17	249,542
		76	アーバンステージ本郷老岐坂	平成24年12月11日	662.58	34,572
		79	アーバンステージ新宿落合	平成24年12月11日	1,007.45	39,372
		87	アーバンステージ上北沢	平成24年12月11日	1,331.25	41,916
		92	アーバンステージ池上	平成25年3月31日	2,328.81	84,764
		100	アーバンステージ板橋区役所前	平成25年7月7日	1,619.00	71,688
		105	アーバンステージ武蔵小金井	平成24年12月11日	5,794.24	134,408
		106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	平成24年12月13日	2,866.86	93,829
		107	アーバンステージ小金井本町	平成25年6月7日	1,561.37	54,288
		108	アーバンステージ日野	平成25年8月31日	939.42	28,044
		111	アーバンステージ川崎	平成25年2月25日	1,706.46	69,900
		112	アーバンステージ鶴見寺谷	平成25年3月23日	952.06	38,436
137	プライムアーバン葵	平成25年2月21日	1,418.84	43,650		
138	プライムアーバン金山	平成25年2月28日	1,391.02	46,572		
139	プライムアーバン鶴舞	平成25年3月4日	2,477.96	83,838		
140	プライムアーバン江坂Ⅰ	平成25年2月28日	1,139.12	42,216		
141	プライムアーバン江坂Ⅱ	平成25年3月8日	1,320.00	50,124		

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	142	プライムアーバン江坂Ⅲ	平成24年12月3日	2,002.94	72,803
		146	アーバンステージ上前津	平成25年7月4日	3,337.95	102,160
		147	アーバンステージ泉	平成24年12月5日	7,474.71	263,284
		148	アーバンステージ玉造	平成25年11月7日	2,187.92	66,153
		合計		—	66,948.17	2,493,996

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	128	プライムアーバン北11条	平成25年3月31日	1,820.52	45,582
		129	プライムアーバン宮の沢	平成25年3月31日	2,079.66	41,790
		130	プライムアーバン大通東	平成25年3月31日	1,412.28	32,682
		131	プライムアーバン知事公館	平成25年3月31日	1,007.30	24,138
		132	プライムアーバン円山	平成25年3月31日	911.07	21,048
		133	プライムアーバン北24条	平成25年3月31日	1,724.30	36,196
		134	プライムアーバン札幌医大前	平成25年3月31日	2,352.34	50,632
		143	アーバンステージ札幌リバーフロント	平成24年12月5日	15,023.96	334,436
		144	アーバンステージ北3条通	平成24年12月5日	4,992.29	122,022
		合計		—	31,323.72	708,528

(注1) 上記各物件に関しては、平成24年11月末日現在、「テナント名」欄に記載のマスターリース会社がエンドテナントから敷金・保証金を受領し、当該金額をマスターリース契約上の敷金・保証金として本投資法人又は信託受託者に預託しています。

(注2) 契約更改の方法については、更新を拒絶する旨の意思表示がない場合は、同一条件により更に一年間継続するものとし、その後も同様とします。

(注3) 「賃貸面積」とは、平成24年11月末日現在における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分について、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。

(注4) 「年間賃料収入」とは、平成24年11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。

(注6) 下記記載の23物件については、平成24年12月1日付でプロパティ・マネジメント委託先及びマスターリース会社を野村リビングサポート株式会社に変更しています。

プライムアーバン田町（物件番号24）、プライムアーバン代々木（物件番号25）、プライムアーバン番町（物件番号26）、プライムアーバン千代田富士見（物件番号27）、プライムアーバン飯田橋（物件番号28）、プライムアーバン中目黒（物件番号30）、プライムアーバン学芸大学（物件番号31）、プライムアーバン洗足（物件番号32）、プライムアーバン白山（物件番号35）、プライムアーバン四谷外苑東（物件番号36）、プライムアーバン西新宿Ⅰ（物件番号37）、プライムアーバン三軒茶屋（物件番号41）、プライムアーバン大崎（物件番号47）、プライムアーバン川口（物件番号68）、アーバンステージ都立大学（物件番号72）、アーバンステージ中落合（物件番号77）、アーバンステージ上馬（物件番号81）、アーバンステージ三軒茶屋（物件番号82）、アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ（物件番号84）、アーバンステージ駒沢（物件番号85）、アーバンステージ向島（物件番号96）、アーバンステージ浅草（物件番号101）、アーバンステージ小金井（物件番号104）

K. 担保の内容

該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

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

### (3) 【運用実績】

#### ① 【純資産等の推移】

第12期の直近6計算期間末日における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額 (円)	純資産総額 (円)	1口当たり純資産額 (円)
平成22年5月31日 (第7期)	138,755,699,973 (137,369,040,363)	63,186,195,249 (61,799,535,639)	503,335 (492,289)
平成22年11月30日 (第8期)	140,614,554,164 (139,099,597,784)	63,314,471,296 (61,799,514,916)	504,357 (492,289)
平成23年5月31日 (第9期)	140,534,610,357 (139,069,114,767)	63,265,043,959 (61,799,548,369)	503,963 (492,289)
平成23年11月30日 (第10期)	140,152,661,643 (138,675,114,693)	63,277,082,852 (61,799,535,902)	504,059 (492,289)
平成24年5月31日 (第11期)	156,780,439,012 (154,923,624,340)	70,818,214,794 (68,961,400,122)	469,193 (456,891)
平成24年11月30日 (第12期)	156,703,813,032 (154,828,584,168)	70,836,670,244 (68,961,441,380)	469,315 (456,891)

(注1) 総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

(注2) 各計算期間末に分配を行った後の分配額の額を括弧内に記載しています。

(注3) 本投資法人は、平成21年12月7日付で、投資口27,400口を1口当たり発行価額279,097円で追加発行しました。

(注4) 本投資法人は、平成21年12月24日付で、投資口1,370口を1口当たり発行価額279,097円で追加発行しました。

(注5) 本投資法人は、平成23年12月1日付で、投資口23,629口を1口当たり発行価額281,951円で追加発行しました。

(注6) 本投資法人は、平成23年12月20日付で、投資口1,772口を1口当たり発行価額281,951円で追加発行しました。

また、東京証券取引所における本投資口の第7期、第8期、第9期、第10期、第11期及び第12期の期別の市場相場並びに第12期中及び第12期末後（平成25年1月まで）の月別の市場相場は以下のとおりです。

計算期間別 最高・最低 投資口価格 及び売買高	回次 決算年月	第7期 平成22年 5月	第8期 平成22年 11月	第9期 平成23年 5月	第10期 平成23年 11月	第11期 平成24年 5月	第12期 平成24年 11月
	最 高	403,500円	434,500円	500,000円	465,000円	440,000円	493,000円
	最 低	297,600円	320,000円	359,000円	308,000円	312,500円	372,000円
	売買高	69,961口	40,494口	44,727口	54,885口	59,746口	38,795口

第12期中の 月別最高・最低 投資口価格 及び売買高	月別	平成24年 6月	平成24年 7月	平成24年 8月	平成24年 9月	平成24年 10月	平成24年 11月
	最 高	415,500円	420,000円	448,000円	455,000円	490,000円	493,000円
	最 低	372,000円	401,000円	402,000円	422,500円	444,000円	457,500円
	売買高	5,947口	4,820口	6,104口	4,742口	8,106口	9,076口

第12期末後の 月別最高・最低 投資口価格 及び売買高	月別	平成24年 12月	平成25年 1月
	最 高	478,000円	518,000円
	最 低	439,000円	471,000円
	売買高	7,831口	7,071口

(注) 最高投資口価格及び最低投資口価格は、取引値によります。

## ②【分配の推移】

第12期の直近6計算期間末日における本投資法人の分配総額、1口当たりの分配の額は以下のとおりです。

計算期間		分配総額	1口当たりの 分配金	1口当たりの 利益超過分配金
第7期	自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	1,386 百万円	11,046 円	—
第8期	自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日	1,514 百万円	12,068 円	—
第9期	自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日	1,465 百万円	11,674 円	—
第10期	自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	1,477 百万円	11,770 円	—
第11期	自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	1,856 百万円	12,302 円	—
第12期	自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	1,875 百万円	12,424 円	—

## ③【自己資本利益率（収益率）の推移】

第12期の直近6計算期間末日における本投資法人の自己資本利益率は以下のとおりです。

計算期間		自己資本利益率（注）
第7期	自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	2.2 %
第8期	自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日	2.4 %
第9期	自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日	2.3 %
第10期	自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	2.3 %
第11期	自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	2.6 %
第12期	自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	2.6 %

（注）小数点第2位を四捨五入しています。

## 第二部【投資法人の詳細情報】

### 第1【投資法人の追加情報】

#### 1【投資法人の沿革】

平成18年7月28日	設立企画人（野村不動産投信株式会社（現 野村不動産投資顧問株式会社））による投信法第69条に基づく設立に係る届出
平成18年8月3日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成18年8月4日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成18年8月24日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号 関東財務局長 第56号）
平成19年2月14日	東京証券取引所に上場

#### 2【役員状況】

本書の日付現在における役員状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口数
執行役員	棗 正臣	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）	—
監督役員	相川 榮徳	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	—
監督役員	横瀬 元治	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）	—

（注1）執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、本投資法人の資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社の取締役兼執行役員である濱田信幸が補欠執行役員として選任されています。

（注2）監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、一條實昭が補欠監督役員として選任されています。

### 3 【その他】

#### (1) 役員の変更

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

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

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条第1項、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限りま

す。）は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

#### (2) 規約の変更

規約の変更に係る手続等については、後記「第3 管理及び運営 / 1 資産管理等の概要 / (5) その他 / ③ 規約の変更」をご参照ください。

#### (3) 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

#### (4) 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

#### (5) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

## 第2【手続等】

### 1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

### 2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条）。したがって、該当事項はありません。

本投資口は、東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、東京証券取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

### 第3【管理及び運営】

#### 1【資産管理等の概要】

##### (1)【資産の評価】

###### ① 1口当たりの純資産額の算出

本投資口1口当たりの純資産額（以下「1口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

1口当たり純資産額は、原則として、後記「(4) 計算期間」記載の営業期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて下記②乃至④のとおりとするほか（規約第34条）、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）、投資信託協会規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従います。

###### ② 資産評価の原則的方法

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定めます。

###### A. 不動産、不動産の賃借権及び地上権（規約第29条第1項(1)、(2) ①又は②に定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法によります。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合に限り他の評価方法に変更することができるものとします。

###### B. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（規約第29条第1項(2) ③に定めるもの）

信託財産がA. に掲げる資産の場合は、A. に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

###### C. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第29条第1項(2) ④に定めるもの）

信託財産の構成資産がA. に掲げる資産の場合は、A. に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

###### D. 不動産に関する匿名組合出資持分（規約第29条第1項(2) ⑤に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産がA. 乃至C. に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

E. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第29条第1項(2)⑥に定めるもの）  
信託財産である匿名組合出資持分についてD. に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

F. 有価証券（規約第29条第1項(3)、第2項(1)②乃至④、⑥乃至⑧及び⑩に定めるもの）  
公表されている最終価格に基づき算出した価額又はこれに準ずるものとして合理的な方法により算出した価額とします。但し、公表されている最終価格に基づき算出した価額又は合理的に算出された価額がない場合には、取得原価により評価します。

G. 金銭債権（規約第29条第2項(1)⑨に定めるもの）  
取得価額から、貸倒引当金を控除した金額。但し、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額とします。

H. 金銭の信託の受益権（規約第29条第2項(1)⑩に定めるもの）  
信託財産の構成資産がF.、G.又はJ.の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

I. デリバティブ取引に係る権利（規約第29条第2項(2)に定めるもの）

(イ) 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額より評価します。

(ロ) 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

J. その他

上記に定めがない場合は、投信法、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

### ③ 公正なる価額

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。

- A. 不動産、不動産の賃借権及び地上権  
原則として、収益還元法により求めた評価額
- B. 不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分  
信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産がA. に掲げる資産の場合はA. に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額
- C. デリバティブ取引に係る権利（上記② I. 但書に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合）  
上記② I.（イ）又は（ロ）に定める価額

④ 算定方法の継続適用

運用資産の評価方法については、継続性の原則に則り変更は行いません。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとします。評価方法を変更した場合には、直後に投資者に交付する資産運用報告において次の事項を記載します。

- A. 当該評価方法の変更の事実及び変更日
- B. 変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容
- C. 期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額
- D. 具体的な変更理由
- E. その他、投資者保護上必要と認められる事項

⑤ 1口当たり純資産額等の公表

1口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類（資産運用報告等）に記載され、投資主に提供されるほか、金融商品取引法に基づいて決算日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

(2) 【保管】

① 本投資口

本投資口は振替投資口（社債株式等振替法第226条に定義されます。）であり、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第2項）。

② 本投資法人債

本投資法人債は、振替投資法人債（社債株式等振替法第116条に定義されます。）であり、投資法人債券を発行することができません。本投資法人債の保有者は、加入者として口座管理機関に投資法人債を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。本投資法人債の保有者は、振替機関が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67条第2項）。

