

平成 25 年 11 月期 決算短信 (REIT)

平成 26 年 1 月 15 日

不動産投資信託証券発行者名 野村不動産レジデンシャル投資法人
コード番号 3240
代表者 執行役員 梶 正 臣

上場取引所 東証
U R L <http://www.nre-rf.co.jp/>

資産運用会社名 野村不動産投資顧問株式会社
代表者 代表取締役社長 福 井 保 明
問合せ先責任者 NRF 投資責任者 梶 正 臣

TEL (03)3365-7729

有価証券報告書提出予定日 平成 26 年 2 月 27 日
分配金支払開始予定日 平成 26 年 2 月 14 日
決算補足説明資料作成の有無 有
決算説明会開催の有無 有 (機関投資家等向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成 25 年 11 月期の運用、資産の状況 (平成 25 年 6 月 1 日～平成 25 年 11 月 30 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営 業 収 益	営 業 利 益	経 常 利 益	当 期 純 利 益
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)
25 年 11 月期	5,406 (2.8)	2,558 (5.1)	1,966 (4.7)	1,965 (4.7)
25 年 5 月期	5,257 (1.6)	2,433 (△0.8)	1,878 (0.1)	1,876 (0.1)

	1 口当たり 当期純利益	自 己 資 本 当期純利益率	総 資 産 経常利益率	営 業 収 益 経常利益率
	円	%	%	%
25 年 11 月期	12,591	2.7	1.2	36.4
25 年 5 月期	12,434	2.6	1.2	35.7

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

なお、平成 25 年 11 月期は、投資口の追加発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮しています。

(注2) 総資産経常利益率＝経常利益／{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100

なお、平成 25 年 11 月期は、投資口の追加発行を行っているため、総資産額について資産運用期間の月数を考慮しています。

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額	1 口 当 たり 利益超過分配金	利 益 超 過 分 配 金 総 額	配 当 性 向	純 資 産 率 配 当 率
	円	百万円	円	円	%	%
25 年 11 月期	12,221	1,965	0	0	100.0	2.6
25 年 5 月期	12,170	1,836	0	0	97.8	2.6

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

配当性向＝分配金総額 (利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(注2) 平成 25 年 5 月期の 1 口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額 (40 百万円) を控除した金額を発行済投資口数で除して計算しています。また、平成 25 年 5 月期の 1 口当たり分配金と 1 口当たり当期純利益の差異の主要因は、1 口当たり分配金の計算において前記のとおり圧縮積立金繰入額を控除していることによるものです。

(3) 財政状態

	総 資 産	純 資 産	自己資本比率	1 口 当 たり 純 資 産
	百万円	百万円	%	円
25 年 11 月期	168,019	75,236	44.8	467,887
25 年 5 月期	156,576	70,838	45.2	469,326

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25 年 11 月期	4,478	△12,887	9,245	7,594
25 年 5 月期	3,677	△1,515	△1,967	6,757

2. 平成 26 年 5 月期の運用状況の予想（平成 25 年 12 月 1 日～平成 26 年 5 月 31 日）

(%表示は対前期増減率)

	営 業 収 益	営 業 利 益	経 常 利 益	当 期 純 利 益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1 口 当 た り 利 益 超 過 分 配 金
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	円	円
26 年 5 月期	5,531 (2.3)	2,462 (△3.7)	1,898 (△3.4)	1,897 (△3.4)	12,050	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成 26 年 5 月期）11,801 円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 25 年 11 月期 | 160,800 口 | 25 年 5 月期 | 150,936 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 25 年 11 月期 | — 口 | 25 年 5 月期 | — 口 |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25 ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※監査手続の実施状況に関する表示

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

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、3 ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 25 年 8 月 30 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 25 年 8 月 30 日提出）における「投資方針」「投資対象」「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

① 当期の概況

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

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

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

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

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

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

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

「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

A. 運用環境及び運用成果

日本経済は、平成 24 年末の政権交代によるデフレ脱却及び持続的な経済成長実現のための諸施策を背景とした円安・株高に伴う景況感や輸出環境の改善に加え、大企業を中心とした企業収益の改善により、緩やかな回復傾向を示しています。また、平成 25 年 9 月の日銀短観によると、全規模全産業の業況判断 DI は、前回調査と比較して 4 ポイントの改善、3 カ月後の先行き見通しでは、1 ポイントの改善を見込んでおり、今後の企業業績の回復が予想されています。

このような景況感の改善や金融緩和、デフレ脱却への期待感から J-REIT 市場への資金流入が続き、良好な資金調達環境を背景として J-REIT の新規上場や既存銘柄の公募増資に伴う物件取得が活発に行われた結果、平成 25 年の J-REIT による物件取得額は、平成 24 年を大きく上回る水準となりました。

賃貸住宅市場については、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）及び地方中核都市では他地域からの人口流入及び晩婚・少子化等の影響による単身世帯・少人数世帯の増加により、賃貸住宅に対する安定的な需要の継続が見込まれます。また、供給面については、賃貸住宅着工戸数が低位で推移していることから、賃貸住宅の需給は当面、良好な環境が継続するものと推察されます。このような状況の中、マーケット競争力を有する一部の物件では、賃料の上昇が確認されるなど、一部の地域では賃料水準の底打ちの兆候がうかがえます。

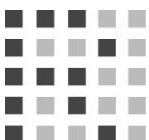
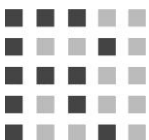
不動産投資市場においては、平成 24 年末の政権交代によるデフレ脱却及び持続的な経済成長実現のための諸施策を背景とした日本経済の成長への期待を契機として、不動産投資市

場に回復傾向の兆しが現れ、上場 J-REIT による取引事例及び売買金額の増加が見られるようになってきました。一方で、取引参加者の増加等により、過熱感も見られており、今後は取得競争が激しくなることが予想されます。

上記の運用環境において、第 14 期（平成 25 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）
ブラウドフラット  野村不動産の企画・開発物件	「野村不動産との戦略的協調」 野村不動産と戦略的に協調し、用地取得・商品企画・管理等の住宅関連ノウハウを活かした賃貸マンション「ブラウドフラット」の開発・取得を行うことを本投資法人の成長戦略の要と位置付け、これを最大限活用します。
プライムアーバン  野村不動産以外の他社の企画・開発物件 （築年数 概ね 1 年以内）	「プロバイダーとのネットワークの活用」 「野村不動産グループの情報ネットワークの活用」 5 年超にわたるプライベート・ファンドの運用及び本投資法人の 7 年超の運用を通じて構築したプロバイダーとのネットワークを積極的に活用します。
アーバンステージ  野村不動産以外の他社の企画・開発物件 （築年数 概ね 1 年超）	加えて、野村不動産グループが有する広範な仲介ネットワークを活用することにより、売却物件情報等のタイムリーな収集を図ります。

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

なお、「野村不動産」とは、野村不動産株式会社をいいます。以下同じです。また、「野村不動産グループ」とは、野村不動産をはじめとする野村不動産ホールディングス株式会社の連結子会社からなる企業集団（但し、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している野村不動産投資顧問株式会社を除きます。）をいいます。

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

第 14 期においては、公募増資に伴い、7 物件・12,336 百万円（取得価格の合計）を取得し、ポートフォリオの質の向上を実現しました。また、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も推進しており、当期においては、小規模で築年数の経過等により物件競争力の低下や今後の維持管理コストの増加が予想される 4 物件・1,477 百万円（譲渡価格の合計）を譲渡しました。

上記の結果、第 14 期末（平成 25 年 11 月末日）時点の資産規模は 155 物件・161,917 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 14 期においては、第 13 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、個別物件の状況を踏まえた募集条件の機動的な見直しによる収益性の向上や大規模なリニューアル工事の実施により物件競争力の維持・向上に努めました。加えて、従来から実施している原状回復工事期間の管理による空室期間の短縮化等に努めることで当期末のポートフォリオ稼働率は 96.2%と高稼働状況を維持することが出来ました。

また、第 14 期においては、東京圏で運用中の 32 物件のプロパティ・マネジメント会社（以下「PM 会社」といいます。）を野村リビングサポート株式会社に変更し、第 14 期末時点で、101 物件のプロパティ・マネジメント業務を野村リビングサポートに委託しています（本書の日付現在、121 物件のプロパティ・マネジメント業務を委託）。野村リビングサポート株式会社は、入居者サービス「賃貸ほっとサポート」（住戸内機器トラブルなどへの 24 時間緊急トラブル受付サービスや旅行・レジャー等の優待サービス等）などの各種施策を実施しており、本投資法人の保有物件の入居者満足度と物件競争力の向上に寄与しているものと考えています。

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

第 14 期においては、新規物件取得によるポートフォリオの拡大、質及び収益性の向上を図るため、上場以後 4 回目となる投資口の追加発行を行い、4,269 百万円（公募による一般募集分及び第三者割当分の合計額）の資金調達を行った結果、出資総額は 73,231 百万円となりました。

借入につきましては、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長のため、第 14 期においても保守的な財務戦略を実践しました。新規物件の取得に際しては、極度ローンによる機動的な資金調達を実行し、また、当該極度ローン 7,500 百万円及び既存借入金 6,272 百万円のリファイナンスに際しては、5 本のタームローンでの返済に加え、一部手元資金を活用して有利子負債 572 百万円の返済を実施し、安定した財務基盤の構築を図っています。この結果、第 14 期末時点の長期比率は 82.2%、固定比率（金利スワップ取引による固定化を含みます。）は 90.7%、有利子負債の平均残存年数は 2.92 年（うち長期有利子負債の平均残存年数 3.45 年）となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は 53.5%となりました。

なお、第14期末時点における本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

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

（ニ）業績及び分配金

上記の運用の結果として、第 14 期の業績は営業収益 5,406 百万円、営業利益 2,558 百万円、経常利益 1,966 百万円、当期純利益 1,965 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 12,221 円としました。

② 次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

我が国の経済は、輸出が持ち直しに向かい、経済対策、金融政策の効果が表れてくる中、景気回復の動きがより確かなものとなることが期待されます。ただし、海外景気の下振れが我が国の景気の下振れリスクとなっており、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、強固なソーシング・ルートを活用し、優良物件の情報を早期に入手し厳選投資を行うよう努めていきます。これにより、ポートフォリオの一層の分散を図るとともに、保有資産の築年数等のバランスを図りつつ、中長期の安定収益を創出するポートフォリオの構築を促進していく方針です。

(ロ) 資産の入替え

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

(ハ) 運用不動産の運営管理

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

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

(ニ) 資金調達

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

③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

平成 26 年 5 月期 運用状況の予想に当たっての前提条件

項 目	前 提 条 件
計算期間	平成 26 年 5 月期（第 15 期）：平成 25 年 12 月 1 日～平成 26 年 5 月 31 日
運用資産	- 本投資法人が本日現在保有している 155 物件の不動産及び不動産信託受益権につき、平成 26 年 5 月期末（第 15 期末）まで運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。 - 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	賃貸事業収入については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として、算出しています。
営業費用	- 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。なお、本投資法人が本日現在保有している 155 物件のうち、平成 25 年 5 月 30 日付で取得したアーバンステージ目白、平成 25 年 9 月 3 日付で取得したアーバンステージ恵比寿、アーバンステージ目黒青葉台、アーバンステージ学芸大学、アーバンステージ日本橋浜町、アーバンステージ神楽坂及びアーバンステージ池袋を除く 148 物件については、平成 26 年 5 月期（第 15 期）に対応する額として、想定される年税額のうち 264 百万円を賃貸事業費用に計上しています。 - 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 - プロパティ・マネジメント報酬は、過去の実績等を勘案の上、想定される額を費用として計上しています。 - 賃貸事業費用は 2,434 百万円と想定しています。そのうち、減価償却費は 1,059 百万円と想定しています。
営業外費用	支払利息等として 554 百万円を見込んでいます。
有利子負債	- 本投資法人は、本日現在、89,840 百万円の有利子負債残高があります。 - 平成 26 年 5 月期（第 15 期）末までに返済期限が到来する借入金 9,290 百万円については、約定弁済 90 百万円を行う他、残額の 9,200 百万円については、借換を行うことを前提としています。 - 上記以外には、有利子負債残高に変動がないことを前提としています。
投資口	本日現在の発行済投資口総数 160,800 口を前提とし、平成 26 年 5 月期末（第 15 期末）まで、投資口の追加発行がないことを前提としています。
1 口当たり分配金	- 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 - 平成 26 年 5 月期（第 15 期）に圧縮積立金 40 百万円を取り崩して分配することを前提としています。 - 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。

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

3. 財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 平成25年 5 月 31 日 現在	当期 平成25年11月30日 現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,945,171	6,791,327
信託現金及び信託預金	811,980	802,795
営業未収入金	31,512	40,245
前払費用	29,451	49,089
繰延税金資産	65	14
未収消費税等	—	13,692
その他	39,429	14,769
貸倒引当金	△417	—
流動資産合計	6,857,193	7,711,933
固定資産		
有形固定資産		
建物	59,905,531	65,431,733
減価償却累計額	△6,501,067	△7,223,569
建物（純額）	53,404,464	58,208,163
構築物	661,489	668,507
減価償却累計額	△318,858	△347,323
構築物（純額）	342,630	321,183
機械及び装置	945,957	1,013,436
減価償却累計額	△236,644	△268,654
機械及び装置（純額）	709,312	744,782
工具、器具及び備品	91,123	134,125
減価償却累計額	△37,908	△43,841
工具、器具及び備品（純額）	53,214	90,283
土地	60,568,584	67,172,205
信託建物	13,230,510	13,022,609
減価償却累計額	△2,241,955	△2,369,041
信託建物（純額）	10,988,554	10,653,568
信託構築物	159,580	158,143
減価償却累計額	△104,123	△110,796
信託構築物（純額）	55,457	47,347
信託機械及び装置	71,509	71,509
減価償却累計額	△33,998	△36,626
信託機械及び装置（純額）	37,511	34,883
信託工具、器具及び備品	29,642	34,620
減価償却累計額	△6,124	△8,028
信託工具、器具及び備品（純額）	23,518	26,592
信託土地	23,467,401	22,920,964
建設仮勘定	6,312	8,857
有形固定資産合計	149,656,963	160,228,831
無形固定資産		
その他	2,579	2,058
無形固定資産合計	2,579	2,058

(単位：千円)

	前期 平成25年 5 月31日現在	当期 平成25年11月30日現在
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,879	10,819
長期前払費用	1,161	26,098
投資その他の資産合計	12,040	36,918
固定資産合計	149,671,583	160,267,808
繰延資産		
投資法人債発行費	47,243	39,972
繰延資産合計	47,243	39,972
資産合計	156,576,020	168,019,715
負債の部		
流動負債		
営業未払金	218,477	259,584
1年内返済予定の長期借入金	15,652,000	15,950,000
未払金	292,165	342,714
未払費用	137,301	129,601
未払法人税等	1,068	753
未払消費税等	14,714	—
前受金	660,263	722,407
預り金	3,063	4,949
流動負債合計	16,979,054	17,410,010
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	57,350,000	63,890,000
預り敷金及び保証金	1,018,403	1,101,348
信託預り敷金及び保証金	390,280	382,100
固定負債合計	68,758,683	75,373,449
負債合計	85,737,738	92,783,459
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	68,961,322	73,231,053
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	—	40,000
任意積立金合計	—	40,000
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,876,958	1,965,201
剰余金合計	1,876,958	2,005,201
投資主資本合計	70,838,281	75,236,255
純資産合計	※1 70,838,281	※1 75,236,255
負債純資産合計	156,576,020	168,019,715

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	当期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,836,942	※1 5,013,520
その他賃貸事業収入	※1 401,962	※1 342,665
不動産等売却益	※2, ※3 18,210	※2, ※3 50,573
営業収益合計	5,257,115	5,406,759
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,252,269	※1 2,250,171
資産運用報酬	375,947	383,288
資産保管手数料	14,961	14,950
一般事務委託手数料	23,104	23,511
役員報酬	4,800	4,800
貸倒引当金繰入額	256	—
貸倒損失	52	916
その他営業費用	152,282	171,019
営業費用合計	2,823,675	2,848,657
営業利益	2,433,439	2,558,101
営業外収益		
受取利息	644	723
損害保険金収入	2,420	2,613
未払分配金戻入	466	715
その他	71	—
営業外収益合計	3,602	4,052
営業外費用		
支払利息	465,391	465,349
投資法人債利息	56,248	55,751
投資法人債発行費償却	7,270	7,270
融資関連費用	27,293	40,356
投資口交付費	—	24,872
その他	2,781	2,469
営業外費用合計	558,985	596,069
経常利益	1,878,056	1,966,085
税引前当期純利益	1,878,056	1,966,085
法人税、住民税及び事業税	1,199	899
法人税等調整額	17	51
法人税等合計	1,216	951
当期純利益	1,876,840	1,965,133
前期繰越利益	118	67
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,876,958	1,965,201

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	当期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	68,961,322	68,961,322
当期変動額		
新投資口の発行	—	4,269,731
当期変動額合計	—	4,269,731
当期末残高	※1 68,961,322	※1 73,231,053
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金		
当期首残高	—	—
当期変動額		
圧縮積立金の積立	—	40,000
当期変動額合計	—	40,000
当期末残高	—	40,000
任意積立金合計		
当期首残高	—	—
当期変動額		
圧縮積立金の積立	—	40,000
当期変動額合計	—	40,000
当期末残高	—	40,000
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
当期首残高	1,875,347	1,876,958
当期変動額		
圧縮積立金の積立	—	△40,000
剰余金の配当	△1,875,228	△1,836,891
当期純利益	1,876,840	1,965,133
当期変動額合計	1,611	88,242
当期末残高	1,876,958	1,965,201
剰余金合計		
当期首残高	1,875,347	1,876,958
当期変動額		
剰余金の配当	△1,875,228	△1,836,891
当期純利益	1,876,840	1,965,133
当期変動額合計	1,611	128,242
当期末残高	1,876,958	2,005,201
投資主資本合計		
当期首残高	70,836,670	70,838,281
当期変動額		
新投資口の発行	—	4,269,731
剰余金の配当	△1,875,228	△1,836,891
当期純利益	1,876,840	1,965,133
当期変動額合計	1,611	4,397,973
当期末残高	70,838,281	75,236,255

(単位：千円)

	前期 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	当期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日
純資産合計		
当期首残高	70,836,670	70,838,281
当期変動額		
新投資口の発行	—	4,269,731
剰余金の配当	△1,875,228	△1,836,891
当期純利益	1,876,840	1,965,133
当期変動額合計	1,611	4,397,973
当期末残高	70,838,281	75,236,255

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期 自 平成 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 25 年 6 月 1 日 至 平成 25 年 11 月 30 日
I. 当期末処分利益	1,876,958,906 円	1,965,201,671 円
II. 分配金の額	1,836,891,120 円	1,965,136,800 円
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(12,170 円)	(12,221 円)
III. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	40,000,000 円	—
IV. 次期繰越利益	67,786 円	64,871 円

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第 36 条第 1 項第 2 号に定める「租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第 66 条の 2 に定める圧縮積立金を控除した残額の概ね全額である 1,836,891,120 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 36 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第 36 条第 1 項第 2 号に定める「租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である 1,965,136,800 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 36 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	---	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	当期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,878,056	1,966,085
減価償却費	967,193	1,012,451
投資口交付費	—	24,872
投資法人債発行費償却	7,270	7,270
受取利息	△644	△723
支払利息	521,639	521,100
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△169	△417
営業未収入金の増減額（△は増加）	△3,052	△8,732
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△13,692
前払費用の増減額（△は増加）	8,604	△44,707
営業未払金の増減額（△は減少）	15,261	41,106
未払金の増減額（△は減少）	△35,902	46,497
未払消費税等の増減額（△は減少）	2,549	△14,714
前受金の増減額（△は減少）	4,150	62,143
その他の資産の増減額（△は増加）	△21,185	24,659
その他の負債の増減額（△は減少）	689	1,885
有形固定資産の売却による減少額	885,498	1,383,205
その他	540	△16
小計	4,230,499	5,008,273
利息の受取額	644	723
利息の支払額	△553,183	△528,800
法人税等の支払額	△610	△1,215
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,677,350	4,478,981
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,432,900	△12,942,225
信託有形固定資産の取得による支出	△64,955	△20,419
預り敷金及び保証金の返還による支出	△126,558	△125,121
預り敷金及び保証金の受入による収入	112,437	201,440
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△40,631	△31,812
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	37,093	30,258
敷金及び保証金の回収による収入	—	60
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,515,516	△12,887,819
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	7,500,000
短期借入金の返済による支出	—	△7,500,000
長期借入れによる収入	7,100,000	13,200,000
長期借入金の返済による支出	△7,190,000	△6,362,000
投資口の発行による収入	—	4,269,731
投資口交付費の支出	—	△24,862
分配金の支払額	△1,877,122	△1,837,058
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,967,122	9,245,809
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	194,712	836,970
現金及び現金同等物の期首残高	6,562,439	6,757,151
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,757,151	※1 7,594,122

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table><tr><td>建物</td><td>3～70年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>2～50年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>3～15年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3～15年</td></tr></table> ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	3～70年	構築物	2～50年	機械及び装置	3～15年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	3～70年								
構築物	2～50年								
機械及び装置	3～15年								
工具、器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	① 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。 ② 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。								
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 2,703 千円、当期 12,493 千円です。								
5. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。								

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の取得原価に算入しています。

(8) 財務諸表に関する注記

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前 期 (平成25年5月31日)	当 期 (平成25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 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日		自 平成 25 年 6 月 1 日 至 平成 25 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	4,570,276		4,733,339	
共益費収入	266,665	4,836,942	280,180	5,013,520
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	132,230		134,455	
付帯収益	201,809		140,643	
その他不動産賃料収入	67,921	401,962	67,566	342,665
不動産賃貸事業収益合計		5,238,904		5,356,185
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	199,946		203,624	
プロパティ・マネジメント報酬	288,760		268,808	
公租公課	259,940		260,682	
水道光熱費	96,503		92,470	
保険料	8,380		8,418	
修繕費	251,156		225,277	
減価償却費	967,193		1,012,451	
仲介手数料等	106,829		101,194	
信託報酬	29,413		22,886	
その他賃貸事業費用	44,144	2,252,269	54,356	2,250,171
不動産賃貸事業費用合計		2,252,269		2,250,171
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)		2,986,635		3,106,014

※ 2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 平成 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日)

(単位：千円)

アーバンステージ都立大学

不動産等売却収入	565,401	
不動産等売却原価	539,503	
その他売却費用	16,980	
不動産等売却益		8,918

アーバンステージ南行徳 I

不動産等売却収入	366,297	
不動産等売却原価	345,995	
その他売却費用	11,010	
不動産等売却益		9,291

当期 (自 平成 25 年 6 月 1 日 至 平成 25 年 11 月 30 日)

(単位：千円)

プライムアーバン北千東

不動産等売却収入	597,837	
不動産等売却原価	569,899	
その他売却費用	17,970	
不動産等売却益		9,967

アーバンステージ滝野川

不動産等売却収入	307,233	
不動産等売却原価	291,612	
その他売却費用	9,270	
不動産等売却益		6,351

アーバンステージ小金井

不動産等売却収入	251,127	
不動産等売却原価	226,920	
その他売却費用	7,590	
不動産等売却益		16,616

アーバンステージ南行徳V

不動産等売却収入	322,130	
不動産等売却原価	294,772	
その他売却費用	9,720	
不動産等売却益		17,638

※3. 主要投資主との取引

前期（自 平成 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日）

（単位：千円）

営業取引によるもの

その他売却費用 11,010

不動産等売却益は、その他売却費用を反映した金額です。

当期（自 平成 25 年 6 月 1 日 至 平成 25 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 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 25 年 6 月 1 日 至 平成 25 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	160,800 口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

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

	前 期 自 平成 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 25 年 6 月 1 日 至 平成 25 年 11 月 30 日
現金及び預金	5,945,171 千円	6,791,327 千円
信託現金及び信託預金	811,980 千円	802,795 千円
現金及び現金同等物	6,757,151 千円	7,594,122 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 25 年 5 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 11 月 30 日)
1 年以内	404,046 千円	482,968 千円
1 年超	7,883 千円	16,813 千円
合計	411,930 千円	499,781 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を財務の基本方針としています。

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成 25 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	5,945,171	5,945,171	—
(2) 信託現金及び信託預金	811,980	811,980	—
(3) 1 年内返済予定の長期借入金	(15,652,000)	(15,721,396)	69,396
(4) 投資法人債	(10,000,000)	(10,098,440)	98,440
(5) 長期借入金	(57,350,000)	(57,605,930)	255,930
(6) デリバティブ取引	—	—	—

平成 25 年 11 月 30 日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

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

(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25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	5,945,171	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	811,980	—	—	—	—	—
合 計	6,757,151	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成25年11月30日)後の償還予定額

(単位: 千円)

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

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(平成25年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	15,652,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	5,000,000	5,000,000	—	—
長期借入金	—	14,450,000	14,580,000	11,880,000	9,340,000	7,100,000
合 計	15,652,000	14,450,000	19,580,000	16,880,000	9,340,000	7,100,000

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

(単位: 千円)

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

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成 25 年 5 月 31 日）

該当事項はありません。

当期（平成 25 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 25 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	44,392,000	36,920,000	※	

※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。

当期（平成 25 年 11 月 30 日）

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

(単位：千円)

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

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

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前 期 (平成 25 年 5 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 11 月 30 日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	29 千円	14 千円
貸倒引当金損金算入限度超過額	36 千円	－千円
繰延税金資産合計	65 千円	14 千円
繰延税金資産の純額	65 千円	14 千円

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

	前 期 (平成 25 年 5 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 11 月 30 日)
法定実効税率	36.59%	36.59%
(調整)		
支払配当の損金算入額	△35.78%	△36.57%
その他	△0.75%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%	0.05%

(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 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日)

種類	会社等の 名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業 の内容	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者との 関係		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 等売買 媒介 (注 2)	11,010	—	—

(注 1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

(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 25 年 6 月 1 日 至 平成 25 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 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成 25 年 6 月 1 日 至 平成 25 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 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成 25 年 6 月 1 日 至 平成 25 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 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成 25 年 6 月 1 日 至 平成 25 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 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 25 年 6 月 1 日 至 平成 25 年 11 月 30 日
貸借対照表計上額		
期首残高	149,987,204	149,656,963
期中増減額	△330,241	10,571,868
期末残高	149,656,963	160,228,831
期末時価	143,063,000	155,472,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加額は、アーバンステージ目白（1,346,890千円）の取得によるものであり、主な減少額は、アーバンステージ都立大学（539,503千円）、アーバンステージ南行徳Ⅰ（345,995千円）の譲渡によるものです。当期の主な増加額は、アーバンステージ恵比寿（1,072,272千円）、アーバンステージ目黒青葉台（1,229,308千円）、アーバンステージ学芸大学（946,678千円）、アーバンステージ日本橋浜町（1,524,677千円）、アーバンステージ神楽坂（2,738,757千円）、アーバンステージ池袋（3,428,500千円）、アーバンステージ堺筋本町（1,869,171千円）の取得によるものであり、主な減少額は、プライムアーバン北千束（569,899千円）、アーバンステージ滝野川（291,612千円）、アーバンステージ小金井（226,920千円）、アーバンステージ南行徳Ⅴ（294,772千円）の譲渡によるものです。

(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評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成25年5月期（第13期）及び平成25年11月期（第14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 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 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
野村リビングサポート株式会社	2,353,560	不動産賃貸事業
株式会社長谷工ライブネット	1,332,585	不動産賃貸事業

当期（自 平成 25 年 6 月 1 日 至 平成 25 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
野村リビングサポート株式会社	2,794,635	不動産賃貸事業
株式会社長谷工ライブネット	1,349,383	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 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 25 年 6 月 1 日 至 平成 25 年 11 月 30 日
1口当たり純資産額	469,326 円	467,887 円
1口当たり当期純利益	12,434 円	12,591 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 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 25 年 6 月 1 日 至 平成 25 年 11 月 30 日
当期純利益 (千円)	1,876,840	1,965,133
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)	1,876,840	1,965,133
期中平均投資口数 (口)	150,936	156,072

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

[開示の省略]

有価証券、退職給付、持分法損益等及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

(9) 発行済投資口総数の増減

設立以降第 14 期末（平成 25 年 11 月末）までの出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下のとおりです。

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

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

(注 2) 1 口当たり発行価額 600,000 円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。

(注 3) 1 口当たり発行価格 630,000 円（引受価額 607,950 円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注 4) 平成 19 年 2 月 13 日に行われた公募増資に伴い、1 口当たり発行価額 607,950 円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注 5) 1 口当たり発行価格 451,780 円（引受価額 436,567 円）にて、借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注 6) 平成 20 年 2 月 13 日に行われた公募増資に伴い、1 口当たり発行価額 436,567 円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注 7) 1 口当たり発行価格 289,545 円（引受価額 279,097 円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注 8) 平成 21 年 12 月 7 日に行われた公募増資に伴い、1 口当たり発行価額 279,097 円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注 9) 1 口当たり発行価格 292,193 円（引受価額 281,951 円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注 10) 平成 23 年 12 月 1 日に行われた公募増資に伴い、1 口当たり発行価額 281,951 円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注 11) 1 口当たり発行価格 448,500 円（引受価額 432,860 円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