(3) 【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は毎年6月1日から11月末日まで、及び12月1日から翌年5月末日までの各6ヶ月間とします。

(5) 【その他】

① 増減資に関する制限

A. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総数は、200万口とします。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第6条第1項、第3項）。但し、後記「③ 規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口と引換えに払い込む金銭の額は、本投資法人の運用資産の内容に照らし公正な金額としなければならないとされます。

なお、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ハに規定される要件を満たすため、本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は100分の50を超えるものとします（規約第6条第2項）。

B. 最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第8条）。なお、投信法第67条第4項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

## ② 解散又は償還条件等

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

- A. 規約で定めた存続期間の満了又は解散事由の発生
- B. 投資主総会の決議
- C. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限り。）
- D. 破産手続開始の決定
- E. 解散を命ずる裁判
- F. 投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

## ③ 規約の変更

### A. 規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 / (1) 投資主の権利 / ⑤ 議決権」をご参照ください。

### B. 規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

なお、本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局長に対し内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

## ④ 関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は以下のとおりです。

### A. 資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）との間の資産運用委託契約

#### (イ) 契約期間

資産運用委託契約の有効期間は、本投資法人の登録を完了した日（平成18年8月24日）から1年間とし、有効期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から書面による別段の申し出がなされなかったときは、更に従前と同一の条件にて自動的に1年間延長されるものとし、その後も同様とします。

#### (ロ) 契約期間中の解約に関する事項

- (i) 資産運用委託契約を解約する場合は、他方当事者に対して3ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、契約を解約することができます。

(ii) (i) にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。

(a) 資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

(b) 上記(a)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

(iii) 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、資産運用委託契約を解約しなければならないものとします。この場合、資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意するものとします。

(a) 金融商品取引業者（投信法第199条各号に掲げる場合にあっては、当該各号に定める金融商品取引業者）でなくなったとき

(b) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

(c) 解散したとき

(ハ) 契約内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意並びに法令に従って変更することができます。

(ニ) 解約又は契約の変更の開示方法等

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

B. 投資主名簿等管理人（三菱UFJ信託銀行株式会社）との間の投資口事務代行委託契約

(イ) 契約期間

投資口事務代行委託契約の有効期間は、投資口事務代行委託契約に規定される契約の効力発生日（平成21年1月5日）から2年間とし、有効期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

(ロ) 契約期間中の解約に関する事項

投資口事務代行委託契約は、以下に定めるところにより、その効力を失います。

(i) 当事者間の文書による解約の合意。この場合、投資口事務代行委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

(ii) 以下の(a)乃至(c)に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は(a)及び(b)の場合においては解約の通知において指定する日、(c)の場合においては解約の通知において指定する日（但し、通知到達の日から1ヵ月以上経過した日とし、す。）又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとします。なお、(b)の場合において投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。

(a) 本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合

- (b) 本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合
  - (c) 本投資口の金融商品取引所における上場の廃止
  - (iii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。
- (ハ) 契約内容の変更に関する事項
- 投資口事務代行委託契約の内容が、法令の変更又は両当事者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、両当事者は協議の上、これを改定することができます。
- (ニ) 契約の変更の開示方法等
- 投資口事務代行委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。
- また、投資口事務代行委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

#### C. 特別口座管理事務受託者（三菱UFJ信託銀行株式会社）との特別口座の管理に関する契約

##### (イ) 契約期間

契約期間の定めはありません。

##### (ロ) 契約期間中の解約に関する事項

特別口座の管理に関する契約は、以下の定めるところにより、その効力を失います。

- (i) 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理事務受託者がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。
- (ii) 社債株式等振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理事務受託者がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。
- (iii) 当事者のいずれか一方が特別口座の管理に関する契約に違反し、かつ引続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合、特別口座の管理に関する契約は当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日に失効します。
- (iv) 本投資法人及び特別口座管理事務受託者の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由若しくは特別口座管理事務受託者が解約権を行使しうる事由が発生した場合、特別口座管理事務受託者が行う文書による特別口座の管理に関する契約の解約の通知。この場合の契約失効日は、(iii) 後段の規定を準用します。

(v) 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等による事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理事務受託者間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった場合、特別口座管理事務受託者が行う文書による解約の通知。この場合の契約失効日は、(iii) 後段の規定を準用します。

(ハ) 契約内容の変更に関する事項

特別口座の管理に関する契約について、法令の変更又は監督官庁並びに振替機関の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、両当事者が協議の上、これを改定します。

(ニ) 契約の変更の開示方法等

特別口座の管理に関する契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

D. 資産保管会社（三菱UFJ信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

(イ) 契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、本投資法人の登録を受けた日（平成18年8月24日）から2年間とし、資産保管業務委託契約の有効期間満了予定日の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方からその相手方に対して、契約延長を拒絶する旨の書面による申出がなされなかったときは、更に従前と同一の条件にて自動的に2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

(ロ) 契約期間中の解約に関する事項

(i) 当事者のいずれか一方が、その相手方に対し契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは資産保管業務委託契約は終了します。

(ii) 当事者のいずれか一方が、資産保管業務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは契約を解除することができます。

(iii) 相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。

(a) 解散原因の発生又は破産、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき

(b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき

(ハ) 契約内容の変更に関する事項

資産保管業務委託契約の内容については、当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して変更することができます。

(ニ) 契約の変更の開示方法等

資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

E. 機関運営に係る一般事務受託者（三菱UFJ信託銀行株式会社）との間の機関運営事務委託契約

(イ) 契約期間

機関運営事務委託契約の期間は、平成18年8月3日から2年間とし、有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方からその相手方に対し書面による契約延長を拒絶する旨の申出がなされなかったときは、更に従前と同一の条件にて2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

(ロ) 契約期間中の解約に関する事項

- (i) 当事者のいずれか一方が、その相手方に対し契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは機関運営事務委託契約は終了します。
- (ii) 当事者のいずれか一方が、機関運営事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは機関運営事務委託契約を解除することができます。
- (iii) 相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。
  - (a) 解散原因の発生又は破産、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき
  - (b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき

(ハ) 契約内容の変更に関する事項

機関運営事務委託契約の内容については、当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して変更することができます。

(ニ) 契約の変更の開示方法等

機関運営事務委託契約が解約され、機関運営に係る一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に一般事務受託者の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

F. 経理等に係る一般事務受託者（税理士法人平成会計社）との間の会計事務委託契約

(イ) 契約期間

会計事務委託契約の期間は、平成21年2月1日から2年間とし、有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方からその相手方に対し書面による契約延長を拒絶する旨の申出がなされなかったときは、更に従前と同一の条件にて1年間延長されるものとし、その後も同様とします。

(ロ) 契約期間中の解約に関する事項

- (i) 当事者のいずれか一方が、その相手方に対し契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは会計事務委託契約は終了します。
- (ii) 当事者のいずれか一方が、会計事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは会計事務委託契約を解除することができます。

(iii) 相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。

(a) 解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき

(b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき

(c) 当事者のいずれか一方が会計事務委託契約に定める表明保証に違反していることが明らかになったとき

(ハ) 契約内容の変更に関する事項

会計事務委託契約の内容は、当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して変更することができます。

(ニ) 契約の変更の開示方法等

会計事務委託契約が解約され、会計事務受託者の異動があった場合や、会計事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更の届出が行われます（投信法第191条）。

G. 第1回債に係る一般事務受託者（株式会社三菱東京UFJ銀行）との財務代理契約の概要

(イ) 契約期間

契約期間の定めはありません。

(ロ) 契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解約の定めはありません。

(ハ) 契約内容の変更に関する事項

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとしています。

H. 第2回債に係る一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）との財務代理契約の概要

(イ) 契約期間

契約期間の定めはありません。

(ロ) 契約期間中の解約に関する事項

契約当事者間で協議の上、合意した期日をもって財務代理契約を解除することができることとしています。

(ハ) 契約内容の変更に関する事項

契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間で変更に関する協定をすることとしています。

## ⑤ 公告

本投資法人の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

## 2【利害関係人との取引制限】

### (1) 利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

- ① 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。
- ② 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）
- ③ 資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号）で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。
  - A. 通常の実取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
  - B. 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
  - C. 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

D. A. からC. までは掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令に定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。）。

- (イ) 通常取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。
- (ロ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金融商品取引法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

## (2) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本項において同じ。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

## (3) 資産の運用の制限

投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産運用会社、③その執行役員又は監督役員親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限りません。）、④その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

- ① 有価証券の取得又は譲渡
- ② 有価証券の貸借
- ③ 不動産の取得又は譲渡
- ④ 不動産の貸借
- ⑤ 不動産の管理の委託
- ⑥ 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、①資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、②不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

#### (4) 資産運用会社の社内規程による利害関係人等との取引制限

資産運用会社では、社内規程である投資委員会規程、コンプライアンス規程及び利害関係者取引規程に基づき、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」については、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則を遵守しているか否かの確認を経た上で、コンプライアンス委員会において、審議・検討します。かかる審議・検討の結果、コンプライアンス委員会において、法令・諸規則に照らしてコンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該取引の内容に応じて当該取引についての議案が決裁権限者に申請されるか又は投資委員会に提案され、決裁権限者又は投資委員会の承認が得られた場合に限り当該取引を行うことができます。また、利害関係者との取引のうち、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」に該当しないものについては、コンプライアンス・オフィサーの承認（なお、コンプライアンス・オフィサーは法令・諸規則を遵守しているか否かを確認し、当該取引を承認するか否かを決定します。）及び当該取引の内容に応じた決裁権限者の承認が得られた場合に限り、当該取引を行うことができます。いずれの場合も、コンプライアンス上の問題があると判断された取引については、本投資法人は当該取引を行わない仕組みとなっています。

本投資法人は、上記のような手続を経ることを前提として、野村不動産グループから不動産等を取得することがあります。この場合の不動産等の取得価格は、原則として利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当しない不動産鑑定士又は該当する法人に所属しない不動産鑑定士による鑑定評価額以下とします。但し、売主である野村不動産グループの会社が当該不動産等の取得に要した諸費用（各種手数料、デューディリジェンス費用、登録免許税等）相当額を上限として、鑑定評価額を上回る価格で取得することがあります。その場合には、売主である野村不動産グループの会社から費用の金額に関する資料を徴するものとし、不動産等の取得後速やかにかかる費用を開示するものとし、また、本投資法人は、野村不動産グループへ不動産等を売却することがありますが、この場合の売却価格は、原則として鑑定評価額以上とします。当該鑑定評価額は、原則として、直近の継続鑑定又はこれがない場合には取得時鑑定によるものとし、

(5) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

① 取引状況

第12期における利害関係人等及び主要株主<sup>(注)</sup>との特定資産の売買取引がなかったため、該当事項はありません。

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条、その他一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される資産運用会社の利害関係人等をいいます。また主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。(以下「②支払手数料等の金額」において同じ。)

② 支払手数料等の金額

第12期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費	200,280千円	野村リビングサポート株式会社	51,829千円	25.9%
プロパティ・マネジメント報酬	266,350千円	野村リビングサポート株式会社	64,604千円	24.3%
仲介手数料等	89,594千円	野村リビングサポート株式会社	630千円	0.7%
広告宣伝費	1,422千円	野村不動産アーバンネット株式会社	600千円	42.2%

### 3 【投資主・投資法人債権者の権利】

#### (1) 投資主の権利

投資主が投信法及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

##### ① 投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第1項）。なお、投信法上、投資口を譲渡するには、投資証券を交付しなければならないこととされています（投信法第78条第3項）が、投資口の「電子化」により、振替口座簿の記録・記載により投資口の権利の帰属が定められることとなっています（社債株式等振替法第228条、第140条）。

##### ② 投資証券交付請求権及び不所持請求権

投信法上、投資主は、投資口を発行した日以後遅滞なく、当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができ（投信法第85条第1項）、また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできることとされています（投信法第85条第3項、会社法第217条）が、投資口の「電子化」により、これらは、振替機関が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が在しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときに限られます（社債株式等振替法第227条第2項）。

##### ③ 金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第1号、第137条第1項、第2項）。毎決算期末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その決算期に関する金銭の分配を受ける権利を行使することのできる者とし（規約第36条第3項）。

##### ④ 残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第2号、第158条）。但し、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第5条）。

##### ⑤ 議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条、規約第11条）。

投資主はその有する投資口1口につき1個の議決権を有します（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の2第1項、規約第11条第1項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって決議されなければなりません（投信法第140条、第93条の2第2項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面による議決権の行使をすることも可能です。その場合には、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出しなければなりません。（投信法第92条第1項、規約第12条第1項）。

議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項）、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主1人に限られます（規約第11条第2項）。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条）。

投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（投信法第77条の3第2項、規約第15条第1項）。

#### ⑥ その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項）。

投資主は、①招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、当該決議の日から3ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項、会社法第830条）。

#### ⑦ 代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

6ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の実行責任を追究する訴えの提起を請求することができるほか（投信法第116条、会社法第847条第1項）、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます（投信法第109条第5項、会社法第360条第1項）。