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

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

役員の異動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。
当期における役員の異動はありません。

(2) 資産運用会社の役員の異動

役員の異動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。
なお、本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
代表取締役社長兼 社長執行役員 投資パフォーマンス 室、投資マネジメン ト部担当	福井 保明	昭和51年4月 野村證券株式会社 入社 平成2年6月 ノムラ・セキュリティーズ・インターナショナル Inc (NSI) シンジケート&ニュープロダクト&スワップ部門 ヘッド 平成7年6月 野村證券株式会社 投資信託部長 平成9年6月 同社 営業企画部長 平成10年6月 同社 本社勤務部長 平成11年1月 野村ファンドネット証券株式会社 常務取締役 平成12年6月 野村證券株式会社 職域本部兼投資信託・DC本部担当 同 年 同 月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・DC本部担当 平成13年8月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成17年4月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー株式会社 (NFRT) 執行役社長 同 年 同 月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー・アメリ カ・インク (NFRTA) 会長 平成19年10月 株式会社プライベート・エクイティ・ファンド・リサーチ・ アンド・インベストメンツ (PEFRI) 取締役 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー株式会社 執行役社長及び野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノ ロジー・アメリカ・インク会長兼任 平成22年4月 野村不動産株式会社 監査役 平成22年6月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役 同 年 同 月 株式会社メガロス 監査役 平成24年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 平成24年5月 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員 資産 運用事業担当 (現職) 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長兼社長執 行役員 平成25年4月 同社 代表取締役社長兼社長執行役員 投資パフォーマ ンス室担当 平成25年10月 同社 代表取締役社長兼社長執行役員 投資パフォーマ ンス室、投資マネジメント部担当 (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 ファンドマネジメント部、投資責任者、財務部、ファンド会計部、監査部、コンプライアンス部、企画部管掌	新橋 健一	昭和53年4月 野村證券株式会社 入社 平成9年6月 同社 広報部長 平成11年6月 同社 総務企画部長 平成14年4月 同社 取締役 リスク・マネジメント部兼システム企画部担当 平成15年4月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成15年6月 同社 執行役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成16年4月 同社 取締役 平成18年7月 日本証券業協会政策本部長 平成22年7月 野村土地建物株式会社 顧問 平成24年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役副社長 平成24年5月 同社 財務会計本部長 平成24年10月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、投資顧問室、財務部、 ファンド会計部、監査部、コンプライアンス部、企画部、 事業推進室 管掌 平成25年4月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、財務部、ファンド会 計部、監査部、コンプライアンス部、企画部 管掌（現職）	—
代表取締役兼専務執行役員 営業部、資産運用部、投資運用企画室管掌 資産投資部、リサーチ室担当 最高戦略責任者囑託	片山 優臣	平成元年4月 野村不動産株式会社 入社 平成18年4月 同社 広報部長 同 年 同 月 野村不動産ホールディングス株式会社 広報IR部長 平成22年4月 野村不動産株式会社 人事部長 平成24年4月 同社 執行役員 人事部長 平成24年5月 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員グループ人事担当兼グループ人事部長 平成25年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役兼専務執行役員 営業部、資産運用部、投資マネジメント部、投資運用企画 室管掌 資産投資部、リサーチ室担当 平成25年10月 同社 代表取締役兼専務執行役員 営業部、資産運用部、投資運用企画室管掌 資産投資部、 リサーチ室担当 最高戦略責任者囑託（現職）	—
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 野村證券株式会社 入社 平成7年6月 同社 法務部 文書課長 平成15年4月 同社 ウェルス・マネジメント業務部 管理課長 平成21年12月 野村アセットマネジメント株式会社 企業法務室 室長 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当（現職）	—
取締役兼執行役員 財務部、監査部担当 ファンド会計部長囑託	斉藤 豊	昭和57年4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年6月 同社 札幌支店 総務課長 平成12年10月 同社 関東住宅事業本部 総務課長 平成14年6月 同社 住宅カンパニー 業務部業務課長 平成22年5月 同社 住宅カンパニー 大阪支店 副支店長 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 財務部、ファンド会計部、監査部担当 平成25年4月 同社 取締役兼執行役員 財務部、監査部担当 ファンド会計部長囑託 平成26年1月 同社 取締役兼執行役員 財務部担当 監査部長、ファンド会計部長囑託（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
取締役兼執行役員 ファンドマネジメン ト部長嘱託	吉原 章司	昭和62年4月 野村不動産株式会社 入社 平成13年4月 同社 東京住宅事業本部 開発事業部 開発一課長 平成17年4月 同社 住宅カンパニー 事業開発二部 副部長 兼 開発企画課長 平成21年4月 同社 住宅カンパニー 第三事業グループ開発部長 平成22年4月 同社 秘書室長 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部担当 平成25年1月 同社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部長嘱託（現職）	—
取締役兼執行役員 資産運用部、プロダ クト・マーケティング 部、投資運用企画 室担当	小林 利彦	平成元年4月 野村不動産株式会社 入社 平成17年4月 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 平成18年4月 同社 コーポレートパートナー事業部長 平成19年4月 野村不動産株式会社 総合企画室 同 年 同 月 野村不動産ホールディングス株式会社 総合企画部 平成24年4月 野村不動産投資顧問株式会社 投資運用本部副本部長 平成24年6月 同社 取締役 投資運用本部長 平成24年10月 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 平成25年4月 同社 取締役兼執行役員 資産運用部、投資マネジメント部、 投資運用企画室担当 平成25年7月 同社 取締役兼執行役員 資産運用部、投資マネジメント部、 プロダクト・マーケティング部、投資運用企画室担当 平成25年10月 同社 取締役兼執行役員 資産運用部、プロダクト・マーケ ティング部、投資運用企画室担当（現職）	—
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 平成25年4月 同社 取締役兼執行役員 営業部、海外営業部担当 平成25年7月 同社 取締役兼執行役員 営業部担当（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）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
監査役（非常勤）	吉岡 茂明	昭和54年4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年6月 同社 人事部長 平成13年4月 同社 総務部長 平成15年6月 同社 取締役 総務部長 平成19年4月 同社 常務取締役 総務部、総務審理室、野村ホームサービス部担当 平成20年4月 同社 顧問 平成20年6月 同社 監査役（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）	—
監査役（非常勤）	中島 充	昭和51年4月 野村證券株式会社 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 野村不動産株式会社 社外監査役 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 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 平成22年7月 花園飯店（上海） 理事 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 平成24年6月 野村不動産投資顧問株式会社 社外監査役（現職）	—

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域 (注2)	第13期 平成25年5月31日現在		第14期 平成25年11月30日現在	
		保有総額 (百万円) (注3)	資産総額に対 する比率 (%) (注4)	保有総額 (百万円) (注3)	資産総額に対 する比率 (%) (注4)
不動産 (注1)	東京圏	88,233	56.4	98,094	58.4
	その他	26,844	17.1	28,442	16.9
信託不動産 (注1)	東京圏	32,510	20.8	31,637	18.8
	その他	2,062	1.3	2,046	1.2
小計		149,650	95.6	160,219	95.4
預金その他資産		6,925	4.4	7,799	4.6
資産総額		156,576	100.0	168,019	100.0

	第13期 平成25年5月31日現在		第14期 平成25年11月30日現在	
	金額 (百万円) (注5)	資産総額に対 する比率 (%) (注4)	金額 (百万円) (注5)	資産総額に対 する比率 (%) (注4)
負債総額	85,737	54.8	92,783	55.2
純資産総額	70,838	45.2	75,236	44.8

(注1) 主たる用途は、居住用施設です。

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

(注3) 保有総額は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっています。

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

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

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

本投資法人が平成25年11月末日（第14期末）現在保有する不動産等（155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14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25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14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		155
取得価格（千円）（注1） （取得価格の合計に占める割合（％））	合計	161,917,696 (100.0)
	東京圏（注2）	131,510,000 (81.2)
	その他（注2）	30,407,696 (18.8)
期末算定価格の合計（千円）（注3）		155,472,000
全賃貸可能面積（㎡）（B）（注4）		277,166.54
全賃貸面積（㎡）（A）（注5）		266,507.81
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）		9,269
総賃貸戸数（戸）（注8）		8,923
テナント数の合計（注9）		155
全契約賃料合計（千円）（注10）		865,592
全敷金等合計（千円）（注11）		1,461,070

（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14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14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14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14期末保有資産それぞれの「賃貸戸数」の合計として求めています。なお、「賃貸戸数」とは、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数です。但し、貸室の一部又は全部についてマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸戸数に算入しています。

（注9）第14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14期末保有資産それぞれの平成25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25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25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25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14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25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・保証金为一体となっている場合には、当該駐車場に係る敷金・保証金を含みます。また、貸室の一部又は全部をマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金等に基づいています。）の合計額です。

(ロ) 稼働率等の推移

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

直近10計算期間中の稼働率の状況

	平成21年 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)	平成22年 11月末 (第8期末)	平成23年 5月末 (第9期末)
物件数	139	139	143	144	143
テナント数の合計	139	139	143	144	143
全賃貸可能面積（㎡）	196,313.68	196,393.66	210,962.33	214,145.54	214,215.90
全運用不動産稼働率（期末時点）（％）	93.1	92.8	95.2	96.3	96.1

※（参考）期中平均稼働率（％）	92.5	92.6	93.5	95.9	96.0
-----------------	------	------	------	------	------

	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)	平成25年 5月末 (第13期末)	平成25年 11月末 (第14期末)
物件数	145	152	153	152	155
テナント数の合計	145	152	153	152	155
全賃貸可能面積（㎡）	220,129.28	261,275.90	262,881.53	262,961.11	277,166.54
全運用不動産稼働率（期末時点）（％）	96.8	96.2	96.2	96.4	96.2

※（参考）期中平均稼働率（％）	96.5	96.5	95.8	96.3	96.2
-----------------	------	------	------	------	------

直近 4 計算期間中の稼働率の状況

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％

第13期（平成24年12月～平成25年 5 月） 6 ヶ月

	平成24年 12月末	平成25年 1 月末	平成25年 2 月末	平成25年 3 月末	平成25年 4 月末	平成25年 5 月末	
物件数	153	153	152	151	151	152	
テナント数の合計	153	153	152	151	151	152	
全賃貸可能面積（㎡）	262, 881. 53	262, 882. 69	261, 887. 64	261, 205. 59	261, 205. 59	262, 961. 11	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（％）	95. 9	95. 7	95. 8	97. 5	96. 7	96. 4	96. 3％

第14期（平成25年 6 月～平成25年11月） 6 ヶ月

	平成25年 6 月末	平成25年 7 月末	平成25年 8 月末	平成25年 9 月末	平成25年 10月末	平成25年 11月末	
物件数	151	151	151	157	157	155	
テナント数の合計	151	151	151	157	157	155	
全賃貸可能面積（㎡）	262, 126. 21	262, 126. 21	262, 138. 80	278, 515. 83	278, 512. 03	277, 166. 54	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（％）	96. 7	96. 4	96. 2	96. 1	95. 9	96. 2	96. 2％

B. 価格及び投資比率

第14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	3,417,244	3,150,000	2.0	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	1,057,675	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	845,526	671,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	4	ブラウドフラット渋谷桜丘	800,000	790,667	691,000	0.4	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	790,693	698,000	0.4	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	860,173	868,000	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	2,198,844	2,220,000	1.4	大和不動産鑑定株式会社
	8	ブラウドフラット神楽坂	1,540,000	1,496,648	1,490,000	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	1,079,261	1,040,000	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	984,990	878,000	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	1,313,470	1,130,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	12	ブラウドフラット蒲田	1,140,000	1,100,222	1,070,000	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	2,929,791	3,170,000	2.0	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	669,953	575,000	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	880,008	930,000	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	635,388	616,000	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	1,099,777	968,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	18	ブラウドフラット富士見台	1,370,000	1,385,484	1,410,000	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
	19	ブラウドフラット浅草駒形	1,960,000	1,902,535	1,850,000	1.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	20	ブラウドフラット横浜	2,340,000	2,244,916	2,110,000	1.4	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	2,598,005	2,780,000	1.8	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	1,441,764	1,490,000	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	928,144	865,000	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	896,363	902,000	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	389,517	340,000	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	1,133,204	1,020,000	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	684,919	637,000	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	1,962,151	1,950,000	1.3	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	1,174,189	1,170,000	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	1,271,469	1,310,000	0.8	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	860,701	764,000	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	516,181	492,000	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	465,833	438,000	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	3,617,157	2,840,000	1.8	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	849,885	841,000	0.5	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	ブライムアーバン四谷外苑東	1,700,000	1,627,808	1,430,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	37	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1,290,000	1,252,690	1,020,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	38	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	1,000,000	938,318	872,000	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
	39	ブライムアーバン新宿内藤町	512,000	492,894	421,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	40	ブライムアーバン西早稲田	503,000	500,056	449,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	41	ブライムアーバン三軒茶屋	835,000	798,753	678,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	42	ブライムアーバン南烏山	840,000	845,986	735,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	43	ブライムアーバン烏山ガレリア	645,000	647,479	564,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	44	ブライムアーバン烏山コート	413,000	415,790	357,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	45	ブライムアーバン千歳船橋	885,000	888,642	750,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	46	ブライムアーバン品川西	624,000	615,029	470,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	47	ブライムアーバン大崎	1,700,000	1,609,997	1,720,000	1.1	大和不動産鑑定株式会社
	48	ブライムアーバン大森	824,000	783,869	830,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	49	ブライムアーバン田園調布南	900,000	902,993	764,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	50	ブライムアーバン中野上高田	640,000	620,114	533,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	51	ブライムアーバン西荻窪	435,000	419,380	394,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	52	ブライムアーバン大塚	794,000	753,040	656,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	53	ブライムアーバン門前仲町	2,200,000	2,088,701	2,240,000	1.4	株式会社中央不動産鑑定所
	54	ブライムアーバン亀戸	705,000	666,865	756,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	55	ブライムアーバン住吉	552,000	530,891	594,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	56	ブライムアーバン錦糸公園	1,180,000	1,107,679	1,220,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	57	ブライムアーバン錦糸町	668,000	629,451	716,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	58	ブライムアーバン平井	700,000	666,148	669,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	59	ブライムアーバン葛西	637,000	603,616	615,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	60	ブライムアーバン葛西Ⅱ	958,000	913,625	960,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	61	ブライムアーバン新百合ヶ丘	1,210,000	1,215,092	1,130,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	62	ブライムアーバン浦安	840,000	774,688	768,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	63	ブライムアーバン行徳Ⅰ	635,000	586,270	592,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	64	ブライムアーバン行徳Ⅱ	741,000	673,565	685,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	65	ブライムアーバン行徳駅前	476,000	442,759	458,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	66	ブライムアーバン西船橋	772,000	700,093	713,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	67	ブライムアーバン川口	2,170,000	2,162,599	1,650,000	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
	68	アーバンステージ麻布十番	991,000	992,235	986,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	69	アーバンステージ芝浦LOFT	1,510,000	1,498,122	1,790,000	1.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	70	アーバンステージ幡ヶ谷	452,000	452,354	446,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	71	アーバンステージ恵比寿	1,030,000	1,061,498	1,060,000	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
	72	アーバンステージ目黒青葉台	1,190,000	1,226,616	1,200,000	0.8	一般財団法人日本不動産研究所
	73	アーバンステージ学芸大学	916,000	944,694	937,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所

地域 (注 1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注 2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注 3)	期末算定 価格 (千円) (注 4)	投資 比率 (%) (注 5)	鑑定評価機関
東京圏	74	アーバンステージ勝どき	2,290,000	2,276,554	2,390,000	1.5	株式会社中央不動産鑑定所
	75	アーバンステージ新川	2,250,000	2,221,261	2,030,000	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	76	アーバンステージ日本橋横山町	3,530,000	3,498,262	4,050,000	2.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	77	アーバンステージ日本橋浜町	1,470,000	1,519,904	1,480,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	78	アーバンステージ本郷屯岐坂	647,000	646,592	560,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	79	アーバンステージ中落合	655,000	654,419	589,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	80	アーバンステージ落合	324,000	329,595	325,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	81	アーバンステージ新宿落合	635,000	649,611	551,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	82	アーバンステージ目白	1,260,000	1,350,291	1,330,000	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
	83	アーバンステージ神楽坂	2,640,000	2,730,006	2,660,000	1.7	一般財団法人日本不動産研究所
	84	アーバンステージ芦花公園	362,000	360,809	314,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	85	アーバンステージ上馬	900,000	887,695	806,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	86	アーバンステージ三軒茶屋	755,000	753,864	672,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	87	アーバンステージ千歳烏山	730,000	724,569	688,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	88	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	539,000	540,011	448,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	89	アーバンステージ駒沢	396,000	394,647	346,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	90	アーバンステージ烏山	344,000	339,391	336,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	91	アーバンステージ上北沢	738,000	776,588	585,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	92	アーバンステージ用賀	1,150,000	1,195,386	1,290,000	0.8	一般財団法人日本不動産研究所
	93	アーバンステージ大井町	530,000	525,656	479,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	94	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,100,000	1,111,436	1,020,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	95	アーバンステージ雪谷	970,000	958,009	926,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	96	アーバンステージ池上	1,460,000	1,396,214	1,270,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	97	アーバンステージ中野	472,000	465,307	461,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	98	アーバンステージ高井戸	1,080,000	1,062,526	1,020,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	99	アーバンステージ駒込	412,000	451,789	467,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	100	アーバンステージ池袋	3,310,000	3,417,920	3,540,000	2.3	一般財団法人日本不動産研究所
	101	アーバンステージ向島	487,000	486,390	502,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	102	アーバンステージ葛西イースト	940,000	973,679	1,130,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	103	アーバンステージ江古田	385,000	391,892	391,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	104	アーバンステージ板橋区役所前	940,000	966,182	1,070,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	105	アーバンステージ浅草	350,000	369,563	366,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	106	アーバンステージ町屋	210,000	211,738	184,000	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
	107	アーバンステージ町屋サウスコート	1,740,000	1,758,761	1,790,000	1.2	一般財団法人日本不動産研究所
	108	アーバンステージ武蔵小金井	2,390,000	2,501,472	1,850,000	1.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	109	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1,590,000	1,674,683	1,370,000	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
	110	アーバンステージ小金井本町	725,000	752,657	767,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	111	アーバンステージ日野	319,000	304,430	313,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	112	アーバンステージ久米川	1,370,000	1,384,697	1,420,000	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
	113	アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,150,000	2,127,174	2,020,000	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	114	アーバンステージ川崎	1,150,000	1,107,103	941,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	115	アーバンステージ鶴見寺谷	457,000	452,357	469,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	116	アーバンステージ浦安	277,000	266,833	214,000	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
	117	アーバンステージ南行徳Ⅱ	285,000	281,782	228,000	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
	118	アーバンステージ南行徳Ⅲ	263,000	260,647	230,000	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
	119	アーバンステージ南行徳Ⅳ	256,000	244,919	216,000	0.1	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駅前	561,000	538,282	485,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	121	アーバンステージ行徳	948,000	914,801	814,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
東京圏合計 (121物件)			131,510,000	129,731,558	124,513,000	80.1	—
その他	122	ブラウドフラット五橋	682,000	653,129	683,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	123	ブラウドフラット河原町	724,000	687,259	679,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	124	ブラウドフラット新大阪	1,430,000	1,447,489	1,500,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	125	ブライムアーバン山鼻	377,000	369,519	269,000	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	126	ブライムアーバン北14条	336,000	320,559	266,000	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	127	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	530,000	506,000	453,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	128	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	322,000	311,653	300,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	129	ブライムアーバン北11条	600,000	606,759	585,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	130	ブライムアーバン宮の沢	576,200	558,763	522,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	131	ブライムアーバン大通東	424,000	419,439	437,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	132	ブライムアーバン知事公館	337,900	345,398	292,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	133	ブライムアーバン円山	283,200	280,220	257,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	134	ブライムアーバン北24条	503,700	484,063	474,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	135	ブライムアーバン札幌区大前	731,600	718,994	671,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	136	ブライムアーバン長町一丁目	1,110,000	1,098,870	1,090,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	137	ブライムアーバン八乙女中央	428,000	417,178	448,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	138	ブライムアーバン葵	724,000	666,883	652,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	139	ブライムアーバン金山	632,000	617,304	617,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	140	ブライムアーバン鶴舞	1,189,096	1,163,210	1,110,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	141	ブライムアーバン江坂Ⅰ	672,000	633,725	639,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	142	ブライムアーバン江坂Ⅱ	790,000	745,734	764,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	143	ブライムアーバン江坂Ⅲ	1,535,000	1,538,230	1,150,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	144	アーバンステージ札幌リバーフロント	3,500,000	3,618,043	4,280,000	2.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	145	アーバンステージ北3条通	1,450,000	1,485,190	1,640,000	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
	146	アーバンステージ堤通雨宮	969,000	976,368	873,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
	147	アーバンステージ上前津	1,250,000	1,299,547	1,500,000	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
	148	アーバンステージ泉	2,800,000	2,929,376	3,490,000	2.2	日本ヴァリュアーズ株式会社

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
その他	149	アーバンステージ玉造	906,000	957,616	991,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	150	アーバンステージ堺筋本町	1,780,000	1,859,959	1,790,000	1.2	一般財団法人日本不動産研究所
	151	ベネフィス博多グランスウィート	830,000	815,978	698,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	152	ベネフィス薬院南	351,000	343,896	308,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	153	ベネフィス香椎ヴェルペーナ	396,000	390,873	374,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	154	ベネフィス博多東グランスウィート	693,000	679,993	586,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	155	ベネフィス千早グランスウィート	545,000	541,184	571,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
その他合計 (34物件)			30,407,696	30,488,415	30,959,000	19.9	—
合計 (155物件)			161,917,696	160,219,974	155,472,000	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14期決算日（平成25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155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	3,150,000	3,210,000	151,610	150,686	4.7	3,130,000	4.5	4.9
2	クラウドフラット代々木上原	908,000	918,000	45,110	45,002	4.9	903,000	4.7	5.1
3	クラウドフラット初台	671,000	680,000	34,239	34,003	5.0	667,000	4.8	5.2
4	クラウドフラット渋谷桜丘	691,000	702,000	34,144	33,690	4.8	686,000	4.6	5.0
5	クラウドフラット学芸大学	698,000	706,000	37,560	34,617	4.9	695,000	4.7	5.1
6	クラウドフラット目黒行人坂	868,000	878,000	43,366	43,025	4.9	863,000	4.7	5.1
7	クラウドフラット隅田リバーサイド	2,220,000	2,250,000	112,114	110,121	4.9	2,200,000	4.7	5.1
8	クラウドフラット神楽坂	1,490,000	1,510,000	74,868	73,958	4.9	1,480,000	4.7	5.1
9	クラウドフラット早稲田	1,040,000	1,050,000	52,227	51,449	4.9	1,030,000	4.7	5.1
10	クラウドフラット新宿河田町	878,000	890,000	43,420	42,740	4.8	873,000	4.6	5.0
11	クラウドフラット三軒茶屋	1,130,000	1,150,000	57,681	57,451	5.0	1,120,000	4.8	5.2
12	クラウドフラット蒲田	1,070,000	1,080,000	56,034	54,847	5.1	1,060,000	4.9	5.3
13	クラウドフラット蒲田Ⅱ	3,170,000	3,180,000	165,935	162,387	5.1	3,160,000	5.1	5.3
14	クラウドフラット新大塚	575,000	583,000	29,765	29,129	5.0	571,000	4.8	5.2
15	クラウドフラット清澄白河	930,000	938,000	48,919	47,821	5.1	926,000	4.9	5.3
16	クラウドフラット門前仲町Ⅱ	616,000	623,000	31,772	31,165	5.0	613,000	4.8	5.2
17	クラウドフラット門前仲町Ⅰ	968,000	982,000	50,021	49,123	5.0	962,000	4.8	5.2
18	クラウドフラット富士見台	1,410,000	1,430,000	78,887	77,198	5.4	1,380,000	5.4	5.8
19	クラウドフラット浅草駒形	1,850,000	1,860,000	97,561	95,069	5.1	1,850,000	5.1	5.3
20	クラウドフラット横浜	2,110,000	2,140,000	111,389	108,939	5.1	2,100,000	4.9	5.3
21	クラウドフラット上大岡	2,780,000	2,880,000	158,546	155,624	5.4	2,730,000	5.2	5.5
22	クラウドフラット鶴見Ⅱ	1,490,000	1,490,000	82,440	80,703	5.4	1,490,000	5.2	5.6
23	ブライムアーバン赤坂	865,000	876,000	42,853	42,050	4.8	865,000	4.5	5.0
24	ブライムアーバン田町	902,000	912,000	46,979	46,528	5.1	902,000	4.8	5.3
25	ブライムアーバン代々木	340,000	344,000	17,619	17,215	5.0	340,000	4.7	5.2
26	ブライムアーバン番町	1,020,000	1,030,000	52,315	51,492	5.0	1,020,000	4.7	5.2
27	ブライムアーバン千代田富士見	637,000	644,000	32,677	32,198	5.0	637,000	4.7	5.2
28	ブライムアーバン飯田橋	1,950,000	1,970,000	99,474	98,367	5.0	1,950,000	4.7	5.2
29	ブライムアーバン恵比寿	1,170,000	1,190,000	60,971	60,819	5.1	1,170,000	4.8	5.3
30	ブライムアーバン中目黒	1,310,000	1,330,000	65,779	65,089	4.9	1,310,000	4.6	5.1
31	ブライムアーバン学芸大学	764,000	774,000	38,459	37,919	4.9	759,000	4.7	5.1
32	ブライムアーバン洗足	492,000	500,000	25,373	25,014	5.0	489,000	4.8	5.2
33	ブライムアーバン目黒リバーサイド	438,000	444,000	22,142	21,768	4.9	435,000	4.7	5.1
34	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,840,000	2,870,000	139,026	137,867	4.8	2,800,000	4.6	5.0

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注 1)	直接還元法				D C F 法		
			収益価格 (千円)	NO I (千円) (注 2)	N C F (千円) (注 3)	直接還 元利回 り (%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り (%)
35	ブライムアーバン白山	841,000	851,000	41,140	40,837	4.8	831,000	4.6	5.0
36	ブライムアーバン四谷外苑東	1,430,000	1,450,000	71,587	70,852	4.9	1,420,000	4.7	5.1
37	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1,020,000	1,030,000	56,687	51,543	5.0	1,010,000	4.8	5.2
38	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	872,000	879,000	43,494	43,051	4.9	869,000	4.9	5.1
39	ブライムアーバン新宿内藤町	421,000	427,000	21,284	20,915	4.9	419,000	4.7	5.1
40	ブライムアーバン西早稲田	449,000	459,000	22,968	22,509	4.9	444,000	4.7	5.1
41	ブライムアーバン三軒茶屋	678,000	687,000	34,631	34,347	5.0	674,000	4.8	5.2
42	ブライムアーバン南烏山	735,000	742,000	38,388	37,846	5.1	727,000	4.9	5.3
43	ブライムアーバン烏山ガレリア	564,000	573,000	29,778	29,220	5.1	560,000	4.9	5.3
44	ブライムアーバン烏山コート	357,000	362,000	18,902	18,486	5.1	355,000	4.9	5.3
45	ブライムアーバン千歳船橋	750,000	758,000	38,489	37,923	5.0	741,000	4.8	5.2
46	ブライムアーバン品川西	470,000	473,000	31,434	25,559	5.4	468,000	5.2	5.6
47	ブライムアーバン大崎	1,720,000	1,730,000	85,439	84,966	4.9	1,710,000	4.7	5.1
48	ブライムアーバン大森	830,000	840,000	42,019	41,988	5.0	826,000	4.8	5.2
49	ブライムアーバン田園調布南	764,000	772,000	39,922	39,367	5.1	756,000	4.9	5.3
50	ブライムアーバン中野上高田	533,000	537,000	28,483	27,922	5.2	529,000	5.0	5.4
51	ブライムアーバン西荻窪	394,000	398,000	20,544	20,274	5.1	392,000	4.9	5.3
52	ブライムアーバン大塚	656,000	663,000	34,332	33,825	5.1	653,000	4.9	5.3
53	ブライムアーバン門前仲町	2,240,000	2,260,000	117,261	115,310	5.1	2,240,000	4.8	5.3
54	ブライムアーバン亀戸	756,000	751,000	41,828	41,303	5.5	756,000	5.2	5.7
55	ブライムアーバン住吉	594,000	600,000	32,277	31,818	5.3	594,000	5.0	5.5
56	ブライムアーバン錦糸公園	1,220,000	1,220,000	65,951	64,711	5.3	1,220,000	5.0	5.5
57	ブライムアーバン錦糸町	716,000	725,000	41,235	40,584	5.6	716,000	5.3	5.8
58	ブライムアーバン平井	669,000	673,000	36,606	36,325	5.4	669,000	5.1	5.6
59	ブライムアーバン葛西	615,000	621,000	34,069	33,532	5.4	615,000	5.1	5.6
60	ブライムアーバン葛西Ⅱ	960,000	978,000	53,328	52,814	5.4	960,000	5.1	5.6
61	ブライムアーバン新百合ヶ丘	1,130,000	1,130,000	60,848	59,942	5.3	1,120,000	5.1	5.5
62	ブライムアーバン浦安	768,000	775,000	42,674	41,848	5.4	760,000	5.2	5.7
63	ブライムアーバン行徳Ⅰ	592,000	594,000	34,542	33,274	5.6	590,000	5.4	5.8
64	ブライムアーバン行徳Ⅱ	685,000	688,000	39,190	38,530	5.6	681,000	5.4	5.8
65	ブライムアーバン行徳駅前	458,000	461,000	25,962	25,328	5.5	454,000	5.3	5.7
66	ブライムアーバン西船橋	713,000	716,000	41,008	40,099	5.6	709,000	5.4	5.8
67	ブライムアーバン川口	1,650,000	1,660,000	95,861	94,419	5.7	1,630,000	5.5	5.9
68	アーバンステージ麻布十番	986,000	1,000,000	49,695	49,066	4.9	986,000	4.6	5.1
69	アーバンステージ芝浦LOFT	1,790,000	1,810,000	89,960	88,841	4.9	1,770,000	4.7	5.1
70	アーバンステージ幡ヶ谷	446,000	457,000	25,107	24,200	5.3	446,000	5.0	5.5
71	アーバンステージ恵比寿	1,060,000	1,070,000	52,600	51,273	4.8	1,040,000	4.6	5.0