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議により解任することができますが（投信法第104条第1項）、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口発行の効力が生じた日から6ヶ月以内に本投資法人に対して投資口の追加発行の無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）。

投資主は、本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）。

⑧ 帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の3）。

⑨ 少数投資主権等の行使手続（社債株式等振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等は、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権等を行おうとする投資主は、保管振替機関が個別投資主通知（保管振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行することができます。

(2) 投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

① 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

② 投資法人債の譲渡

本投資法人債は、全て振替債です。本投資法人債の権利移転は振替機関及び一般債振替制度に参加する銀行・証券会社等の口座管理機関が管理する振替口座簿の記録によりなされます。

### ③ 投資法人債権者集会における議決権

A. 投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第2項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

B. 投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条）。

(イ) 法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

(ロ) 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上を有する議決権者が出席し、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

C. 投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

D. 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

### ④ 投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の8）。なお、本投資法人債については、いずれも投資法人債管理者は設置されていません。

### (3) 短期投資法人債権者の権利

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

① 元金支払請求権

短期投資法人債権者は、短期投資法人債の要項に従い、元金の支払いを受けることができます。

② 短期投資法人債の譲渡

本投資法人が短期投資法人債について社債株式等振替法に基づく短期社債振替制度において振替機関が取り扱うことに同意した場合には、その保有する短期投資法人債の権利移転は、口座管理機関が管理する振替口座簿の記録によりなされることとなります。

③ 短期投資法人債権者集会

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法139条の10の適用を受けないことから、投資法人債権者集会は組織されません。

④ 短期投資法人債管理者

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法139条の8の適用を受けないことから、短期投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されません。

⑤ 担保提供制限条項

短期投資法人債は投信法第139条の12の規定により、担保付社債信託法の規定に基づき担保を設定することができません。

## 第4【関係法人の状況】

### 1【資産運用会社の概況】

#### (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

野村不動産投資顧問株式会社

② 資本金の額

300百万円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

- A. 投資運用業
- B. 投資助言・代理業
- C. 第二種金融商品取引業
- D. 宅地建物取引業
- E. 貸金業
- F. 不動産、金融商品その他の有価証券以外の資産に関する投資助言業務及び投資一任業務
- G. 不動産の管理に関する業務
- H. 前各号に付帯関連する一切の業務

④ 沿革

資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な変遷は以下のとおりです。なお、この他に、本書の日付までの間、合併等の変更はありません。

- 平成15年1月24日 会社設立
- 平成15年2月28日 宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（2）第81679号）
- 平成15年6月17日 宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第18号）
- 平成15年7月23日 旧投信法上の投資信託委託業者としての認可取得（内閣総理大臣第28号）
- 平成18年2月7日 旧投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法等の変更の認可）取得（注1）
- 平成19年9月30日 金融商品取引法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録（関東財務局長（金商）第374号）（注2）
- 平成22年2月25日 金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更）（注3）
- 平成23年3月31日 金融商品取引法に基づく変更登録（業務の種別の変更）（注4）
- 平成23年5月19日 金融商品取引法に基づく変更登録（業務の種別の変更）（注5）
- 平成23年7月29日 貸金業法に基づく貸金業者としての登録（東京都知事（1）第31401号）
- 平成23年10月1日 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併するとともに、商号を野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更

（注1）複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

（注2）資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日（平成19年9月30日）時点において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。

(注3) 複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

(注4) 投信法第196条第2項及び同法施行令第120条に定める範囲において、資産運用会社が資産運用を受託する投資法人の発行する投資証券等の募集の取扱い、私募の取扱い及び売買の代理に係る業務（みなし第二種金融商品取引業）を行うことを目的としたものです。

(注5) 金融商品取引法第28条第3項に定める投資助言・代理業を行うことを目的としたものです。

## (2) 【運用体制】

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産運用を行います。また、資産運用会社は、複数の投資法人（本投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人）並びに投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のピークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）の資産の運用や投資助言にかかる業務を受託しています。

なお、資産運用会社は、平成24年10月1日付で、より機動的かつ適切な業務執行体制を構築するため、以下の組織改正を行っています。

### <執行役員制度の導入>

執行役員が各部門を統括することにより、より機動的かつ適切な業務執行を可能とすることを目的として、新たに執行役員制度を導入しました。なお、これに伴い本部制（ファンドマネジメント本部、営業本部、投資運用本部、財務会計本部）を廃止しています。

### <部室の新設>

資産運用会社内の資産運用の支援業務の強化等を目的として、事業推進室、投資運用企画室、投資マネジメント部及び投資顧問室を新設しました。

上記組織改正後の資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。



### C. 部、室、課及び投資責任者

上記のとおり、資産運用会社の組織上、部、室及び課が置かれ、各部門長が、所属員を指揮監督するとともに、各部門の業務を統括します。また、各部においては、部長代行が置かれる場合があり、部長を補佐するとともに、部長に差し支えあるとき又は業務処理上必要と認められるときは、その職務を代行します。

さらに、資産の運用又は投資助言を行うファンド等毎に投資責任者が設置され、各投資責任者は、その担当するファンド等の資産の運用又は投資助言に係る戦略を策定し業務を統括する（ファンドマネジメント部、営業部、投資運用企画室、資産投資部、投資マネジメント部、資産運用部、財務部及びファンド会計部に指示を出し、その他適宜用いることができます。）とともに、その担当するファンド等が投資法人である場合は、投資主名簿の管理を行います。

### D. 委員会

資産運用会社の社内規程上、取締役会は、上記のほかに重要な組織として各種の委員会を設置して一定の業務を遂行させることができ、本投資法人の運用に関連するものとして資産運用会社には下記の3つの委員会が設置されています。

#### (イ) 投資委員会

資産運用会社においては、資産の運用に係る方針について決定するための投資委員会を設置することにより、投資判断についての多角的検討を通じて、ファンド等の利益の最大化を図ることとしています。

投資委員会では、各ファンド等における資産の運用に係る基本方針、資産に係る運用管理方針、各ファンド等のファイナンス等の重要な事項に関する方針について審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行います。また、かかる各方針に基づいて、資産の取得又は売却、運営管理、資金調達等のファンド等の資産の運用又は投資助言に係る重要な事項に関して審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行うとともに、運用実績等に関する分析及び評価を行います。

投資委員会は、社長執行役員を委員長とし、その他の執行役員（投資責任者を兼ねる執行役員又は投資顧問室担当執行役員は除きます。）及びコンプライアンス・オフィサーを委員として構成されます。投資委員会の決議は、決議対象となる議案について議決権を有する委員の全員一致により採択されます。なお、コンプライアンス・オフィサー並びに企画部、コンプライアンス部、監査部及び事業推進室を担当する執行役員は議決権を有しません（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）。また、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

#### (ロ) コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、法令の遵守状況の確認のほか、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の承認等を審議します。以上の詳細については、それぞれ、後記「③ 投資運用の意思決定機構」及び「④ コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

#### (ハ) リスク管理委員会

資産運用会社では、コンプライアンス部がリスク管理の統括を行うものとし、コ

ンプライアンス・オフィサーをリスク管理統括責任者とするとともに、取締役会、監査役及びコンプライアンス部と連携し、資産運用会社のリスク管理の徹底を図ることを目的として、リスク管理委員会を設置しています。リスク管理委員会においては、資産運用会社の業務に関連して発生する様々なリスクの管理、モニタリング等の手法を具体的に定め、適切なリスク管理体制を確保します。リスク管理委員会は、リスク管理・対応の状況のモニタリングを行うとともに、重大なリスクが発生した場合の対応策の審議及び承認並びに資産運用会社の運用リスク、オペレーショナルリスク、レピュテーションリスクの管理も行います。

リスク管理委員会は、コンプライアンス部担当執行役員を委員長とし、コンプライアンス・オフィサー、企画部長、ファンドマネジメント部長、営業部長、投資運用企画室長、資産投資部長、投資マネジメント部長、資産運用部長、財務部長、ファンド会計部長、投資顧問室長及び委員長が別途指定する外部専門家を委員として構成されています。リスク管理委員会の決議は、決議対象となる議案について議決権を有する委員の3分の2以上の賛成により採択されます。また、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

#### E. 案件情報受付会議

資産運用会社は、資産の運用を行う複数のファンド等のうち、投資対象の重複するファンド等間における案件情報の適切な取扱いを確保し、各ファンド等間の利益相反を未然に防止するための会議体として、コンプライアンス・オフィサー並びに全ての投資責任者、投資顧問室長、資産投資部長、営業部長、投資マネジメント部長、投資運用企画室長及び資産投資部各課長により構成される案件情報受付会議を設置しています。

資産運用会社がオフィス・居住用施設その他様々な用途の不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権に関する第三者の売却情報（不動産等案件情報）を受け付けた場合には、当該情報が既に案件情報受付会議において検討されたものであるか否かを確認し、既に検討されたものではない場合には、遅滞なく不動産等案件情報受付票を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出しなければならないものとされており、コンプライアンス・オフィサーは、不動産等案件情報受付票を受領した場合、遅滞なく案件情報受付会議を開催し、あらかじめ定めたルールに基づき、当該不動産等案件情報の取得検討を優先的に行うファンド等を決定します。なお、当該ルールの概要については、後記「③ 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

#### ② 業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。なお、本「(2) 運用体制」記載の組織・機関は本投資法人の資産運用だけでなく、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人や投資法人以外の不動産ファンド等の資産運用及びその他の業務にも関与しますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関連する事項を記載しています。

<各組織の業務の概略>

組織名称	各組織の業務の概略
コンプライアンス委員会	<p>以下に掲げる各事項の決議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ コンプライアンス規程の改廃</li> <li>・ コンプライアンス・マニュアルの策定・改定</li> <li>・ コンプライアンス・プログラムの策定・改定</li> <li>・ 利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の承認</li> <li>・ コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、資産運用会社の業務に関するコンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する対応</li> <li>・ コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、投資委員会による審議に際して、その審議中の手続経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題に対する対応</li> <li>・ 上記各号に準ずるコンプライアンス上の重要な事項</li> </ul> <p>以下に掲げる各報告事項の審議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ コンプライアンス・オフィサーが必要と認める利害関係者との間で実施した取引（コンプライアンス委員会決議事項を除く。）の状況</li> <li>・ 主要法令の制定改廃の動向</li> <li>・ 制度・ルール等に対応するために改善を要する事例の発生及び講じた措置</li> <li>・ コンプライアンス・プログラムの進捗及び達成状況</li> <li>・ 各部、各室及び各課（以下「各部門」と総称する。）の所管事項に関するコンプライアンスに関し報告が必要と認められる事項</li> </ul>
投資委員会	<p>以下に掲げる各事項の決議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ファンド運用に係るマニュアル等（業務手順書を除く。）の改廃</li> <li>・ ファンド等のための投資運用、機関運営に関する重要事項（以下に掲げるものを含むがこれに限られない。）の決定及び重要な変更 <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 運用資産の取得又は処分等（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む。）</li> <li>b. ファンド等の年度事業計画及び決算（なお、ファンド等が自ら又はその出資するファンド等（以下本bにおいて「子ファンド等」という。）を通じて保有する不動産又は不動産信託受益権（以下あわせて「不動産等」という。）に係る個別の不動産等毎の年度事業計画、並びに当該子ファンド等の年度事業計画及び決算を除く。）</li> <li>c. ファンド等の資金調達</li> <li>d. その他投資、運用、機関運営、インベスターズ・リレーションに関する重要事項（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む。）</li> </ul> </li> <li>・ 案件情報取扱規程に定める案件情報を入手した場合における優先検討ファンド等が取得検討を辞退し、かつ次順位以降のファンド等が取得検討を継続する場合における優先検討ファンド等による取得検討辞退理由の審議</li> <li>・ 上記に準ずる重要な事項</li> </ul> <p>以下に掲げる各報告事項の審議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 委員長が必要と判断した投資法人の運用資産の運用状況、ポートフォリオ及び財務状況</li> <li>・ その他委員長が必要と判断した事項</li> </ul>
リスク管理委員会	<p>以下に掲げる各事項の決議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ リスク管理規程及びリスク管理規則の改廃</li> <li>・ リスクが所定の基準を超えると判断した場合又は経営に影響を与える重大な問題が起きたと判断した場合におけるその対応策</li> <li>・ リスク管理規則等に定める事項</li> <li>・ その他委員長が必要と判断した事項</li> </ul> <p>以下に掲げる各報告事項の審議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各部門のリスク管理・対応の状況及びコンプライアンス部におけるモニタリングの状況</li> <li>・ リスク管理規則等に定める事項</li> <li>・ その他委員長が必要と判断した事項</li> </ul>