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注 1)	直接還元法				D C F 法		
			収益価格 (千円)	NO I (千円) (注 2)	N C F (千円) (注 3)	直接還 元利回 り (%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り (%)
72	アーバンステージ目黒青葉台	1,200,000	1,220,000	59,694	58,672	4.8	1,180,000	4.6	5.0
73	アーバンステージ学芸大学	937,000	949,000	46,308	45,571	4.8	924,000	4.6	5.0
74	アーバンステージ勝どき	2,390,000	2,390,000	142,476	129,323	5.4	2,390,000	5.1	5.6
75	アーバンステージ新川	2,030,000	2,050,000	108,019	104,344	5.1	2,010,000	4.9	5.3
76	アーバンステージ日本橋横山町	4,050,000	4,100,000	202,184	200,916	4.9	4,000,000	4.7	5.1
77	アーバンステージ日本橋浜町	1,480,000	1,490,000	74,743	73,230	4.9	1,460,000	4.7	5.1
78	アーバンステージ本郷老岐坂	560,000	564,000	28,046	27,658	4.9	555,000	4.7	5.1
79	アーバンステージ中落合	589,000	594,000	33,433	31,473	5.3	587,000	5.1	5.5
80	アーバンステージ落合	325,000	328,000	19,903	17,357	5.3	323,000	5.1	5.5
81	アーバンステージ新宿落合	551,000	555,000	30,985	29,425	5.3	547,000	5.1	5.5
82	アーバンステージ目白	1,330,000	1,340,000	68,923	67,143	5.0	1,310,000	4.8	5.2
83	アーバンステージ神楽坂	2,660,000	2,690,000	130,807	129,227	4.8	2,620,000	4.6	5.0
84	アーバンステージ芦花公園	314,000	317,000	17,867	17,104	5.4	312,000	5.2	5.6
85	アーバンステージ上馬	806,000	809,000	50,800	43,676	5.4	804,000	5.2	5.6
86	アーバンステージ三軒茶屋	672,000	678,000	38,452	36,588	5.4	669,000	5.2	5.6
87	アーバンステージ千歳烏山	688,000	694,000	41,908	37,472	5.4	686,000	5.2	5.6
88	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	448,000	453,000	26,743	23,993	5.3	446,000	5.1	5.5
89	アーバンステージ駒沢	346,000	350,000	19,712	18,525	5.3	344,000	5.1	5.5
90	アーバンステージ烏山	336,000	339,000	18,703	18,310	5.4	335,000	5.2	5.6
91	アーバンステージ上北沢	585,000	590,000	34,223	31,281	5.3	579,000	5.1	5.5
92	アーバンステージ用賀	1,290,000	1,300,000	64,961	63,512	4.9	1,270,000	4.7	5.1
93	アーバンステージ大井町	479,000	483,000	27,047	25,581	5.3	477,000	5.1	5.5
94	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,020,000	1,030,000	65,976	54,441	5.3	1,020,000	5.1	5.5
95	アーバンステージ雪谷	926,000	934,000	55,296	50,450	5.4	923,000	5.2	5.6
96	アーバンステージ池上	1,270,000	1,280,000	74,030	70,620	5.5	1,270,000	5.3	5.7
97	アーバンステージ中野	461,000	465,000	26,314	25,586	5.5	459,000	5.3	5.7
98	アーバンステージ高井戸	1,020,000	1,030,000	58,294	56,533	5.5	1,020,000	5.3	5.7
99	アーバンステージ駒込	467,000	471,000	27,986	26,380	5.6	467,000	5.3	5.8
100	アーバンステージ池袋	3,540,000	3,580,000	181,754	179,179	5.0	3,500,000	4.8	5.2
101	アーバンステージ向島	502,000	508,000	31,625	27,935	5.5	502,000	5.2	5.7
102	アーバンステージ葛西イースト	1,130,000	1,160,000	62,680	61,590	5.3	1,120,000	5.2	5.5
103	アーバンステージ江古田	391,000	380,000	23,439	21,678	5.7	391,000	5.4	5.9
104	アーバンステージ板橋区役所前	1,070,000	1,070,000	57,887	56,955	5.3	1,060,000	5.1	5.5
105	アーバンステージ浅草	366,000	363,000	22,068	20,346	5.6	366,000	5.3	5.8
106	アーバンステージ町屋	184,000	185,000	13,192	11,125	6.0	184,000	5.7	6.2
107	アーバンステージ町屋サウスコート	1,790,000	1,810,000	107,401	103,021	5.7	1,760,000	5.5	5.9
108	アーバンステージ武蔵小金井	1,850,000	1,870,000	113,800	108,049	5.6	1,830,000	5.4	5.8

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NC F (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
109	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1,370,000	1,380,000	79,075	75,963	5.5	1,350,000	5.3	5.7
110	アーバンステージ小金井本町	767,000	773,000	43,420	41,760	5.4	760,000	5.2	5.6
111	アーバンステージ日野	313,000	319,000	22,291	20,708	6.5	307,000	6.3	7.1
112	アーバンステージ久米川	1,420,000	1,430,000	86,785	85,588	6.0	1,410,000	5.8	6.2
113	アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,020,000	2,040,000	115,695	110,079	5.4	2,000,000	5.2	5.6
114	アーバンステージ川崎	941,000	949,000	55,255	51,264	5.4	933,000	5.2	5.6
115	アーバンステージ鶴見寺谷	469,000	472,000	29,984	28,315	6.0	465,000	5.8	6.2
116	アーバンステージ浦安	214,000	217,000	14,645	13,249	6.1	211,000	5.9	6.3
117	アーバンステージ南行徳Ⅱ	228,000	230,000	17,156	15,147	6.6	225,000	6.2	6.6
118	アーバンステージ南行徳Ⅲ	230,000	235,000	17,266	15,033	6.4	225,000	6.2	7.0
119	アーバンステージ南行徳Ⅳ	216,000	217,000	15,600	13,856	6.4	214,000	6.2	6.6
120	アーバンステージ行徳駅前	485,000	487,000	29,855	27,286	5.6	482,000	5.4	5.8
121	アーバンステージ行徳	814,000	818,000	50,211	45,788	5.6	809,000	5.4	5.8
122	ブラウドフラット五橋	683,000	685,000	42,818	41,779	6.1	682,000	5.9	6.3
123	ブラウドフラット河原町	679,000	683,000	42,919	41,638	6.1	675,000	5.9	6.3
124	ブラウドフラット新大阪	1,500,000	1,510,000	89,547	87,392	5.8	1,490,000	5.6	6.0
125	ブライムアーバン山鼻	269,000	266,000	18,571	15,722	5.9	270,000	5.8	6.1
126	ブライムアーバン北14条	266,000	262,000	19,132	15,480	5.9	268,000	5.7	6.1
127	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	453,000	454,000	28,181	26,769	5.9	451,000	5.7	6.1
128	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	300,000	301,000	18,574	17,759	5.9	298,000	5.7	6.1
129	ブライムアーバン北11条	585,000	588,000	35,456	34,664	5.9	581,000	5.7	6.1
130	ブライムアーバン宮の沢	522,000	524,000	32,592	31,438	6.0	519,000	5.8	6.2
131	ブライムアーバン大通東	437,000	439,000	26,976	26,346	6.0	435,000	5.8	6.2
132	ブライムアーバン知事公館	292,000	293,000	17,903	17,295	5.9	291,000	5.7	6.1
133	ブライムアーバン円山	257,000	258,000	15,771	15,242	5.9	256,000	5.7	6.1
134	ブライムアーバン北24条	474,000	476,000	29,346	28,570	6.0	472,000	5.8	6.2
135	ブライムアーバン札幌医大前	671,000	675,000	40,950	39,816	5.9	667,000	5.7	6.1
136	ブライムアーバン長町一丁目	1,090,000	1,090,000	66,181	65,391	6.0	1,080,000	5.8	6.2
137	ブライムアーバン八乙女中央	448,000	450,000	28,179	27,428	6.1	445,000	5.9	6.3
138	ブライムアーバン葵	652,000	666,000	39,103	38,622	5.8	652,000	5.5	6.1
139	ブライムアーバン金山	617,000	622,000	36,546	35,473	5.7	611,000	5.5	5.9
140	ブライムアーバン鶴舞	1,110,000	1,110,000	65,835	63,437	5.7	1,100,000	5.5	5.9
141	ブライムアーバン江坂Ⅰ	639,000	645,000	36,890	36,101	5.6	636,000	5.4	5.8
142	ブライムアーバン江坂Ⅱ	764,000	772,000	44,129	43,230	5.6	760,000	5.4	5.8
143	ブライムアーバン江坂Ⅲ	1,150,000	1,150,000	65,158	63,217	5.5	1,150,000	5.3	5.7
144	アーバンステージ札幌リバーフロント	4,280,000	4,290,000	262,978	257,511	6.0	4,260,000	5.8	6.2
145	アーバンステージ北3条通	1,640,000	1,650,000	99,378	97,544	5.9	1,630,000	5.7	6.1

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NCFF (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 元利回 り(%)
146	アーバンステージ堤通雨宮	873,000	879,000	62,945	54,526	6.2	867,000	6.0	6.4
147	アーバンステージ上前津	1,500,000	1,510,000	87,200	86,331	5.7	1,490,000	5.5	5.9
148	アーバンステージ泉	3,490,000	3,510,000	199,141	196,607	5.6	3,460,000	5.4	5.8
149	アーバンステージ玉造	991,000	999,000	55,960	54,954	5.5	983,000	5.3	5.7
150	アーバンステージ堺筋本町	1,790,000	1,800,000	99,894	97,345	5.4	1,770,000	5.2	5.6
151	ベネフィス博多グランスウィート	698,000	708,000	42,288	41,070	5.8	694,000	5.6	6.0
152	ベネフィス薬院南	308,000	312,000	18,353	17,777	5.7	306,000	5.5	5.9
153	ベネフィス香椎ヴェルバーナ	374,000	379,000	23,138	22,385	5.9	372,000	5.7	6.1
154	ベネフィス博多東グランスウィート	586,000	593,000	35,611	34,401	5.8	583,000	5.6	6.0
155	ベネフィス千早グランスウィート	571,000	577,000	34,407	33,489	5.8	569,000	5.6	6.0

(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14期決算日（平成25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どまります。同じ不動産について再度鑑定評価又は価格調査を行った場合でも、鑑定評価又は価格調査を行う不動産鑑定士、鑑定評価又は価格調査の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価又は価格調査は、現在及び将来における当該鑑定評価額又は調査価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

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

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

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

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

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

D. 建物の概要

第14期末保有資産の概要（賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナントの総数、不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率）は以下のとおりです。