組織名称	各組織の業務の概略
案件情報受付会議	<ul style="list-style-type: none"> <li>資産運用会社が案件情報を入手した場合における、案件情報取扱規程に基づく、当該案件の取得検討を優先的に行う投資法人の決定や、それらの間での割振額の算出等</li> </ul>
企画部	<ul style="list-style-type: none"> <li>中期経営計画の立案に関する事項</li> <li>経営戦略の企画立案に関する事項</li> <li>資産運用会社の予算編成方針決定のための意見具申に関する事項</li> <li>資産運用会社の年度予算策定及び決算に関する事項</li> <li>資産運用会社の会計、出納及び税務に関する事項</li> <li>組織、人事及び総務に関する事項</li> <li>経営管理に関する事項</li> <li>新規投資戦略の策定及び商品企画に関する事項</li> <li>諸官庁及び業界諸団体との渉外連絡及び広報に関する事項</li> <li>役職員の研修等に関する事項</li> <li>社内規程の新設・改定に関する事項</li> <li>資産運用会社に係る官公庁及び金融商品取引業協会等の対応に関する事項</li> <li>ファンドマネジメント及びアセットマネジメントに係る報酬請求に関する事項</li> <li>個人情報、内部者情報、マネー・ロンダリング及び疑わしい取引に関する情報その他の情報の管理に関する事項</li> <li>取締役会、投資委員会、監査役会に関する事項</li> <li>帳簿書類・報告書等に関する業務</li> <li>その他上記に付随関連する事項</li> </ul>
コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> <li>リスク管理に関する事項</li> <li>リスク管理委員会に関する事項</li> <li>苦情対応に関する指導、監督又は助言に関する事項</li> <li>コンプライアンスに関する事項</li> <li>コンプライアンス委員会に関する事項</li> <li>役職員の研修等に関する事項</li> <li>広告審査に関する事項</li> <li>帳簿書類・報告書等に関する業務</li> <li>その他上記に付随関連する事項</li> </ul>
監査部	<ul style="list-style-type: none"> <li>内部監査に関する事項</li> <li>内部監査規程に関する事項</li> <li>帳簿書類・報告書等に関する業務</li> <li>その他上記に付随関連する事項</li> </ul>
ファンドマネジメント部	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資法人の年度事業計画の立案に関する事項</li> <li>投資法人の運用資産の運用状況、ポートフォリオ及び財務状況の管理に関する事項</li> <li>投資法人の適時開示、投資主総会、インベスターリレーションに関する事項</li> <li>投資法人に係る官公庁・加盟団体との渉外連絡に関する事項</li> <li>投資法人の資金調達に関する事項</li> <li>ディスクロージャーに関する事項</li> <li>帳簿書類・報告書等に関する業務</li> <li>顧客からの苦情の受付に関する事項</li> <li>その他投資法人の管理・運営にかかる業務及び事務に関する事項</li> <li>ファンドマネジメント業務全般に関する事項</li> <li>投資法人のストラクチャー関連契約の締結及び改定手続に関する事項</li> <li>その他上記に付随関連する事項</li> </ul>
投資運用企画室	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資法人の運用資産たる不動産等（運用資産が信託受益権の場合における信託財産としての不動産を含む。以下「運用不動産等」という。）の工事にかかる技術支援に関する事項</li> <li>資産投資部、投資マネジメント部及び資産運用部が所管する投資運用業務全般に関する事項</li> <li>マーケット調査に関する事項</li> <li>帳簿書類・報告書等に関する業務</li> <li>その他上記に付随関連する事項</li> </ul>

組織名称	各組織の業務の概略
資産投資部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資法人の組入れ対象となる不動産等の情報収集</li> <li>・ 不動産等のデューデリジェンスに関する事項</li> <li>・ 案件情報受付会議に関する事項</li> <li>・ 不動産等の取得手続に関する事項</li> <li>・ 帳簿書類・報告書等に関する事項</li> <li>・ 顧客からの苦情の受付に関する事項</li> <li>・ その他上記に付随関連する事項</li> </ul>
資産運用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資法人の運用資産たる不動産等の年度事業計画の立案に関する事項</li> <li>・ 運用不動産等の賃貸借、運営管理及び処分等に関する事項</li> <li>・ 運用不動産等の管理委託先及び工事発注先等の推薦、管理、監督に関する事項</li> <li>・ 運用不動産等が信託受益権の場合における信託受託者への追加金銭信託手続に関する事項</li> <li>・ 帳簿書類・報告書等に関する業務</li> <li>・ 顧客からの苦情の受付に関する事項</li> <li>・ その他上記に付随関連する事項</li> </ul>
財務部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資法人における借入金による資金調達に関する事項</li> <li>・ 投資法人が借入人となるローン契約の管理に関する事項</li> <li>・ 投資法人が借入人となるローン契約上の貸付人承諾事項の対応、その他貸付人に対する義務の履行手続に関する事項</li> <li>・ 投資法人の増資による資金調達に関する事項</li> <li>・ 投資法人における投資法人債発行（短期投資法人債を含む。）に関する事項</li> <li>・ 帳簿書類・報告書等に関する業務</li> <li>・ その他上記に付随関連する事項</li> </ul>
ファンド会計部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資法人の年度事業計画の立案に関する事項（資産運用部が立案した運用不動産等の年度事業計画案の取り纏めを含む主に定量面）</li> <li>・ 投資法人の決算に関する事項</li> <li>・ 投資法人の会計、出納、税務及び資金管理に関する事項</li> <li>・ 投資法人の配当金・分配金計算に関する事項</li> <li>・ 帳簿書類・報告書等に関する業務</li> <li>・ その他上記に付随関連する事項</li> </ul>
NRF投資責任者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人の投資運用に係る業務統括（ファンドマネジメント部、投資運用企画室、資産投資部、資産運用部、財務部及びファンド会計部に指示を出し、その他適宜用いることができる。）</li> <li>・ 本投資法人の運用資産の取得、運営管理、処分、財務等の運用戦略の策定</li> <li>・ 本投資法人の投資主名簿の管理に関する事項</li> <li>・ その他上記に付随関連する事項</li> </ul>

### ③ 投資運用の意思決定機構

投資委員会は、各ファンド等における資産の運用又は投資助言に係る基本方針、資産に係る運用管理方針、各ファンド等のファイナンス等の重要な事項に関する方針について審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行います。また、かかる各方針に基づいて、資産の取得又は売却、運営管理、資金調達等のファンド等の資産の運用又は投資助言に係る重要な事項に関して審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行うとともに、運用実績等に関する分析及び評価を行います。

投資委員会の委員長は社長執行役員が兼任するものとし、その委員は、その他の執行役員（投資責任者を兼ねる執行役員又は投資顧問室担当執行役員は除きます。）及びコンプライアンス・オフィサーで構成されます。また、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができるとともに、資産運用会社の役職員及び社外の専門的知識を有する者を招集し、適宜意見を聴取することができるものとし、なお、投資委員会の委員長は、資産運用会社の常勤監査役を投資委員会に陪席させることができるものとし、

なお、投資委員会の決議事項についての、起案から投資委員会での議案の提案に至る手続は次のとおりです。

投資委員会へ提出される議案は、原則として投資顧問室長又は各投資責任者（投資顧問室長又は各投資責任者の業務に属さない議案については、当該業務を担当する部の部長又は室の室長）が起案の上、まずその起案書類及びそれに付随関連する資料がコンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス部の部長がコンプライアンス・オフィサーに就任します。）へ提出され、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認をします。

コンプライアンス・オフィサーが起案事項に法令・諸規則への違反、抵触その他コンプライアンス上の問題がないと判断して当該起案事項を承認した場合は、当該起案者は、承認済みの起案事項を投資委員会に議案として提案することができます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、起案事項の承認にあたっては、必要に応じて条件等を付することができ、その場合、起案者は、かかる条件を付したまま投資委員会に議案として提案しなければならず、かかる条件を変更又は削除することはできません。また、かかる条件付承認の起案事項が投資委員会により承認可決された後、それを実行する場合にも、当該条件を遵守してそれをなすものとし、

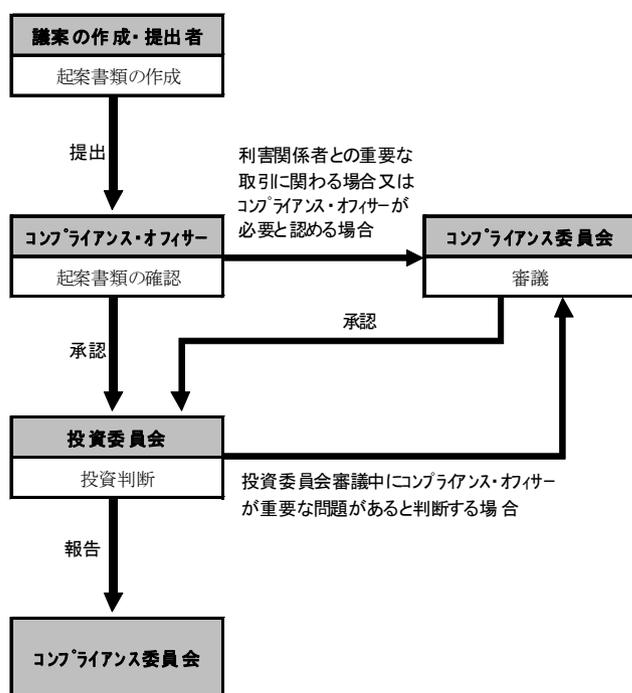
これに対して、コンプライアンス・オフィサーが起案事項について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、起案者に対し起案の中止又は内容の変更を命じるとともに、取締役及び監査役にその旨を報告します。起案の中止の命令を受けた起案事項については、起案者は投資委員会に議案として提案することができず、内容の変更の命令を受けた起案事項については、起案者は、内容の変更後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その承認を得た後でなければ投資委員会において当該起案を議案として提案することができません。

また、上記の手続に従い法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について確認を求められた起案事項について、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の承認が必要とされる利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」に該当すると判断する場合その他その内容に鑑み必要と認めた場合は、更にコンプライアンス委員会にて、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について審議し、その承認を行います（但し、「利害関係者との重要な取引」に該当するとして審

議を行う場合、利害関係者に該当することとなるコンプライアンス委員及び法人たる利害関係者の役員又は使用人に該当するコンプライアンス委員は、その議案に関する決議について議決権を有しないものとします。なお、当該コンプライアンス委員が、コンプライアンス・オフィサーである場合はこの限りではありません。）。

投資委員会においては、各委員がそれぞれの立場から意見を述べ、その上で統一的な意思決定・投資判断を行うことを目的として、決議は、原則として議決権を有する委員の全員一致をもって成立することとしています。なお、コンプライアンス・オフィサー並びに企画部、コンプライアンス部、監査部及び事業推進室を担当する執行役員は、投資委員会の審議に参加しますが、議案に関し議決権を有しません（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）。

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



- 起案部の担当者は、投資委員会に起案を提出する前に、起案書類等をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けなければなりません。

- 利害関係者との重要な取引にかかわる場合、又はコンプライアンス・オフィサーが必要と認める場合には、コンプライアンス・オフィサーによる上記確認に加え、コンプライアンス委員会の審議及び承認を得なければなりません。

- コンプライアンス・オフィサーが、投資委員会の審議中に法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題があると判断する場合には、投資委員会における審議を中断し、コンプライアンス委員会を開催します。この場合、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと認めた場合に限り、投資委員会における審議を再開します。

- 投資委員会の審議の経過及び投資判断についてはすべてこれをコンプライアンス委員会に報告し同委員会の審議を経るものとします。

#### <物件情報に関するローテーション・ルール>

資産運用会社は本投資法人の他に、総合型であり居住用施設を投資対象に含む野村不動産プライベート投資法人の資産運用業務を受託しています。また、平成23年10月1日付で効力を生じた資産運用会社の合併に伴い、資産運用会社は投資法人以外の不動産ファンド等（投資用の

ビークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。)の運用の受託も行うこととなっています。

本投資法人は、居住用施設を投資対象としているため、NPR及び投資法人以外の不動産ファンド等との取得機会の競合が想定されます。

しかしながら、まずNPRとの関係では、上場不動産投資法人である本投資法人は、資本市場を通じた公募増資によるエクイティ性資金の調達及びLTVの機動的なコントロールを前提としたデット性資金の調達を基本としており、一方、非上場不動産投資法人であるNPRは、適格機関投資家等から私募によりエクイティ性資金を調達し、定常的にLTVを低位に維持するデット調達を行っていきます。このような資金調達の性質及び財務戦略並びに投資家の志向する投資リターンの違いにより、物件タイプが競合しても、実際にNPRと本投資法人の双方が取得を希望する競合が生じる場合は限定的であると想定しています。

加えて、競合する取得検討対象物件については、取得検討に関する以下に記載の「ローテーション・ルール」を採用することにより、恣意的な不動産等案件情報の配分を防止することとします。「ローテーション・ルール」とは、不動産等案件情報を入手した時点で、客観的かつ明確である登記簿記載の「用途」や「竣工年次」等を基準とした、優先検討機会のローテーションを実施するものであり、原則的な考え方としては下記のルールに従って各投資法人間の優先検討順位を定めるものとしています。