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	1	ブラウドフラット白金高輪	2,950.11	2,859.44	96.9	106	102	1	92,801	1.7
		2	ブラウドフラット代々木上原	1,151.34	1,151.34	100.0	44	44	1	30,342	0.6
		3	ブラウドフラット初台	958.98	929.53	96.9	31	30	1	23,984	0.4
		4	ブラウドフラット渋谷桜丘	638.70	638.70	100.0	30	30	1	22,197	0.4
		5	ブラウドフラット学芸大学	934.39	934.39	100.0	41	41	1	25,625	0.5
		6	ブラウドフラット目黒行人坂	855.23	834.06	97.5	40	39	1	27,980	0.5
		7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	3,055.21	3,033.64	99.3	110	109	1	73,964	1.4
		8	ブラウドフラット神楽坂	1,793.43	1,793.43	100.0	70	70	1	47,788	0.9
		9	ブラウドフラット早稲田	1,450.91	1,428.71	98.5	60	59	1	35,120	0.7
		10	ブラウドフラット新宿河田町	1,102.20	1,051.16	95.4	41	39	1	29,075	0.5
		11	ブラウドフラット三軒茶屋	1,277.82	1,277.82	100.0	48	48	1	36,353	0.7
		12	ブラウドフラット蒲田	1,541.64	1,500.81	97.4	67	65	1	37,183	0.7
		13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	4,051.72	3,924.82	96.9	169	163	1	103,832	1.9
		14	ブラウドフラット新大塚	752.09	709.82	94.4	35	33	1	19,995	0.4
		15	ブラウドフラット清澄白河	1,209.56	1,209.56	100.0	55	55	1	30,684	0.6
		16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	830.55	787.42	94.8	35	33	1	20,282	0.4
		17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,191.08	1,191.08	100.0	55	55	1	33,152	0.6
		18	ブラウドフラット富士見台	2,222.05	2,222.05	100.0	94	94	1	56,092	1.0
		19	ブラウドフラット浅草駒形	2,685.39	2,608.06	97.1	79	76	1	63,819	1.2
		20	ブラウドフラット横浜	3,118.12	3,030.56	97.2	113	110	1	69,671	1.3
		21	ブラウドフラット上大岡	4,872.17	4,872.17	100.0	200	200	1	97,332	1.8
		22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	2,219.74	2,177.52	98.1	81	79	1	62,267	1.2
		23	プライムアーバン赤坂	1,062.05	1,062.05	100.0	25	25	1	26,309	0.5
		24	プライムアーバン田町	1,107.36	1,107.36	100.0	48	48	1	30,972	0.6
		25	プライムアーバン代々木	439.56	389.32	88.6	19	17	1	11,130	0.2
		26	プライムアーバン番町	1,277.04	1,226.81	96.1	52	50	1	30,954	0.6
		27	プライムアーバン千代田富士見	793.87	771.54	97.2	32	31	1	20,907	0.4
		28	プライムアーバン飯田橋	2,087.70	1,976.49	94.7	90	85	1	61,498	1.1
		29	プライムアーバン恵比寿	1,444.40	1,357.29	94.0	29	27	1	37,586	0.7
		30	プライムアーバン中目黒	1,302.42	1,249.26	95.9	49	47	1	40,456	0.8
		31	プライムアーバン学芸大学	1,008.39	1,008.39	100.0	32	32	1	24,210	0.5
		32	プライムアーバン洗足	655.27	551.72	84.2	22	19	1	13,921	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	14,099	0.3
		34	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,955.74	2,955.74	100.0	99	99	1	85,495	1.6
		35	プライムアーバン白山	1,069.82	1,031.62	96.4	42	41	1	25,952	0.5
		36	プライムアーバン四谷外苑東	1,759.11	1,723.38	98.0	51	50	1	45,376	0.8
		37	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,459.86	1,436.38	98.4	60	59	1	37,943	0.7
		38	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1,162.55	1,162.55	100.0	46	46	1	28,518	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	13,867	0.3
		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	823.10	94.2	33	31	1	21,516	0.4
		42	プライムアーバン南烏山	1,049.73	920.38	87.7	41	36	1	22,957	0.4
		43	プライムアーバン烏山ガレリア	835.05	784.05	93.9	33	31	1	18,713	0.3
		44	プライムアーバン烏山コート	576.20	576.20	100.0	23	23	1	11,685	0.2
		45	プライムアーバン千歳船橋	1,027.44	925.26	90.1	38	34	1	24,428	0.5
		46	プライムアーバン品川西	961.25	902.12	93.8	46	43	1	21,332	0.4
		47	プライムアーバン大崎	2,106.16	2,043.09	97.0	99	96	1	57,495	1.1
		48	プライムアーバン大森	1,190.70	1,168.65	98.1	54	53	1	30,265	0.6
		49	プライムアーバン田園調布南	1,100.17	1,056.65	96.0	44	42	1	24,531	0.5
		50	プライムアーバン中野上高田	818.75	786.62	96.1	33	32	1	18,695	0.3
		51	プライムアーバン西荻窪	543.09	543.09	100.0	24	24	1	13,190	0.2
		52	プライムアーバン大塚	944.99	853.98	90.4	46	42	1	22,956	0.4
		53	プライムアーバン門前仲町	3,207.92	3,074.05	95.8	118	113	1	74,784	1.4
		54	プライムアーバン亀戸	1,117.34	1,117.34	100.0	52	52	1	25,114	0.5
		55	プライムアーバン住吉	813.52	813.52	100.0	40	40	1	19,447	0.4
		56	プライムアーバン錦糸公園	1,886.50	1,837.55	97.4	77	75	1	41,910	0.8
		57	プライムアーバン錦糸町	991.62	991.62	100.0	49	49	1	24,110	0.5
		58	プライムアーバン平井	1,095.91	1,074.61	98.1	53	52	1	23,373	0.4
		59	プライムアーバン葛西	905.81	885.76	97.8	45	44	1	21,268	0.4
		60	プライムアーバン葛西Ⅱ	1,437.84	1,289.83	89.7	68	61	1	30,086	0.6
		61	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,708.19	1,708.19	100.0	64	64	1	37,504	0.7
		62	プライムアーバン浦安	1,264.84	1,222.84	96.7	60	58	1	27,320	0.5
		63	プライムアーバン行徳Ⅰ	1,151.36	1,085.00	94.2	52	49	1	22,718	0.4
		64	プライムアーバン行徳Ⅱ	1,244.00	1,244.00	100.0	58	58	1	24,268	0.5
		65	プライムアーバン行徳駅前	778.19	715.02	91.9	37	34	1	16,488	0.3
		66	プライムアーバン西船橋	1,237.80	1,196.54	96.7	60	58	1	25,417	0.5
		67	プライムアーバン川口	2,477.11	2,213.13	89.3	98	94	1	64,817	1.2

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	68	アーバンステージ麻布十番	1,222.13	1,191.06	97.5	40	39	1	32,568	0.6
		69	アーバンステージ芝浦LOFT	1,905.39	1,788.90	93.9	68	65	1	58,145	1.1
		70	アーバンステージ幡ヶ谷	650.60	650.60	100.0	38	38	1	15,533	0.3
		71	アーバンステージ恵比寿	1,184.98	1,124.71	94.9	35	33	1	15,852	0.3
		72	アーバンステージ目黒青葉台	1,464.14	1,254.11	85.7	40	35	1	16,348	0.3
		73	アーバンステージ学芸大学	1,109.87	952.98	85.9	41	39	1	12,623	0.2
		74	アーバンステージ勝どき	4,524.00	4,342.61	96.0	145	137	1	90,123	1.7
		75	アーバンステージ新川	3,600.61	3,205.32	89.0	46	41	1	71,763	1.3
		76	アーバンステージ日本橋横山町	5,926.17	5,493.75	92.7	124	115	1	116,513	2.2
		77	アーバンステージ日本橋浜町	2,026.44	1,977.05	97.6	52	51	1	23,286	0.4
		78	アーバンステージ本郷老岐坂	662.58	662.58	100.0	27	27	1	17,796	0.3
		79	アーバンステージ中落合	1,237.98	1,163.22	94.0	18	17	1	23,331	0.4
		80	アーバンステージ落合	517.53	470.28	90.9	32	29	1	13,040	0.2
		81	アーバンステージ新宿落合	1,053.39	939.59	89.2	28	25	1	19,447	0.4
		82	アーバンステージ目白	1,755.52	1,493.27	85.1	65	55	1	40,435	0.8
		83	アーバンステージ神楽坂	2,854.96	2,671.93	93.6	100	92	1	34,775	0.6
		84	アーバンステージ芦花公園	567.20	534.17	94.2	34	32	1	12,728	0.2
		85	アーバンステージ上馬	1,739.86	1,739.86	100.0	37	37	1	33,352	0.6
		86	アーバンステージ三軒茶屋	1,018.72	983.39	96.5	47	46	1	25,804	0.5
		87	アーバンステージ千歳烏山	1,774.01	1,706.63	96.2	27	26	1	26,899	0.5
		88	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	810.98	810.98	100.0	17	17	1	17,438	0.3
		89	アーバンステージ駒沢	572.41	508.53	88.8	26	23	1	12,477	0.2
		90	アーバンステージ烏山	507.52	470.24	92.7	28	26	1	12,593	0.2
		91	アーバンステージ上北沢	1,384.45	1,193.05	86.2	29	25	1	20,305	0.4
		92	アーバンステージ用賀	1,773.05	1,746.72	98.5	54	53	1	42,009	0.8
		93	アーバンステージ大井町	722.70	658.46	91.1	45	41	1	19,602	0.4
		94	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,794.85	1,794.85	100.0	93	93	1	47,257	0.9
		95	アーバンステージ雪谷	1,536.59	1,536.59	100.0	94	94	1	36,548	0.7
		96	アーバンステージ池上	2,456.48	2,343.42	95.4	95	92	1	48,798	0.9
		97	アーバンステージ中野	801.30	727.60	90.8	51	47	1	18,730	0.3
		98	アーバンステージ高井戸	1,746.20	1,617.82	92.6	107	99	1	39,903	0.7
		99	アーバンステージ駒込	991.94	991.94	100.0	22	22	1	17,237	0.3
		100	アーバンステージ池袋	4,376.95	4,088.83	93.4	131	122	1	52,819	1.0
		101	アーバンステージ向島	1,108.91	1,088.08	98.1	55	54	1	21,164	0.4
		102	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

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	アーバンステージ江古田	872.49	872.49	100.0	35	35	1	15,113	0.3
		104	アーバンステージ板橋区役所前	1,742.64	1,615.15	92.7	68	63	1	36,560	0.7
		105	アーバンステージ浅草	876.70	876.70	100.0	22	22	1	15,664	0.3
		106	アーバンステージ町屋	455.19	436.45	95.9	26	25	1	9,324	0.2
		107	アーバンステージ町屋サウス コート	4,141.56	4,043.02	97.6	77	75	1	71,143	1.3
		108	アーバンステージ武蔵小金井	5,999.80	5,878.80	98.0	98	96	1	73,834	1.4
		109	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	2,961.06	2,709.50	91.5	80	76	1	47,488	0.9
		110	アーバンステージ小金井本町	1,604.72	1,525.02	95.0	43	41	1	28,675	0.5
		111	アーバンステージ日野	994.68	921.00	92.6	54	50	1	14,430	0.3
		112	アーバンステージ久米川	2,610.05	2,571.41	98.5	91	90	1	57,885	1.1
		113	アーバンステージ武蔵小杉 comodo	3,692.44	3,575.80	96.8	56	54	1	71,063	1.3
		114	アーバンステージ川崎	1,706.46	1,668.28	97.8	80	78	1	37,349	0.7
		115	アーバンステージ鶴見寺谷	952.06	933.30	98.0	50	49	1	20,366	0.4
		116	アーバンステージ浦安	437.94	421.72	96.3	27	26	1	9,186	0.2
		117	アーバンステージ南行徳Ⅱ	611.61	479.37	78.4	37	29	1	8,468	0.2
		118	アーバンステージ南行徳Ⅲ	542.69	509.65	93.9	33	31	1	12,094	0.2
		119	アーバンステージ南行徳Ⅳ	535.08	452.58	84.6	32	27	1	10,720	0.2
		120	アーバンステージ行徳駅前	927.33	846.70	91.3	46	42	1	19,768	0.4
		121	アーバンステージ行徳	1,766.47	1,651.77	93.5	77	72	1	32,321	0.6
		東京圏合計 (121物件)				188,028.26	180,363.69	95.9	6,812	6,550	121
居住用 施設	その他	122	ブラウドフラット五橋	1,861.56	1,861.56	100.0	60	60	1	30,209	0.6
		123	ブラウドフラット河原町	1,967.54	1,967.54	100.0	64	64	1	29,729	0.6
		124	ブラウドフラット新大阪	2,990.68	2,861.19	95.7	112	107	1	59,307	1.1
		125	プライムアーバン山鼻	1,518.58	1,478.82	97.4	33	32	1	13,160	0.2
		126	プライムアーバン北14条	1,155.60	1,118.70	96.8	36	35	1	13,363	0.2
		127	プライムアーバン大通公園Ⅰ	1,850.20	1,850.20	100.0	53	53	1	17,163	0.3
		128	プライムアーバン大通公園Ⅱ	1,148.72	1,148.72	100.0	36	36	1	11,139	0.2
		129	プライムアーバン北11条	1,851.39	1,789.68	96.7	60	58	1	24,669	0.5
		130	プライムアーバン宮の沢	2,114.53	2,024.15	95.7	54	52	1	22,695	0.4
		131	プライムアーバン大通東	1,494.36	1,410.40	94.4	36	34	1	18,842	0.4
		132	プライムアーバン知事公館	1,007.30	983.09	97.6	42	41	1	13,318	0.2
		133	プライムアーバン円山	911.07	843.38	92.6	27	25	1	11,582	0.2
		134	プライムアーバン北24条	1,773.90	1,724.23	97.2	36	35	1	20,682	0.4
		135	プライムアーバン札幌医大前	2,439.90	2,246.81	92.1	58	53	1	27,820	0.5
		136	プライムアーバン長町一丁目	3,411.24	3,411.24	100.0	60	60	1	42,442	0.8

用途	地域 (注 1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注 2)	賃貸面積 (㎡) (注 3)	稼働率 (%) (注 4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注 5)	賃貸 戸数 (戸) (注 6)	テナント の総数 (注 7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注 8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注 9)
居住用 施設	その他	137	プライムアーバン八乙女中央	1,380.21	1,380.21	100.0	43	43	1	19,006	0.4
		138	プライムアーバン葵	1,571.04	1,571.04	100.0	46	46	1	26,042	0.5
		139	プライムアーバン金山	1,391.02	1,295.30	93.1	58	54	1	23,255	0.4
		140	プライムアーバン鶴舞	2,502.11	2,260.90	90.4	104	94	1	42,055	0.8
		141	プライムアーバン江坂Ⅰ	1,189.12	1,164.12	97.9	48	47	1	23,466	0.4
		142	プライムアーバン江坂Ⅱ	1,392.00	1,272.00	91.4	57	52	1	26,218	0.5
		143	プライムアーバン江坂Ⅲ	2,151.67	2,018.44	93.8	79	74	1	40,895	0.8
		144	アーバンステージ札幌リバーフ ロント	15,459.57	14,840.95	96.0	310	299	1	185,883	3.5
		145	アーバンステージ北3条通	5,094.29	5,094.29	100.0	114	114	1	68,266	1.3
		146	アーバンステージ堤通雨宮	4,251.91	4,251.91	100.0	65	65	1	45,006	0.8
		147	アーバンステージ上前津	3,541.43	3,541.43	100.0	101	101	1	56,067	1.0
		148	アーバンステージ泉	7,543.10	7,484.90	99.2	250	248	1	134,709	2.5
		149	アーバンステージ玉造	2,373.10	2,283.85	96.2	80	77	1	35,883	0.7
		150	アーバンステージ堺筋本町	3,909.90	3,451.58	88.3	82	72	1	28,251	0.5
		151	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	29,082	0.5
		152	ベネフィス薬院南	897.84	848.01	94.5	34	32	1	12,752	0.2
		153	ベネフィス香椎ヴェルペーナ	1,222.34	1,092.12	89.3	39	35	1	16,658	0.3
		154	ベネフィス博多東グランス ウィート	1,854.13	1,829.71	98.7	65	64	1	26,354	0.5
		155	ベネフィス千早グランスウィー ト	1,740.70	1,635.26	93.9	48	46	1	22,999	0.4
その他合計 (34物件)				89,138.28	86,144.12	96.6	2,457	2,373	34	1,218,983	22.8
合計 (155物件)				277,166.54	266,507.81	96.2	9,269	8,923	155	5,324,893	99.4

なお、下記 4 物件については第14期中に譲渡しています。下記 4 物件の第14期中の不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率は以下のとおりです。下記表の「総不動産賃貸事業収益」は、第14期末保有資産に係る不動産賃貸事業収益及び第14期中に譲渡した資産に係る第14期中の不動産賃貸事業収益の合計を記載しています。

物件名称	不動産賃貸事業収益 (千円) (注 8)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注 9)
プライムアーバン北千束	2,640	0.0
アーバンステージ滝野川	6,737	0.1
アーバンステージ小金井	9,238	0.2
アーバンステージ南行徳Ⅴ	12,675	0.2
総不動産賃貸事業収益	5,356,185	100.0