- ・取得検討対象物件の竣工年次が偶数の場合、本投資法人が優先して物件の取得検討を行います。
- ・取得検討対象物件の竣工年次が奇数の場合、NPRが優先して物件の取得検討を行います。

(注) 複数の不動産等案件情報を検討する場合(たとえばバルクセールにおける一括売却の場合等)には、全ての取得検討対象物件の用途が住宅である場合、(a)それらのうち過半数の物件の竣工年次が偶数の場合、本投資法人が優先して物件の取得検討を行い、(b)それらのうち過半数の物件の竣工年次が奇数の場合、NPRが優先して物件の取得検討を行う(偶数・奇数が同数の場合には、最大の公簿面積を有する物件の竣工年次が偶数であれば本投資法人が優先して物件の取得検討を行い、奇数であればNPRが優先して物件の取得検討を行います。)こととします。

また、投資法人以外の不動産ファンド等との関係では、このローテーション・ルールにおいて、原則として不動産ファンド等の取得優先順位は本投資法人に劣後するものと定められており、本投資法人とは競合関係に立たない仕組みが設けられています。

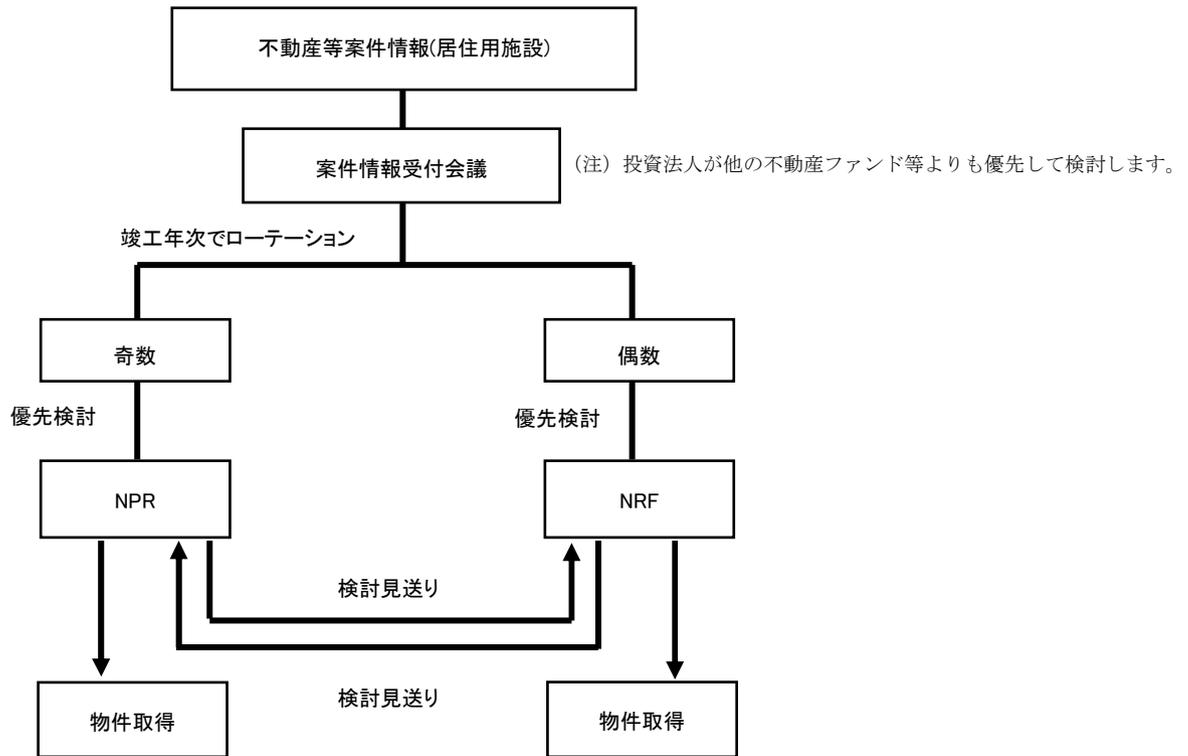
なお、不動産等案件情報のうち、当該物件が共有又は区分所有建物(受益権の準共有等を含みます。)である又はその他の理由によって、いずれかの投資責任者及び投資顧問室長(以下「投資責任者等」と総称します。)が運用を担当するファンド等が他の所有者との間で当該物件の残部の全部又は一部の取得に関して優先交渉権を有している場合には、当該ファンド等を担当する投資責任者等が優先的に取得検討を行うものとします。

具体的な運用の概要は、次のとおりです。資産運用会社がオフィス・居住用施設その他様々な用途の不動産等に係る案件情報を入手した場合、当該情報が既に案件情報受付会議において検討されたものであるか否かを確認し、既に検討されたものでない場合には、遅滞なく不動産等案件情報受付票を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出し、コンプライアンス・オフィサーは、不動産等案件情報受付票を受領した場合、遅滞なく案件情報受付会議を開催し、当該不動産等案件情報の取得検討を優先的に行うファンド等を決定します。案件情報受付会議において、各投資責任者等は、各々が運用を担当するファンド等の投資方針等を踏まえた初期判定を行うものとします。

本投資法人が優先権を持つ物件の取得について、本投資法人を担当する投資責任者が取得検討を辞退する場合、辞退する旨及びその理由を記載した「不動産等案件情報検討辞退書」をコンプライアンス・オフィサーに提出します。この場合、コンプライアンス・オフィサーは取得検討の次順位の投資責任者等に対して速やかに本投資法人を担当する投資責任者の検討結果を通知し、その次順位の投資責任者等は取得検討を継続するか辞退するかを決定します。当該検討の結果、次順位の投資責任者等が取得検討を継続し、当該不動産等案件情報にかかる物件の取得条件につき相手方と合意に至った場合は、報告を受けたコンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の招集を請求しなければならず、同投資委員会で本投資法人が取得を辞退した理由を承認する決議を行います。同投資委員会において承認が得られない場合には、その旨をコンプライアンス・オフィサーが次順位の投資責任者等に通知し、次順位の投資責任者等は当該物件の取得検討を継続することはできないものとします。この場合、本投資法人を担当する投資責任者は、本投資法人のために当該物件の取得に関して再検討を行います。また、資産運用会社は、本投資法人を担当する投資責任者が取得を辞退し、かつ、その次順位以降のファンド等の投資責任者等が取得を決定した場合、本投資法人に対して、本投資法人の投資責任者による当該取得辞退に係る投資委員会の審議及び決議の内容を含む当該不動産等案件情報の検討経緯及び取得辞退の理由を報告します。

ローテーション・ルールに従い、他のファンド等の投資責任者等に優先して取得検討を行うことができる期間は、案件情報受付会議を経て優先的に案件情報の検討を行うこととされたファンド等の投資責任者等が案件情報受付会議において当該物件の取得検討を優先的に行うファンド等の投資責任者等として決定された日から10営業日、又は、優先的に取得検討を行うことができるファンド等の投資責任者等が取得検討を辞退した旨の通知をコンプライアンス・オフィサーから受領した日から10営業日とされています。但し、当該期間中に取得検討を継続する決定をした場合には、以後取得の辞退を表明するまでは、当該ファンド等の投資責任者等の優先期間は継続します。

(図) ローテーション・ルールの概要



#### ④ コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

##### A. コンプライアンス部

資産運用会社は、資産運用会社の遂行するファンド等のための資産の運用又は投資助言にかかる業務が各ファンド等に係る投資家の資金運用に関与する行為であるという基本的な認識のもと、適正な運用体制を構築するため、また第二種金融商品取引業等における業務の適正化を確保し、顧客に対し誠実かつ公正に当該業務を遂行するため、コンプライアンス（資産運用会社の役職員が法令・諸規則の趣旨及び内容を正確に理解し、これらを遵守し、社会的規範にもとることのない誠実かつ公正な企業活動を実践することをいいます。）担当部門として各ファンド等に共通のコンプライアンス部を設置することにより、他の部、室又は課に対する社内牽制機能の実効性を確保します。

##### B. コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス部の部長を資産運用会社におけるコンプライアンス責任者であるコンプライアンス・オフィサーとし、資産運用会社の投資運用業、投資助言業及び第二種金融商品取引業等における業務執行が、法令・諸規則に基づいていることを常に監視します。このため、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の全ての起案事項について、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を行います。

また、コンプライアンス・オフィサーは、各ファンド等の運用方針等を決定する組織（意思決定機関）である投資委員会に出席し、同委員会に立案される全ての案件について、その審議過程及び結論におけるコンプライアンス状況を確認し、意見を述べるができるものとします。但し、コンプライアンス・オフィサーは、意思決定に係る中立性を確保するため、同委員会における議決権を有しないものとします（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）。

また、コンプライアンス・オフィサーは、国内外の法規制状況を把握し、執行役員、社内の各部、各室又は各課へ連絡及び徹底を図るとともに、個別案件及び外部提出文書等に関するコンプライアンス上の問題の有無の調査等を通じ、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の確認を行います。

その結果、業務執行においてコンプライアンス上の重要な問題が発見された場合には、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに取締役社長にその旨を報告し、適切な措置を取ることを求めることができるものとします。

上記の業務内容に鑑み、資産運用会社におけるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとします。また、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

##### C. コンプライアンス委員会

基本的にコンプライアンスに関する最終責任は取締役会が担いますが、取締役会と連携し、専門的な検討によってこれを補佐する機関として、コンプライアンスに関する事項を検討、審査するコンプライアンス委員会を設置します。

コンプライアンス委員会では、コンプライアンス徹底のために遵守すべき法令・諸規則及び実践すべきコンプライアンス活動の基本的な内容を定めたコンプライアンス規程の改廃を行う他、コンプライアンス活動を実践するための役職員向けの具体的な手引書として細目を定めたコンプライアンス・マニュアルを策定・改定するとともに、コンプ

ライアンスを実現するための具体的な実践計画として、コンプライアンス・プログラムを策定・改定します。

コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサーを委員長とし、委員は社外の専門家のうち委員長が指名する者から構成されます。本書の日付現在、委員として指名された者は、コンプライアンスに精通した社外の専門家（1名）及び社外の弁護士（1名）です。なお、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

コンプライアンス委員会は、委員長の招集により原則として3ヶ月毎に開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づき、投資委員会の決議のための起案事項における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について審議を行います。

また、コンプライアンス・オフィサーが投資委員会における審議経過にコンプライアンス上の重要な問題があると判断する場合には、その時点で投資委員会の審議を一旦中断し、コンプライアンス委員会を開催して、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について審議を行います。その結果、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断した場合に限り、投資委員会の審議が再開されます。

さらに、コンプライアンス委員会には、投資委員会で行われる重要な方針等の決定にあたっての審議経過及び結論が全て報告され、事後的にコンプライアンス上の問題の有無を審議します。

コンプライアンス委員会の決議は、決議の対象となる議案について議決権を有する委員の3分の2以上の賛成により採択されます。コンプライアンス委員会での審議事項が利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」に関してコンプライアンス委員会が審議を行う場合、利害関係者に該当することとなるコンプライアンス委員又は法人たる関係者の役員若しくは使用人であるコンプライアンス委員は、その議案に関する決議について議決権を有しません。但し、コンプライアンス・オフィサーはこの限りではありません。

### (3) 【大株主の状況】

本書の日付現在の資産運用会社の大株主の状況は次のとおりです。

名称	住所	所有 株式数 (株)	比率 (%) (注)
野村不動産ホールディングス 株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	6,000	100.0
合 計		6,000	100.0