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

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

(注 3) 「賃貸面積」とは、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約

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

- (注4) 「稼働率」とは、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。
- (注5) 「賃貸可能戸数」とは、個々の資産において、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。
- (注6) 「賃貸戸数」とは、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。但し、貸室の一部又は全部をマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸戸数に算入しています。
- (注7) 「テナントの総数」とは、個々の資産において、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、1テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数えています。なお、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。
- (注8) 「不動産賃貸事業収益」とは、第14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14期末保有資産の個別資産毎の信託の概要(信託受託者名及び信託期間)は以下のとおりです。なお、本投資法人が不動産自体を取得している各資産については各項目に「－」と記載しています。

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

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
1	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	－	－	－
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	－	－	－
27	ブライムアーバン千代田富士見	－	－	－
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	ブ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	ブ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	ブライムアーバン目黒リバーサイド	—	—	—
34	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	—	—	—
35	ブライムアーバン白山	—	—	—
36	ブ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	ブ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	ブ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	ブ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	ブライムアーバン西早稲田	—	—	—
41	ブ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	ブライムアーバン南烏山	—	—	—
43	ブライムアーバン烏山ガレリア	—	—	—
44	ブライムアーバン烏山コート	—	—	—
45	ブライムアーバン千歳船橋	—	—	—
46	ブライムアーバン品川西	—	—	—
47	ブ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	ブ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	ブライムアーバン田園調布南	—	—	—
50	ブライムアーバン中野上高田	—	—	—
51	ブライムアーバン西荻窪	—	—	—
52	ブ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
53	ブ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
54	ブ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
55	ブライムアーバン住吉	—	—	—
56	ブ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
57	ブ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
58	ブライムアーバン平井	—	—	—
59	ブ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
60	ブ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
61	ブライムアーバン新百合ヶ丘	—	—	—
62	ブ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
63	ブライムアーバン行徳Ⅰ	—	—	—
64	ブライムアーバン行徳Ⅱ	—	—	—
65	ブ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
66	ブ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

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	ブライムアーバン川口	—	—	—
68	アーバンステージ麻布十番	—	—	—
69	アーバンステージ芝浦LOFT	—	—	—
70	アーバンステージ幡ヶ谷	—	—	—
71	アーバンステージ恵比寿	—	—	—
72	アーバンステージ目黒青葉台	—	—	—
73	アーバンステージ学芸大学	—	—	—
74	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
75	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
76	アーバンステージ日本橋横山町	—	—	—
77	アーバンステージ日本橋浜町	—	—	—
78	アーバンステージ本郷壹岐坂	—	—	—
79	アーバンステージ中落合	—	—	—
80	アーバンステージ落合	—	—	—
81	アーバンステージ新宿落合	—	—	—
82	アーバンステージ目白	—	—	—
83	アーバンステージ神楽坂	—	—	—
84	アーバンステージ芦花公園	—	—	—
85	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
86	アーバンステージ三軒茶屋	—	—	—
87	アーバンステージ千歳烏山	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年 3 月30日	平成26年 3 月31日
88	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
89	アーバンステージ駒沢	—	—	—
90	アーバンステージ烏山	—	—	—
91	アーバンステージ上北沢	—	—	—
92	アーバンステージ用賀	—	—	—
93	アーバンステージ大井町	—	—	—
94	アーバンステージ大井町Ⅱ	—	—	—
95	アーバンステージ雪谷	—	—	—
96	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
97	アーバンステージ中野	—	—	—
98	アーバンステージ高井戸	—	—	—
99	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
100	アーバンステージ池袋	—	—	—
101	アーバンステージ向島	—	—	—
102	アーバンステージ葛西イースト	—	—	—

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	アーバンステージ江古田	—	—	—
104	アーバンステージ板橋区役所前	—	—	—
105	アーバンステージ浅草	—	—	—
106	アーバンステージ町屋	—	—	—
107	アーバンステージ町屋サウスコート	—	—	—
108	アーバンステージ武蔵小金井	—	—	—
109	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	—	—	—
110	アーバンステージ小金井本町	—	—	—
111	アーバンステージ日野	—	—	—
112	アーバンステージ久米川	—	—	—
113	アーバンステージ武蔵小杉comodo	—	—	—
114	アーバンステージ川崎	—	—	—
115	アーバンステージ鶴見寺谷	—	—	—
116	アーバンステージ浦安	—	—	—
117	アーバンステージ南行徳Ⅱ	—	—	—
118	アーバンステージ南行徳Ⅲ	—	—	—
119	アーバンステージ南行徳Ⅳ	—	—	—
120	アーバンステージ行徳駅前	—	—	—
121	アーバンステージ行徳	—	—	—
122	ブラウドフラット五橋	—	—	—
123	ブラウドフラット河原町	—	—	—
124	ブラウドフラット新大阪	—	—	—
125	ブライムアーバン山鼻	—	—	—
126	ブライムアーバン北14条	—	—	—
127	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	—	—	—
128	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	—	—	—
129	ブライムアーバン北11条	—	—	—
130	ブライムアーバン宮の沢	—	—	—
131	ブライムアーバン大通東	—	—	—
132	ブライムアーバン知事公館	—	—	—
133	ブライムアーバン円山	—	—	—
134	ブライムアーバン北24条	—	—	—
135	ブライムアーバン札幌医大前	—	—	—
136	ブライムアーバン長町一丁目	—	—	—
137	ブライムアーバン八乙女中央	—	—	—
138	ブライムアーバン葵	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

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	ブライムアーバン金山	—	—	—
140	ブライムアーバン鶴舞	—	—	—
141	ブ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
142	ブ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
143	ブライムアーバン江坂Ⅲ	—	—	—
144	アーバンステージ札幌リバーフロント	—	—	—
145	アーバンステージ北３条通	—	—	—
146	アーバンステージ堤通雨宮	—	—	—
147	アーバンステージ上前津	—	—	—
148	アーバンステージ泉	—	—	—
149	アーバンステージ玉造	—	—	—
150	アーバンステージ堺筋本町	—	—	—
151	ベネフィス博多グランスイート	—	—	—
152	ベネフィス薬院南	—	—	—
153	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	—	—	—
154	ベネフィス博多東グランスイート	—	—	—
155	ベネフィス千早グランスイート	—	—	—

(注) 第14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 121物件（前期比＋5物件）
- ・信託の対象となっている物件 34物件（前期比－2物件）

F. 賃貸借の概況及び損益状況について

前記「3. 財務諸表等」に則して、第14期における損益状況を記載しています。なお、NOIとはネット・オペレーティング・インカムを意味し、不動産賃貸事業収益の合計から不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

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

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

第14期（自：平成25年6月1日 至：平成25年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	ブラウドフラット 白金高輪	ブラウドフラット 代々木上原	ブラウドフラット 初台	ブラウドフラット 渋谷桜丘	ブラウドフラット 学芸大学
第14期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	89,083	28,502	22,660	20,114	24,011
その他賃貸事業収入	3,717	1,839	1,324	2,083	1,614
①不動産賃貸事業収益合計	92,801	30,342	23,984	22,197	25,625
外注委託費	7,337	2,667	2,429	2,784	2,189
公租公課	3,939	1,550	1,263	851	1,156
水道光熱費	1,013	383	240	328	479
保険料	104	38	29	24	31
修繕費	1,497	491	888	455	629
仲介手数料等	2,788	490	404	152	334
信託報酬	—	500	—	—	—
その他費用	550	228	235	138	228
②不動産賃貸事業費用合計	17,232	6,351	5,491	4,736	5,049
③NOI（①－②）	75,568	23,991	18,492	17,461	20,576
④減価償却費	18,183	4,783	4,100	3,287	3,771
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	57,385	19,207	14,391	14,173	16,805

第14期（自：平成25年6月1日 至：平成25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14期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	25,304	69,842	46,560	33,646	27,451
その他賃貸事業収入	2,676	4,122	1,228	1,473	1,624
①不動産賃貸事業収益合計	27,980	73,964	47,788	35,120	29,075
外注委託費	2,509	7,921	3,366	3,866	2,773
公租公課	1,108	3,560	2,059	1,723	1,307
水道光熱費	366	1,163	778	517	561
保険料	30	97	59	48	36
修繕費	824	1,396	354	752	276
仲介手数料等	499	1,466	—	849	108
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	245	680	374	360	239
②不動産賃貸事業費用合計	5,584	16,286	6,993	8,119	5,304
③NOI（①－②）	22,396	57,678	40,794	27,000	23,771
④減価償却費	4,152	11,170	7,399	6,008	5,940
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	18,244	46,507	33,394	20,991	17,830

（単位：千円）

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14期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	33,340	35,030	97,681	19,319	29,697
その他賃貸事業収入	3,012	2,152	6,151	676	987
①不動産賃貸事業収益合計	36,353	37,183	103,832	19,995	30,684
外注委託費	3,444	4,058	7,567	1,968	2,635
公租公課	1,576	1,642	4,588	856	1,365
水道光熱費	654	495	1,470	337	600
保険料	47	54	136	28	40
修繕費	1,301	634	2,794	379	371
仲介手数料等	984	913	2,218	121	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	259	394	1,042	517	258
②不動産賃貸事業費用合計	8,269	8,192	19,816	4,207	5,271
③NOI（①－②）	28,084	28,991	84,016	15,787	25,413
④減価償却費	6,158	6,641	23,418	5,196	4,322
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	21,926	22,349	60,597	10,591	21,091

第14期（自：平成25年 6 月 1 日 至：平成25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14期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	18,846	30,759	55,218	58,993	64,652
その他賃貸事業収入	1,435	2,393	874	4,825	5,018
①不動産賃貸事業収益合計	20,282	33,152	56,092	63,819	69,671
外注委託費	2,458	3,922	4,245	6,119	6,658
公租公課	808	1,690	3,234	3,011	3,774
水道光熱費	305	685	718	895	1,248
保険料	29	44	69	91	117
修繕費	380	770	55	1,131	1,434
仲介手数料等	493	260	—	1,458	1,754
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	265	424	70	343	779
②不動産賃貸事業費用合計	4,741	7,798	8,394	13,051	15,767
③NOⅠ（①－②）	15,541	25,354	47,697	50,768	53,903
④減価償却費	4,166	7,882	11,416	19,814	17,370
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,375	17,471	36,281	30,953	36,532

（単位：千円）

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14期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	84,000	54,645	25,903	29,526	10,413
その他賃貸事業収入	13,332	7,622	406	1,446	716
①不動産賃貸事業収益合計	97,332	62,267	26,309	30,972	11,130
外注委託費	5,111	6,447	2,285	2,720	1,727
公租公課	6,646	2,951	1,427	1,515	499
水道光熱費	1,138	2,792	543	442	157
保険料	196	76	41	39	20
修繕費	556	608	791	165	1,146
仲介手数料等	252	574	617	504	335
信託報酬	—	—	—	622	500
その他費用	1,138	447	350	362	115
②不動産賃貸事業費用合計	15,039	13,898	6,057	6,371	4,502
③NOⅠ（①－②）	82,293	48,369	20,251	24,601	6,628
④減価償却費	28,001	12,902	4,326	4,975	2,121
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	54,292	35,466	15,925	19,625	4,506

第14期（自：平成25年 6 月 1 日 至：平成25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14期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	29,582	20,127	57,658	33,912	38,438
その他賃貸事業収入	1,371	779	3,840	3,673	2,018
①不動産賃貸事業収益合計	30,954	20,907	61,498	37,586	40,456
外注委託費	3,150	1,982	4,670	3,403	3,209
公租公課	1,505	1,003	2,591	1,470	1,606
水道光熱費	364	240	863	620	238
保険料	44	27	80	42	43
修繕費	2,644	966	1,347	1,124	1,152
仲介手数料等	1,016	226	957	954	781
信託報酬	—	—	500	—	877
その他費用	538	188	271	395	514
②不動産賃貸事業費用合計	9,264	4,635	11,283	8,012	8,423
③NOI（①－②）	21,690	16,271	50,215	29,573	32,033
④減価償却費	5,108	3,158	9,889	3,943	4,881
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	16,581	13,112	40,325	25,629	27,151

（単位：千円）

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14期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	23,421	13,781	13,665	81,038	24,850
その他賃貸事業収入	788	140	434	4,456	1,101
①不動産賃貸事業収益合計	24,210	13,921	14,099	85,495	25,952
外注委託費	2,026	1,059	1,366	5,770	2,492
公租公課	1,047	602	587	3,761	1,282
水道光熱費	157	94	245	1,242	333
保険料	28	18	18	99	37
修繕費	225	277	316	1,288	403
仲介手数料等	634	444	177	1,322	545
信託報酬	600	600	—	—	—
その他費用	163	124	235	562	206
②不動産賃貸事業費用合計	4,881	3,222	2,947	14,048	5,300
③NOI（①－②）	19,328	10,699	11,152	71,447	20,651
④減価償却費	3,205	2,524	2,846	17,738	7,948
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	16,123	8,175	8,306	53,708	12,703

第14期（自：平成25年6月1日 至：平成25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14期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	43,256	35,751	26,544	13,476	15,390
その他賃貸事業収入	2,120	2,191	1,974	391	18
①不動産賃貸事業収益合計	45,376	37,943	28,518	13,867	15,408
外注委託費	3,848	3,360	3,345	1,574	1,038
公租公課	2,321	1,565	1,561	706	600
水道光熱費	612	441	445	218	334
保険料	61	43	42	19	19
修繕費	444	394	1,886	141	105
仲介手数料等	721	1,038	1,917	288	—
信託報酬	1,000	600	600	600	—
その他費用	327	544	236	133	190
②不動産賃貸事業費用合計	9,337	7,987	10,035	3,682	2,289
③NOⅠ（①－②）	36,039	29,955	18,483	10,184	13,118
④減価償却費	7,171	4,407	7,386	2,456	3,608
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	28,868	25,547	11,096	7,727	9,510

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 三軒茶屋	プライムアーバン 南烏山	プライムアーバン 烏山ギャラリー	プライムアーバン 烏山コート	プライムアーバン 千歳船橋
第14期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	20,493	21,989	18,015	11,335	23,489
その他賃貸事業収入	1,023	968	697	349	939
①不動産賃貸事業収益合計	21,516	22,957	18,713	11,685	24,428
外注委託費	2,039	2,274	2,069	1,288	2,199
公租公課	998	1,370	990	627	1,375
水道光熱費	397	305	311	173	378
保険料	32	35	27	18	34
修繕費	1,025	640	601	102	702
仲介手数料等	660	628	440	79	160
信託報酬	500	—	—	—	—
その他費用	495	622	771	477	509
②不動産賃貸事業費用合計	6,149	5,877	5,213	2,766	5,360
③NOⅠ（①－②）	15,367	17,080	13,499	8,918	19,068
④減価償却費	4,083	5,342	4,499	2,745	5,158
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,284	11,737	9,000	6,172	13,909