(注) 「比率」は、発行済株式数に対する所有株式数の比率を表しています。

#### (4) 【役員の状況】

本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。なお、平成23年10月1日をもって資産運用会社である野村不動産投信株式会社は、同社を存続会社として、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併し、資産運用会社の商号は、同日より、野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更されています。以下の表中においては、合併前の野村不動産投資顧問株式会社と合併後の野村不動産投資顧問株式会社を区別するため、前者については（旧）野村不動産投資顧問株式会社と表記しています。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役 社長兼社長 執行役員	福井 保明	昭和51年4月 野村証券株式会社 入社 平成2年6月 ノムラ・セキュリティーズ・インターナショナル Inc シンジケート&ニュープロダクト&スワップ部門 ヘッド 平成7年6月 野村証券株式会社 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 野村証券株式会社 職域本部兼投資信託・DC本部担当 同年 同月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・DC本部担当 平成13年8月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成17年4月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー株式会社 執行役社長 同年 同月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー・アメリ カ・インク 会長 平成19年10月 株式会社プライベート・エクイティ・ファンド・リサー チ・アンド・インベストメント 取締役 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー株式会社 執行役社長及び野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノ ロジー・アメリカ・インク 会長兼任 平成22年4月 野村不動産株式会社 監査役 平成22年6月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役 同年 同月 株式会社メガロス 監査役 平成24年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長（現職） 平成24年5月 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員（現職） 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 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、資産投資部、資産運用部、投資マネジメント部、投資運用企画室 管掌	榎本 英二	昭和60年4月 野村不動産株式会社 入社 平成16年4月 同社 資産運用カンパニー 投資企画部長 平成18年4月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 取締役 同年同月 野村不動産株式会社 資産運用カンパニー 運用企画部長 平成20年4月 同社 執行役員 資産運用カンパニー 副カンパニー長兼運用企画部長 同年同月 野村不動産投信株式会社 取締役 平成21年4月 (旧)野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 平成23年4月 野村不動産株式会社 上席執行役員 資産運用カンパニー副カンパニー長 平成23年10月 野村不動産株式会社 上席執行役員 資産運用事業担当 同年同月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役副社長 営業本部長 平成24年4月 同社 代表取締役副社長 投資運用本部長 平成24年6月 同社 代表取締役副社長 平成24年10月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 営業部、資産投資部、資産運用部、投資マネジメント部、投資運用企画室管掌(現職)	—
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	新橋 健一	昭和53年4月 野村証券株式会社 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 執行役員 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(現職)	—
取締役兼執行役員 ファンド会計部担当	濱田 信幸	昭和47年4月 野村不動産株式会社 入社 平成11年10月 同社 経理部長 平成14年6月 株式会社メガロス 取締役 経理部長 平成18年4月 野村不動産投信株式会社 取締役 平成18年8月 本投資法人 執行役員 平成22年4月 野村不動産投信株式会社 常務取締役 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役 監査部兼コンプライアンス部担当 平成24年10月 同社 取締役兼執行役員 ファンド会計部担当(現職)	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役兼 執行役員 コンプライ アンス部担 当	古瀬 康彦	昭和59年4月 平成7年6月 平成15年4月 平成21年12月 平成24年10月	野村証券株式会社 入社 同社 法務部 文書課長 同社 ウェルス・マネジメント業務部 管理課長 野村アセットマネジメント株式会社 企業法務室 室長 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 (現職)	—
取締役兼 執行役員 財務部、 ファンド会 計部、監査 部担当	斉藤 豊	昭和57年4月 平成10年6月 平成12年10月 平成14年6月 平成22年5月 平成24年10月	野村不動産株式会社 入社 同社 札幌支店 総務課長 同社 関東住宅事業本部 総務課長 同社 住宅カンパニー 業務部業務課長 同社 住宅カンパニー 大阪支店 副支店長 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 財務 部、ファンド会計部、監査部担当 (現職)	—
取締役兼 執行役員 ファンドマ ネジメント 部長 嘱託	吉原 章司	昭和62年4月 平成13年4月 平成17年4月 平成21年4月 平成22年4月 平成24年10月 平成25年1月	野村不動産株式会社 入社 同社 東京住宅事業本部 開発事業部 開発一課長 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 同社 住宅カンパニー 第三事業グループ開発部長 同社 秘書室長 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 同社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部長 嘱 託 (現職)	—
取締役兼 執行役員 資産投資 部、資産運 用部、投資 マネジメン ト部、投資 運用企画室 担当	小林 利彦	平成元年4月 平成17年4月 平成18年4月 平成19年4月 同 年 同 月 平成24年4月 平成24年6月 平成24年10月	野村不動産株式会社 入社 野村不動産アーバンネット株式会社 アセット営業一部長 同社 コーポレートパートナー事業部長 野村不動産株式会社 総合企画室 野村不動産ホールディングス株式会社 総合企画部 野村不動産投資顧問株式会社 投資運用本部副本部長 同社 取締役 投資運用本部長 同社 取締役兼執行役員 資産投資部、資産運用部、投資 マネジメント部、投資運用企画室担当 (現職)	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役兼 執行役員 営業部担当	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（現職）	—
取締役兼 執行役員 ファンド第 二グループ 投資責任 者、ファン ド第三グ ループ投資 責任者、 ファンド第 四グループ 投資責任者 嘱託	森永 明	昭和60年4月 安田生命保険相互会社 入社 平成16年10月 野村不動産株式会社 入社 平成17年4月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 投資顧問部長 平成17年7月 (旧) 野村不動産投資顧問株式会社 取締役 平成17年10月 同社 取締役 投資運用部長 平成23年5月 野村不動産投信株式会社 取締役 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役 ファンド第三グ ループ投資責任者兼ファンド第四グループ投資責任者 平成24年10月 同社 取締役兼執行役員 ファンド第二グループ投資責任 者、ファンド第三グループ投資責任者、ファンド第四グ ループ投資責任者 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 (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6月 同社 監査役（現職） 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）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
監査役 (非常勤)	中島 充	昭和51年4月 野村証券株式会社 入社 平成15年4月 野村ホールディングス株式会社 監査役室長 平成18年7月 同社 グループ監査業務室長 平成20年4月 野村土地建物株式会社 総務部長 平成20年6月 同社 取締役 総務部長 同 年 同 月 埼玉開発株式会社 取締役 同 年 同 月 野村不動産ホールディングス株式会社 社外監査役 (現職) 同 年 同 月 野村不動産株式会社 社外監査役 (現職) 平成22年6月 野村土地建物株式会社 取締役 総務部担当 同 年 同 月 野村・中国投資株式会社 取締役 (現職) 平成22年7月 花園飯店 (上海) 理事 (現職) 平成24年4月 野村土地建物株式会社 常務取締役 総務部担当 (現職) 平成24年6月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役 (現職)	—

## (5) 【事業の内容及び営業の概況】

### ① 資産運用委託契約上の業務

資産運用会社は、金融商品取引法上の金融商品取引業者として投資運用業を行っています。

本書の日付現在において、資産運用会社は、複数の投資法人（本投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人）並びに投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のビークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）の資産運用を受託しています。資産運用会社は、ファンド等の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備を目的として、ファンド等毎の投資責任者を置き、担当ファンド等の投資運用にかかる戦略策定及び業務統括等を行わせる一方、年度事業計画の立案や投資家対応、新規物件情報収集や物件予算の立案、物件管理、資金調達等に関しては、運用の受託先毎に細分化するのではなく機能毎に集約しています。

#### A. 委託業務

- (イ) 本投資法人の資産の運用に係る業務
- (ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- (ハ) 運用資産の状況についての本投資法人への報告業務
- (ニ) 運用資産に係る運用計画の策定業務
- (ホ) その他本投資法人が随時委託する上記各業務に関連し又は付随する業務

#### B. 助言・指示等

- (イ) 資産運用会社は、委託業務に関連する事項について、本投資法人を代理して、本投資法人の締結した資産保管業務委託契約及び一般事務委託契約に基づく資産保管業務受託者及び一般事務受託者に対する通知及び指図等を行うことができます。
- (ロ) 資産運用会社は、委託業務に付随し又は関連する本投資法人の投資主に対する金銭の分配、投資口の分割又は併合、本投資法人の解散、合併その他の事項に関して本投資法人に助言を行い、あるいは本投資法人を代理してこれらの事項に関し指示を出し、あるいは交渉に参加し又は交渉を行うことができます。

② 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

A. 主な資産、負債の概況

	第10期 平成24年3月31日現在
総資産	5,228,031千円
総負債	1,318,871千円
純資産	3,909,160千円

B. 損益の概況

	第10期 自平成23年4月1日 至平成24年3月31日
営業収益	4,582,568千円
経常利益	2,565,830千円
当期純利益	1,486,653千円

③ 資産運用会社が運用の委託を受けている投資法人の状況

名称	野村不動産レジデンシャル投資法人	野村不動産オフィスファンド投資法人	野村不動産プライベート投資法人
基本的性格	野村不動産レジデンシャル投資法人は、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことをその基本方針としており、かかる基本方針に基づき、その用途が主として居住用施設である不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。	野村不動産オフィスファンド投資法人は、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としており、かかる基本方針に基づき、その用途が主としてオフィスである不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。	野村不動産プライベート投資法人は、長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことをその基本方針としており、かかる基本方針に基づき、その用途が主としてオフィス、居住用施設、物流施設又は商業施設である不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。
設立年月日	平成18年8月3日	平成15年8月7日	平成22年3月2日
純資産額総額（注1）	70,836百万円 （平成24年11月末日現在）	189,468百万円（注2） （平成24年10月末日現在）	非開示（注3）
投資口1口当たりの純資産額	469,315円 （平成24年11月末日現在）	620,957円（注2） （平成24年10月末日現在）	非開示（注3）

（注1）百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）野村不動産オフィスファンド投資法人の平成25年1月30日付平成24年10月期有価証券報告書に基づいて記載しています。

（注3）野村不動産プライベート投資法人は非上場であり、該当金額を一般に開示しておりません。

## 2 【その他の関係法人の概況】

### A. 三菱UFJ信託銀行株式会社

#### (1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

名 称 : 三菱UFJ信託銀行株式会社  
資本金の額 : 324,279百万円（平成24年9月末日現在）  
事業の内容 : 銀行法（昭和56年法律第59号）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

#### (2) 【関係業務の概要】

##### ① 投資主名簿等管理人としての業務

- (イ) 投資主名簿及びこれに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿に関する事務
- (ロ) 前号に定めるほか、以下の帳簿その他の投信法及び内閣府令の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（但し、該当する事務が生じていない場合を除きます。）
  - ・ 分配利益明細簿
  - ・ 投資証券台帳
  - ・ 投資証券不発行管理簿
  - ・ 投資証券払戻金額帳
  - ・ 未払分配利益明細簿
  - ・ 未払払戻金明細簿
- (ハ) 社債株式等振替法の規定に基づく投資主名簿への記載又は記録
- (ニ) 振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務
- (ホ) 投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下、この項において「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務
- (ヘ) 前各号に掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- (ト) 投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務
- (チ) 投資主等に対して分配する金銭の支払いに関する事務
- (リ) 投資主等からの照会に対する応答に関する事務
- (ヌ) 投資口の統計資料並びに法令又は契約に基づく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
- (ル) 投資口の発行投資口の併合・分割に関する事務その他本投資法人が臨時に指定する事務
- (ヲ) 投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
- (ワ) 投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務（前各号の事務に関連するものに限りません。）

(カ) 前各号に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務

(コ) 前各号に掲げる事項に付随する事務

② 資産保管会社としての業務

(イ) 資産の保管に係る業務

③ 機関運営に係る一般事務受託者としての業務

(イ) 機関の運営に関する事務

④ 特別口座管理事務受託者としての業務

(イ) 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務

(ロ) 総投資主通知に係る報告に関する事務

(ハ) 新規記載又は記録手続き及び抹消手続き又は全部抹消手続きに関する事務

(ニ) 振替機関からの本投資法人に対する個別投資主通知

(ホ) 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務

(ヘ) 特別口座の開設及び廃止に関する事務

(ト) 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の振替機関への届出に関する事務

(チ) 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事務

(リ) 社債株式等振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務

(ヌ) 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務

(ル) 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求（振替機関を通じて請求されるものを含みます。）に関する事務

(ヲ) 前各号に掲げるもののほか、加入者等（投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じ）による請求に関する事務

(ワ) 前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務

(カ) 加入者等からの照会に対する応答に関する事務

(コ) 投資口の併合・分割に関する事務

(タ) 前各号に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人及び特別口座管理事務受託者が協議の上定める事務

(3) 【資本関係】

該当事項はありません。

## B. 税理士法人平成会計社

### (1) 名称、出資金の額及び事業の内容

名 称 : 税理士法人平成会計社  
出資金の額 : 8百万円 (平成24年11月末日現在)  
事業の内容 : 税理士法 (昭和26年法律第237号) に基づき、税務に関する業務を営んでいます。

### (2) 関係業務の概要

経理等に係る一般事務受託者としての業務

- (イ) 計算に関する事務
- (ロ) 会計帳簿の作成に関する事務
- (ハ) 納税に関する事務

### (3) 資本関係

該当事項はありません。

## C. 株式会社三菱東京UFJ銀行

### (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名 称 : 株式会社三菱東京UFJ銀行  
資本金の額 : 1,711,958百万円 (平成24年9月末日現在)  
事業の内容 : 銀行法 (昭和56年法律第59号) に基づき銀行業を営んでいます。

### (2) 関係業務の概要

第1回債に係る一般事務受託者としての業務

- (イ) 発行代理人としての事務
- (ロ) 支払代理人としての事務
- (ハ) 投資法人債原簿に関する事務
- (ニ) 投資法人債券台帳の調製に関する事務
- (ホ) 租税特別措置法に基づく利子所得税の納付に関する事務
- (ヘ) 買入消却に関する事務
- (ト) その他本投資法人と協議の上必要と認められる事務

### (3) 資本関係

該当事項はありません。

## D. 株式会社三井住友銀行

### (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名 称 : 株式会社三井住友銀行  
資本金の額 : 1,770,996百万円 (平成24年9月末日現在)  
事業の内容 : 銀行法 (昭和56年法律第59号) に基づき銀行業を営んでいます。

### (2) 関係業務の概要

第2回債に係る一般事務受託者としての業務

- (イ) 発行代理人としての事務
- (ロ) 支払代理人としての事務
- (ハ) 投資法人債原簿に関する事務
- (ニ) 投資法人債券台帳の調製に関する事務
- (ホ) 租税特別措置法に基づく利子所得税の納付に関する事務
- (ヘ) 買入消却に関する事務
- (ト) その他本投資法人と協議の上必要と認められる事務

### (3) 資本関係

該当事項はありません。

## 第5【投資法人の経理状況】

### 1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」に基づいて作成しています。

### 2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第12期計算期間（平成24年6月1日から平成24年11月30日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

### 3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】  
 (1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前期 平成24年 5月31日現在	当期 平成24年11月30日現在
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,419,384	5,623,043
信託現金及び信託預金	1,058,705	939,396
営業未収入金	35,292	28,460
前払費用	29,696	38,055
繰延税金資産	140	83
未収還付法人税等	110	125
未収消費税等	33,794	—
その他	20,102	18,243
貸倒引当金	△1,046	△587
流動資産合計	6,596,180	6,646,820
固定資産		
有形固定資産		
建物	55,911,859	57,335,331
減価償却累計額	△4,577,890	△5,450,072
建物（純額）	51,333,969	51,885,259
構築物	630,390	639,724
減価償却累計額	△240,674	△276,045
構築物（純額）	389,715	363,678
機械及び装置	945,323	946,587
減価償却累計額	△174,350	△205,839
機械及び装置（純額）	770,973	740,747
工具、器具及び備品	63,729	69,743
減価償却累計額	△25,021	△30,903
工具、器具及び備品（純額）	38,708	38,839
土地	52,982,175	55,094,496
信託建物	16,541,821	15,526,196
減価償却累計額	△2,441,254	△2,458,504
信託建物（純額）	14,100,567	13,067,692
信託構築物	186,519	178,697
減価償却累計額	△108,452	△111,142
信託構築物（純額）	78,067	67,554
信託機械及び装置	72,013	71,509
減価償却累計額	△28,878	△31,369
信託機械及び装置（純額）	43,135	40,140
信託工具、器具及び備品	22,216	21,095
減価償却累計額	△8,997	△8,624
信託工具、器具及び備品（純額）	13,218	12,470
信託土地	30,349,464	28,661,254
建設仮勘定	7,053	15,071
有形固定資産合計	150,107,047	149,987,204
無形固定資産		
その他	3,622	3,101
無形固定資産合計	3,622	3,101

(単位：千円)

	前期 平成24年5月31日現在	当期 平成24年11月30日現在
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,879	10,879
長期前払費用	1,426	1,294
投資その他の資産合計	12,305	12,173
固定資産合計	150,122,975	150,002,479
繰延資産		
投資法人債発行費	61,282	54,513
繰延資産合計	61,282	54,513
資産合計	156,780,439	156,703,813
負債の部		
流動負債		
営業未払金	222,550	203,216
1年内返済予定の長期借入金	19,790,000	13,552,000
未払金	263,019	305,480
未払費用	182,378	168,844
未払法人税等	605	605
未払消費税等	—	12,164
前受金	682,094	656,113
預り金	5,330	2,374
流動負債合計	21,145,978	14,900,799
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	53,392,000	59,540,000
預り敷金及び保証金	935,087	968,657
信託預り敷金及び保証金	489,158	457,685
固定負債合計	64,816,245	70,966,343
負債合計	85,962,224	85,867,142
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	68,961,322	68,961,322
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,856,892	1,875,347
剰余金合計	1,856,892	1,875,347
投資主資本合計	70,818,214	70,836,670
純資産合計	※1 70,818,214	※1 70,836,670
負債純資産合計	156,780,439	156,703,813

## (2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	自	平成24年6月1日 至 平成24年11月30日
<b>営業収益</b>				
貸貸事業収入		※1 4,834,854	※1	4,833,156
その他貸貸事業収入		※1 406,885	※1	341,479
不動産等売却益		※2 8,376		—
営業収益合計		5,250,116		5,174,635
<b>営業費用</b>				
貸貸事業費用		※1 2,188,737	※1	2,131,898
資産運用報酬		365,310		379,006
資産保管手数料		13,513		14,968
一般事務委託手数料		23,635		26,701
役員報酬		7,200		5,600
貸倒引当金繰入額		199		161
貸倒損失		107		199
その他営業費用		144,345		163,348
営業費用合計		2,743,049		2,721,882
営業利益		2,507,067		2,452,752
<b>営業外収益</b>				
受取利息		555		628
損害保険金収入		5,646		3,135
未払分配金戻入		1,158		864
その他		225		105
営業外収益合計		7,586		4,733
<b>営業外費用</b>				
支払利息		518,259		477,313
投資法人債利息		44,156		55,708
投資法人債発行費償却		6,025		7,270
融資関連費用		65,263		36,805
投資口交付費		20,905		—
その他		2,497		3,894
営業外費用合計		657,109		580,992
経常利益		1,857,544		1,876,493
税引前当期純利益		1,857,544		1,876,493
法人税、住民税及び事業税		605		1,166
法人税等調整額		97		57
法人税等合計		702		1,223
当期純利益		1,856,841		1,875,270
前期繰越利益		50		77
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,856,892		1,875,347

## (3) 【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前期 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	当期 自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日
<b>投資主資本</b>		
出資総額		
当期首残高	61,799,485	68,961,322
当期変動額		
新投資口の発行	7,161,837	—
当期変動額合計	7,161,837	—
当期末残高	※1 68,961,322	※1 68,961,322
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	1,477,597	1,856,892
当期変動額		
剰余金の配当	△1,477,546	△1,856,814
当期純利益	1,856,841	1,875,270
当期変動額合計	379,294	18,455
当期末残高	1,856,892	1,875,347
剰余金合計		
当期首残高	1,477,597	1,856,892
当期変動額		
剰余金の配当	△1,477,546	△1,856,814
当期純利益	1,856,841	1,875,270
当期変動額合計	379,294	18,455
当期末残高	1,856,892	1,875,347
投資主資本合計		
当期首残高	63,277,082	70,818,214
当期変動額		
新投資口の発行	7,161,837	—
剰余金の配当	△1,477,546	△1,856,814
当期純利益	1,856,841	1,875,270
当期変動額合計	7,541,131	18,455
当期末残高	70,818,214	70,836,670
純資産合計		
当期首残高	63,277,082	70,818,214
当期変動額		
新投資口の発行	7,161,837	—
剰余金の配当	△1,477,546	△1,856,814
当期純利益	1,856,841	1,875,270
当期変動額合計	7,541,131	18,455
当期末残高	70,818,214	70,836,670

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

区 分	前期	当期
	自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日
I. 当期末処分利益	1,856,892,198円	1,875,347,648円
II. 分配金の額	1,856,814,672円	1,875,228,864円
(投資口1口当たり分配金の額)	(12,302円)	(12,424円)
III. 次期繰越利益	77,526円	118,784円

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,856,814,672円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>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1,875,228,864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。</p>
------------	---	---

## (5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成23年12月1日	自	平成24年6月1日
	至	平成24年5月31日	至	平成24年11月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		1,857,544		1,876,493
減価償却費		963,023		967,546
投資口交付費		20,905		—
投資法人債発行費償却		6,025		7,270
災害損失引当金の増減額 (△は減少)		△8,500		—
受取利息		△555		△628
支払利息		562,416		533,022
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		△844		△458
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△1,950		6,831
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△24,424		33,794
前払費用の増減額 (△は増加)		9,522		△8,359
営業未払金の増減額 (△は減少)		△25,726		△19,333
未払金の増減額 (△は減少)		4,273		40,413
未払消費税等の増減額 (△は減少)		—		12,164
前受金の増減額 (△は減少)		76,343		△25,981
その他の資産の増減額 (△は増加)		5,059		1,859
その他の負債の増減額 (△は減少)		1,036		△2,956
信託有形固定資産の売却による減少額		275,534		—
その他		△410		1,092
小計		3,719,273		3,422,770
利息の受取額		555		628
利息の支払額		△630,718		△546,555
法人税等の支払額		△1,677		△1,181
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,087,432		2,875,662
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△16,119,193		△825,234
信託有形固定資産の取得による支出		△18,687		△19,455
預り敷金及び保証金の返還による支出		△124,753		△86,124
預り敷金及び保証金の受入による収入		296,070		99,345
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△73,308		△48,727
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		54,155		37,602
投資活動によるキャッシュ・フロー		△15,985,716		△842,592
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		9,600,000		800,000
短期借入金の返済による支出		△9,600,000		△800,000
長期借入れによる収入		29,200,000		12,510,000
長期借入金の返済による支出		△25,234,000		△12,600,000
投資法人債の発行による収入		5,000,000		—
投資法人債発行費の支出		△36,347		△501
投資口の発行による収入		7,161,837		—
投資口交付費の支出		△20,905		—
分配金の支払額		△1,480,623		△1,858,219
財務活動によるキャッシュ・フロー		14,589,960		△1,948,720
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		1,691,676		84,349
現金及び現金同等物の期首残高		4,786,413		6,478,090
現金及び現金同等物の期末残高		※1 6,478,090		※1 6,562,439

(6) 【注記表】

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <table data-bbox="659 388 989 530"><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> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	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7,270千円、当期1,816千円です。								

5. ヘッジ会計の方法	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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</p> <p>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。</p>

(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24年5月31日)	当期 (平成24年11月30日)
	50,000千円	50,000千円

## (損益計算書に関する注記)

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日		自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,569,911		4,567,409	
共益費収入	264,943	4,834,854	265,746	4,833,156
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	137,119		134,997	
付帯収益	202,518		148,721	
その他不動産賃料収入	67,247	406,885	57,759	341,479
不動産賃貸事業収益合計		5,241,740		5,174,635
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	199,880		200,280	
プロパティ・マネジメント報酬	283,053		266,350	
公租公課	233,821		256,024	
水道光熱費	85,300		79,098	
保険料	8,763		8,743	
修繕費	224,630		178,147	
減価償却費	963,023		967,546	
仲介手数料等	118,771		89,594	
信託報酬	32,878		31,402	
その他賃貸事業費用	38,614	2,188,737	54,710	2,131,898
不動産賃貸事業費用合計		2,188,737		2,131,898
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		3,053,003		3,042,737

## ※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)

(単位：千円)

アーバンステージ南浦和

不動産等売却収入	293,442
不動産等売却原価	275,534
その他売却費用	9,532
不動産等売却益	8,376

当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	当期 自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30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	150,936口	150,936口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	前期 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	当期 自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日
現金及び預金	5,419,384千円	5,623,043千円
信託現金及び信託預金	1,058,705千円	939,396千円
現金及び現金同等物	6,478,090千円	6,562,439千円

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

	前期 (平成24年5月31日)	当期 (平成24年11月30日)
1年以内	438,603千円	452,795千円
1年超	1,183千円	28,277千円
合計	439,786千円	481,072千円

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

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24年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	5,419,384	5,419,384	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,058,705	1,058,705	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(19,790,000)	(19,859,607)	69,607
(4) 投資法人債	(10,000,000)	(10,076,510)	76,510
(5) 長期借入金	(53,392,000)	(53,807,154)	415,154
(6) デリバティブ取引	—	—	—

平成24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	5,623,043	5,623,043	—
(2) 信託現金及び信託預金	939,396	939,396	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(13,552,000)	(13,634,080)	82,080
(4) 投資法人債	(10,000,000)	(10,136,900)	136,900
(5) 長期借入金	(59,540,000)	(60,049,376)	509,376
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 負債となる項目については、( )で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

(4) 投資法人債

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

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注3) 金銭債権の決算日(平成24年5月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

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

金銭債権の決算日(平成24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	5,623,043	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	939,396	—	—	—	—	—
合 計	6,562,439	—	—	—	—	—

(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24年5月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

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

投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(平成24年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	13,552,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	5,000,000	5,000,000	—
長期借入金	—	15,950,000	17,580,000	15,320,000	5,270,000	5,420,000
合 計	13,552,000	15,950,000	17,580,000	20,320,000	10,270,000	5,420,000

(有価証券に関する注記)

前期 (平成24年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (平成24年11月30日)

該当事項はありません。

(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24年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (平成24年11月30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24年5月31日)

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

(単位：千円)

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

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(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24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	44,992,000	37,920,000	※	—

※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。

(退職給付に関する注記)

前期（平成24年5月31日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（平成24年11月30日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(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24年5月31日)	当期 (平成24年11月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金損金算入限度超過額	140千円	83千円
繰延税金資産合計	140千円	83千円
繰延税金資産の純額	140千円	83千円

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24年5月31日)	当期 (平成24年11月30日)
法定実効税率	39.33%	36.59%
(調整)		
支払配当の損金算入額	△39.31%	△36.56%
その他	0.02%	0.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	0.07%

(持分法損益等に関する注記)

前期（自平成23年12月1日至平成24年5月31日）

本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

当期（自平成24年6月1日至平成24年11月30日）

本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)

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

(注1) 上記金額については、消費税等が含まれていません。

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

当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)

該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

前期 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)

該当事項はありません。

(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23年12月1日 至 平成24年5月31日	当期 自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	135,213,149	150,107,047
期中増減額	14,893,898	△119,842
期末残高	150,107,047	149,987,204
期末時価	141,011,000	141,836,000

(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、プラウドフラット富士見台 (1,431,101千円)、プラウドフラット鶴見Ⅱ (1,492,689千円)、アーバンステージ町屋サウスコート (1,816,726千円)、アーバンステージ久米川 (1,444,769千円)、プラウドフラット新大阪 (1,509,384千円)、アーバンステージ札幌リバーフロント (3,769,767千円)、アーバンステージ北3条通 (1,552,193千円) 及びアーバンステージ泉 (3,045,925千円) の取得によるものであり、主な減少額は、アーバンステージ南浦和 (275,534千円) の譲渡によるものです。当期の主な増加額は、アーバンステージ小金井本町 (759,517千円) の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費によるものです。

(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24年5月期（前期）及び平成24年11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。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

顧客の名称又は氏名	売上高(千円)	関連するセグメント名
株式会社長谷工ライブネット	1,309,363	不動産賃貸事業
野村リビングサポート株式会社	1,042,940	不動産賃貸事業
株式会社東急コミュニティー	638,067	不動産賃貸事業

当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

顧客の名称又は氏名	売上高(千円)	関連するセグメント名
株式会社長谷工ライブネット	1,319,971	不動産賃貸事業
野村リビングサポート株式会社	1,253,004	不動産賃貸事業

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	当期 自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日
1口当たり純資産額	469,193円	469,315円
1口当たり当期純利益	12,317円	12,424円

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

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	当期 自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日
当期純利益 (千円)	1,856,841	1,875,270
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)	1,856,841	1,875,270
期中平均投資口数 (口)	150,752	150,936

(重要な後発事象に関する注記)

1. 資産の譲渡

本投資法人は、第12期末(平成24年11月30日)後、平成25年2月26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。

アーバンステージ都立大学

- ・譲渡資産 : 不動産
- ・譲渡価格 : 564百万円
- ・契約日 : 平成25年1月31日
- ・譲渡日 : 平成25年2月26日
- ・譲渡先 : 個人
- ・損益に及ぼす影響 : 第13期(自平成24年12月1日至平成25年5月31日)において、営業収益として不動産等売却益約8百万円を計上する予定です。

(7) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

平成24年11月末日現在、本投資法人におけるデリバティブ取引及び為替予約取引の契約額及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (千円)		時価 (千円) (注2)
		(注1)	うち1年超 (注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	44,992,000	37,920,000	△212,450
合 計		44,992,000	37,920,000	△212,450

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

③ 不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	当期首 残 高 (千円)	当 期 増加額 (千円)	当 期 減少額 (千円)	当期末 残 高 (千円)	減価償却累計額 又は償却 累計額		差 引 当期末 残 高 (千円)	摘 要
					(千円)	当 期 償却額 (千円)		
流動資産	—	—	—	—	—	—	—	—
有形固定 資産	建物	55,911,859	1,423,614	142	57,335,331	5,450,072	696,274	51,885,259 (注1)
	構築物	630,390	9,334	—	639,724	276,045	29,437	363,678 (注1)
	機械及び装置	945,323	1,263	—	946,587	205,839	31,352	740,747 (注1)
	工具、器具及び備品	63,729	6,013	—	69,743	30,903	4,526	38,839 (注1)
	土地	52,982,175	2,112,321	—	55,094,496	—	—	55,094,496 (注1)
	信託建物	16,541,821	15,866	1,031,492	15,526,196	2,458,504	193,516	13,067,692 (注1)
	信託構築物	186,519	—	7,822	178,697	111,142	8,624	67,554 (注1)
	信託機械及び装置	72,013	—	503	71,509	31,369	2,628	40,140 (注1)
	信託工具、器具及び備品	22,216	2,998	4,119	21,095	8,624	1,186	12,470 (注1)
	信託土地	30,349,464	—	1,688,209	28,661,254	—	—	28,661,254 (注1)
	建設仮勘定	7,053	15,071	7,053	15,071	—	—	15,071 —
	小計	157,712,566	3,586,483	2,739,343	158,559,707	8,572,502	967,546	149,987,204 —
無形固定 資産	その他	7,008	—	—	7,008	3,907	521	3,101 (注2)
	小計	7,008	—	—	7,008	3,907	521	3,101 —
合計	157,719,575	3,586,483	2,739,343	158,566,715	8,576,409	968,067	149,990,305 —	

(注1) 建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品並びに土地の増加は、主に当期においてアーバンステージ小金井本町を取得したことによるものです。信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品並びに信託土地の減少は、主に当期において信託契約の終了に伴い、6物件が信託受益権から不動産に所有形態を変更したことによるものです。

(注2) その他には、不動産以外のソフトウェア（当期末残高6,600千円、差引当期末残高2,692千円）が含まれています。

④ その他特定資産の明細表

不動産信託受益権については、前記「③ 不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

⑤ 投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	償還期限	用途	担保
第1回無担保 投資法人債 (注1)	平成23年 2月25日	5,000,000	-	-	5,000,000	1.21	平成28年 2月25日	(注2)	無担保
第2回無担保 投資法人債 (注1)	平成24年 2月24日	5,000,000	-	-	5,000,000	1.03	平成29年 2月24日	(注2)	無担保
合計		10,000,000	-	-	10,000,000				

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注2) 借入金の返済資金の一部に充当しています。

(注3) 貸借対照表日以後5年以内における1年毎の償還予定額は以下のとおりです。

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
投資法人債	-	-	-	5,000,000	5,000,000

⑥ 借入金等明細表

平成24年11月末日現在の借入金等の状況は、以下のとおりです。

区分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均 利率 (%)	返済期限	用途	摘要
		(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(注1)			
短期 借入金	株式会社りそな銀行	-	800,000	800,000	-	0.38000	平成24年 10月29日	(注4)	無担保 無保証
小計		-	800,000	800,000	-				
長期 借入金 (1年以 内返済)	大同生命保険株式会社	1,100,000	-	1,100,000	-	1.81375	平成24年 8月27日	(注4)	無担保 無保証
	三井住友海上火災保険株式会社	1,100,000	-	1,100,000	-				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	520,000	-	520,000	-	1.49300	平成24年 8月27日		
	株式会社三井住友銀行	520,000	-	520,000	-				
	株式会社みずほコーポレート銀行	520,000	-	520,000	-				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	520,000	-	520,000	-				
	三井住友信託銀行株式会社	520,000	-	520,000	-				
	信金中央金庫	1,720,000	-	1,720,000	-	1.25071	平成24年 8月27日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,280,000	-	1,280,000	-	0.67000	平成24年 8月27日		
	株式会社三井住友銀行	1,280,000	-	1,280,000	-				
	株式会社みずほコーポレート銀行	700,000	-	700,000	-				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	780,000	-	780,000	-				
	三井住友信託銀行株式会社	700,000	-	700,000	-				
	株式会社千葉銀行	750,000	-	750,000	-				
	株式会社あおぞら銀行	500,000	-	500,000	-				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社三井住友銀行	400,000	-	-	400,000	1.51625	平成24年 12月3日		
	株式会社みずほコーポレート銀行	400,000	-	-	400,000				
三菱UFJ信託銀行株式会社	400,000	-	-	400,000					
株式会社みずほコーポレート銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.83625	平成25年 5月23日			
太陽生命保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	3,500,000	-	-	3,500,000					

区分	借入先	当期首	当期	当期	当期末	平均	返済期限	用途	摘要
		残高	増加額	減少額	残高	利率			
		(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(%)			
						(注1)			
長期借入金 (1年以内返済)	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,824,000	-	-	1,824,000	1.74250	平成25年 9月29日	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	1,824,000	-	-	1,824,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,824,000	-	-	1,824,000				
	第一生命保険株式会社	800,000	-	-	800,000	1.99875	平成25年 9月30日		
	株式会社日本政策投資銀行	80,000	40,000	40,000	80,000	2.10000	(注2)		
	株式会社日本政策投資銀行	100,000	50,000	50,000	100,000	2.03000	(注3)		
小計		26,062,000	90,000	12,600,000	13,552,000				
短期借入金合計		26,062,000	890,000	13,400,000	13,552,000				
長期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	2.14360	平成26年 2月27日	(注4)	無担保 無保証
	野村信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	太陽生命保険株式会社	2,000,000	-	-	2,000,000	2.13625	平成26年 2月27日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	500,000	-	-	500,000	0.88417	平成26年 2月27日		
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000				
	野村信託銀行株式会社	700,000	-	-	700,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	500,000	-	-	500,000	0.88417	平成26年 2月27日		
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	500,000	-	-	500,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000				
	野村信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	500,000	-	500,000	0.81917	平成26年 8月27日		
	株式会社三井住友銀行	-	500,000	-	500,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	-	320,000	-	320,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	400,000	-	400,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	700,000	-	700,000				
	株式会社千葉銀行	-	750,000	-	750,000	0.94700	平成26年 9月5日		
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,400,000	-	-	1,400,000				
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.96365	平成27年 2月27日		
	株式会社福岡銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行	1,300,000	-	-	1,300,000				
	野村信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社伊予銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	1,900,000	-	-	1,900,000				
	みずほ信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社東京都民銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,800,000	-	-	1,800,000				
	株式会社三井住友銀行	1,800,000	-	-	1,800,000				
株式会社みずほコーポレート銀行	2,500,000	-	-	2,500,000	1.00900	平成27年 8月27日			
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,800,000	-	-	1,800,000					
三井住友信託銀行株式会社	1,800,000	-	-	1,800,000					
株式会社三菱東京UFJ銀行	4,700,000	-	-	4,700,000					
株式会社三菱東京UFJ銀行	4,700,000	-	-	4,700,000			1.00000	平成27年 12月26日	

区分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均 利率 (%)	返済期限	用途	摘要
		(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(注1)			
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	4,700,000	-	-	4,700,000	1.11700	平成28年 6月26日	(注4)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	4,700,000	-	-	4,700,000				
	三井住友海上火災保険株式会社	-	1,100,000	-	1,100,000	1.08500	平成29年 8月27日		
	大同生命保険株式会社	-	1,100,000	-	1,100,000				
	信金中央金庫	-	1,720,000	-	1,720,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1,300,000	-	1,300,000	1.12013	平成30年 2月27日		
	株式会社三井住友銀行	-	1,300,000	-	1,300,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	-	900,000	-	900,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	900,000	-	900,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	520,000	-	520,000				
	株式会社あおぞら銀行	-	500,000	-	500,000				
	株式会社日本政策投資銀行	1,320,000	-	40,000	1,280,000	2.10000	(注2)		
	株式会社日本政策投資銀行	1,700,000	-	50,000	1,650,000	2.03000	(注3)		
小計		47,120,000	12,510,000	90,000	59,540,000				
借入金 合計		73,182,000	13,400,000	13,490,000	73,092,000				

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。

また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

(注2) 平成22年2月27日を初回として、以降6ヶ月毎の27日に各回40百万円を返済し、平成28年8月27日に1,080百万円を返済する約定となっています。

(注3) 平成22年8月26日を初回として、以降6ヶ月毎の26日に各回50百万円を返済し、平成29年2月26日に1,350百万円を返済する約定となっています。

(注4) 資金用途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金です。

(注5) 長期借入金（1年以内に返済のものを除く）の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額は以下のとおりです。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	15,950,000	17,580,000	15,320,000	5,270,000

## 2 【投資法人の現況】

### 【純資産額計算書】

(平成24年11月末日現在)

I 資産総額	156,703,813,032円
II 負債総額	85,867,142,788円
III 純資産総額 (I - II)	70,836,670,244円
IV 発行済投資口数	150,936口
V 1口当たり純資産額 (III / IV)	469,315円

## 第6【販売及び買戻しの実績】

第12期の直近6計算期間における本投資法人の投資口の販売及び買戻しの状況は以下のとおりです。

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第7期計算期間 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	平成21年12月7日	27,400口 (0口)	0口 (0口)	124,165口 (0口)
	平成21年12月24日	1,370口 (0口)	0口 (0口)	125,535口 (0口)
第11期計算期間 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	平成23年12月1日	23,629口 (0口)	0口 (0口)	149,164口 (0口)
	平成23年12月20日	1,772口 (0口)	0口 (0口)	150,936口 (0口)

(注) 括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

(注) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

## 第7【参考情報】

当計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までの間に、本投資法人が提出した金融商品取引法第25条第1項各号に掲げる書類は以下のとおりです。

(1) 有価証券報告書	計算期間年度 (第11期)	自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	平成24年8月30日 関東財務局長に提出。
(2) 訂正発行登録書	—	—	平成24年8月30日 関東財務局長に提出。
(3) 発行登録書	—	—	平成24年11月29日 関東財務局長に提出。

# 独立監査人の監査報告書

平成25年 2月26日

野村不動産レジデンシャル投資法人

役員会御中

## 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 岩部 俊夫 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 竹之内 和徳 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている野村不動産レジデンシャル投資法人の平成24年6月1日から平成24年11月30日までの第12期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

### 財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、野村不動産レジデンシャル投資法人の平成24年11月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注1) 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

(注2) 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。