第14期（自：平成25年6月1日 至：平成25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 北千東 (注1)	プライムアーバン 田園調布南
第14期中の営業日数	183	183	183	26	183
賃貸事業収入	20,836	53,361	27,763	2,580	23,271
その他賃貸事業収入	496	4,133	2,501	60	1,260
①不動産賃貸事業収益合計	21,332	57,495	30,265	2,640	24,531
外注委託費	1,788	5,575	3,252	212	2,765
公租公課	814	2,470	1,357	1,625	1,473
水道光熱費	247	674	431	67	342
保険料	35	68	35	4	37
修繕費	1,364	1,303	645	77	918
仲介手数料等	125	1,140	591	—	1,115
信託報酬	—	1,000	540	—	—
その他費用	111	760	1,020	135	98
②不動産賃貸事業費用合計	4,488	12,993	7,874	2,121	6,751
③NOI（①－②）	16,844	44,501	22,390	518	17,780
④減価償却費	1,559	8,457	4,088	223	6,439
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	15,285	36,044	18,302	294	11,341

（単位：千円）

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14期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	18,250	12,197	22,685	70,090	24,922
その他賃貸事業収入	444	992	271	4,693	192
①不動産賃貸事業収益合計	18,695	13,190	22,956	74,784	25,114
外注委託費	1,983	1,457	1,698	5,985	2,237
公租公課	999	537	1,049	3,254	1,092
水道光熱費	372	243	307	1,527	349
保険料	28	18	33	100	34
修繕費	350	397	310	3,071	1,143
仲介手数料等	139	595	217	942	142
信託報酬	—	—	600	1,000	500
その他費用	152	169	787	451	89
②不動産賃貸事業費用合計	4,026	3,418	5,003	16,333	5,590
③NOI（①－②）	14,668	9,771	17,952	58,450	19,524
④減価償却費	4,557	2,161	4,333	10,894	3,845
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,110	7,610	13,619	47,556	15,678

第14期（自：平成25年 6 月 1 日 至：平成25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14期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	17,475	39,942	23,226	22,173	20,037
その他賃貸事業収入	1,972	1,967	884	1,200	1,230
①不動産賃貸事業収益合計	19,447	41,910	24,110	23,373	21,268
外注委託費	1,755	3,443	1,916	2,035	2,009
公租公課	836	1,920	1,009	1,128	976
水道光熱費	352	675	333	299	441
保険料	26	64	32	33	29
修繕費	1,339	2,109	353	1,848	325
仲介手数料等	1,110	807	—	897	499
信託報酬	—	732	500	—	500
その他費用	125	233	92	324	262
②不動産賃貸事業費用合計	5,546	9,985	4,238	6,566	5,044
③NO I（①－②）	13,901	31,924	19,872	16,806	16,224
④減価償却費	2,852	7,297	3,884	3,978	3,404
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,048	24,626	15,987	12,828	12,819

（単位：千円）

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14期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	29,223	36,499	26,834	21,684	23,664
その他賃貸事業収入	863	1,005	486	1,034	604
①不動産賃貸事業収益合計	30,086	37,504	27,320	22,718	24,268
外注委託費	2,530	2,486	2,245	2,270	2,276
公租公課	1,508	2,022	1,065	996	1,095
水道光熱費	473	430	512	439	478
保険料	44	53	39	35	36
修繕費	1,637	349	667	927	17
仲介手数料等	903	—	293	—	—
信託報酬	500	—	500	—	—
その他費用	302	394	82	160	71
②不動産賃貸事業費用合計	7,899	5,736	5,407	4,830	3,976
③NO I（①－②）	22,186	31,767	21,913	17,887	20,291
④減価償却費	5,013	9,416	6,335	5,144	6,667
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	17,172	22,351	15,578	12,743	13,624

第14期（自：平成25年6月1日 至：平成25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14期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	16,244	25,042	60,214	32,050	54,131
その他賃貸事業収入	244	375	4,602	517	4,013
①不動産賃貸事業収益合計	16,488	25,417	64,817	32,568	58,145
外注委託費	1,611	2,359	6,070	2,413	5,582
公租公課	760	1,184	3,629	1,519	2,759
水道光熱費	300	294	1,187	352	1,678
保険料	23	39	89	44	73
修繕費	192	1,898	1,469	2,609	2,543
仲介手数料等	411	1,210	2,071	—	758
信託報酬	600	500	—	—	—
その他費用	19	198	454	176	271
②不動産賃貸事業費用合計	3,919	7,685	14,972	7,116	13,667
③NOI（①－②）	12,568	17,731	49,845	25,452	44,478
④減価償却費	3,750	7,590	15,622	4,785	10,551
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,817	10,140	34,222	20,666	33,926

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 幡ヶ谷	アーバンステージ 恵比寿 （注2）	アーバンステージ 目黒青葉台 （注2）	アーバンステージ 学芸大学 （注2）	アーバンステージ 勝どき
第14期中の営業日数	183	89	89	89	183
賃貸事業収入	15,097	15,579	15,563	12,397	85,428
その他賃貸事業収入	436	272	785	226	4,694
①不動産賃貸事業収益合計	15,533	15,852	16,348	12,623	90,123
外注委託費	1,850	1,541	1,846	1,017	9,095
公租公課	604	—	—	—	3,615
水道光熱費	379	187	173	188	791
保険料	23	18	20	16	148
修繕費	1,062	338	325	308	5,608
仲介手数料等	474	375	733	178	2,309
信託報酬	—	—	—	—	500
その他費用	303	282	442	358	318
②不動産賃貸事業費用合計	4,698	2,743	3,542	2,067	22,386
③NOI（①－②）	10,835	13,108	12,806	10,556	67,736
④減価償却費	851	2,089	2,858	2,193	5,660
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	9,984	11,018	9,948	8,363	62,076

第14期（自：平成25年6月1日 至：平成25年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 新川	アーバンステージ 日本橋横山町	アーバンステージ 日本橋浜町 (注2)	アーバンステージ 本郷壹岐坂	アーバンステージ 中落合
第14期中の営業日数	183	183	89	183	183
賃貸事業収入	64,265	108,170	22,068	15,944	20,257
その他賃貸事業収入	7,497	8,342	1,217	1,852	3,074
①不動産賃貸事業収益合計	71,763	116,513	23,286	17,796	23,331
外注委託費	7,063	11,728	1,572	2,099	1,674
公租公課	4,251	4,673	—	879	1,125
水道光熱費	4,346	1,406	309	304	500
保険料	122	180	28	23	38
修繕費	1,039	5,185	377	257	2,151
仲介手数料等	339	5,749	469	622	342
信託報酬	1,250	—	—	—	—
その他費用	15	496	335	16	326
②不動産賃貸事業費用合計	18,428	29,419	3,092	4,203	6,159
③NOI（①－②）	53,334	87,094	20,193	13,593	17,172
④減価償却費	16,104	22,460	4,931	4,321	1,890
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	37,230	64,633	15,262	9,272	15,281

（単位：千円）

物件名称	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 目白	アーバンステージ 神楽坂 (注2)	アーバンステージ 芦花公園
第14期中の営業日数	183	183	183	89	183
賃貸事業収入	11,946	18,848	37,575	33,765	12,398
その他賃貸事業収入	1,093	599	2,860	1,010	330
①不動産賃貸事業収益合計	13,040	19,447	40,435	34,775	12,728
外注委託費	1,362	2,146	3,968	3,480	1,228
公租公課	333	855	—	—	397
水道光熱費	262	419	608	271	150
保険料	17	27	55	45	18
修繕費	1,039	3,925	1,535	529	1,788
仲介手数料等	328	909	1,784	1,492	57
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	235	111	513	508	112
②不動産賃貸事業費用合計	3,580	8,396	8,466	6,329	3,754
③NOI（①－②）	9,460	11,050	31,969	28,445	8,974
④減価償却費	736	1,973	7,116	8,929	882
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,724	9,076	24,852	19,515	8,092

第14期（自：平成25年6月1日 至：平成25年11月30日）

（単位：千円）

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 千歳烏山	アーバンステージ 三軒茶屋Ⅱ	アーバンステージ 駒沢
第14期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	32,219	23,608	24,427	14,725	11,598
その他賃貸事業収入	1,132	2,196	2,471	2,713	879
①不動産賃貸事業収益合計	33,352	25,804	26,899	17,438	12,477
外注委託費	2,722	2,445	2,408	1,838	1,850
公租公課	1,336	860	1,256	886	485
水道光熱費	460	433	478	635	132
保険料	59	38	45	33	21
修繕費	2,460	2,867	2,640	1,017	3,876
仲介手数料等	360	436	442	240	324
信託報酬	500	—	500	500	832
その他費用	199	219	258	269	222
②不動産賃貸事業費用合計	8,100	7,301	8,029	5,419	7,746
③NOI（①－②）	25,251	18,503	18,869	12,019	4,730
④減価償却費	2,735	1,904	1,971	1,853	1,047
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	22,516	16,598	16,898	10,165	3,682

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 烏山	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14期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	11,860	19,319	39,335	18,838	43,045
その他賃貸事業収入	733	986	2,673	764	4,212
①不動産賃貸事業収益合計	12,593	20,305	42,009	19,602	47,257
外注委託費	1,275	1,971	4,121	1,997	5,336
公租公課	435	883	2,772	611	1,647
水道光熱費	199	214	792	219	2,494
保険料	19	36	64	27	68
修繕費	1,569	3,029	1,072	792	2,527
仲介手数料等	228	980	1,064	122	1,606
信託報酬	832	—	—	—	—
その他費用	209	146	432	128	1,001
②不動産賃貸事業費用合計	4,768	7,263	10,320	3,900	14,683
③NOI（①－②）	7,824	13,041	31,689	15,702	32,574
④減価償却費	820	2,479	8,032	1,312	3,178
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	7,004	10,562	23,656	14,390	29,396

第14期（自：平成25年6月1日 至：平成25年11月30日）

（単位：千円）

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14期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	35,749	41,751	18,303	38,523	16,548
その他賃貸事業収入	799	7,046	427	1,380	688
①不動産賃貸事業収益合計	36,548	48,798	18,730	39,903	17,237
外注委託費	3,157	3,371	1,812	3,928	1,649
公租公課	1,086	2,433	581	1,299	979
水道光熱費	578	1,934	166	555	550
保険料	58	91	30	66	32
修繕費	1,573	2,421	1,482	2,797	2,553
仲介手数料等	580	791	171	955	369
信託報酬	—	700	—	—	500
その他費用	463	127	126	533	254
②不動産賃貸事業費用合計	7,498	11,870	4,371	10,137	6,888
③NOI（①－②）	29,049	36,927	14,358	29,766	10,348
④減価償却費	2,628	4,883	1,472	2,894	2,019
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	26,421	32,043	12,886	26,871	8,328

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 池袋 （注2）	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 （注3）
第14期中の営業日数	89	183	183	183	111
賃貸事業収入	49,004	20,752	35,802	14,283	6,458
その他賃貸事業収入	3,814	412	829	829	279
①不動産賃貸事業収益合計	52,819	21,164	36,631	15,113	6,737
外注委託費	3,595	2,598	3,151	1,700	719
公租公課	—	849	2,006	584	828
水道光熱費	510	439	527	170	153
保険料	65	44	54	26	12
修繕費	1,822	1,839	11	15,654	436
仲介手数料等	1,649	461	—	451	55
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	492	161	286	176	56
②不動産賃貸事業費用合計	8,134	6,394	6,037	18,765	2,262
③NOI（①－②）	44,684	14,770	30,594	△3,652	4,475
④減価償却費	10,769	1,625	9,255	851	563
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	33,914	13,144	21,339	△4,503	3,912

第14期（自：平成25年6月1日 至：平成25年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 板橋区役所前	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 (注4)
第14期中の営業日数	183	183	183	183	174
賃貸事業収入	34,603	14,575	9,134	67,619	8,842
その他賃貸事業収入	1,957	1,088	189	3,523	396
①不動産賃貸事業収益合計	36,560	15,664	9,324	71,143	9,238
外注委託費	3,173	2,077	1,034	5,967	1,442
公租公課	2,174	700	291	3,595	871
水道光熱費	672	342	165	753	395
保険料	53	26	18	122	30
修繕費	1,133	2,150	769	4,524	1,246
仲介手数料等	1,490	75	—	2,330	121
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	955	69	144	1,980	76
②不動産賃貸事業費用合計	9,654	5,441	2,424	19,273	4,185
③NOI（①－②）	26,906	10,222	6,899	51,869	5,053
④減価償却費	8,089	1,272	608	15,644	1,178
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	18,817	8,949	6,291	36,225	3,874

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 武蔵小金井	アーバンステージ 武蔵野ヒルズ	アーバンステージ 小金井本町	アーバンステージ 日野	アーバンステージ 久米川
第14期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	67,534	42,125	26,727	13,158	53,760
その他賃貸事業収入	6,299	5,363	1,948	1,271	4,125
①不動産賃貸事業収益合計	73,834	47,488	28,675	14,430	57,885
外注委託費	5,101	4,480	2,448	1,321	3,405
公租公課	5,105	2,693	1,621	712	2,792
水道光熱費	547	873	395	403	916
保険料	139	78	43	33	89
修繕費	13,274	5,420	621	1,391	744
仲介手数料等	1,042	1,337	427	285	712
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	1,258	475	487	96	428
②不動産賃貸事業費用合計	26,469	15,359	6,044	4,245	9,089
③NOI（①－②）	47,365	32,129	22,631	10,185	48,795
④減価償却費	6,340	5,140	5,168	1,505	15,083
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	41,024	26,988	17,462	8,680	33,712

第14期（自：平成25年6月1日 至：平成25年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 武蔵小杉comodo	アーバンステージ 川崎	アーバンステージ 鶴見寺谷	アーバンステージ 浦安	アーバンステージ 南行徳Ⅱ
第14期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	65,373	34,039	18,471	8,609	7,842
その他賃貸事業収入	5,689	3,309	1,894	577	625
①不動産賃貸事業収益合計	71,063	37,349	20,366	9,186	8,468
外注委託費	3,667	4,272	2,179	1,017	1,851
公租公課	2,612	1,904	980	358	626
水道光熱費	1,629	483	319	172	422
保険料	100	65	49	17	27
修繕費	2,962	2,004	1,121	220	1,286
仲介手数料等	591	481	267	278	1,060
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	797	46	146	147	343
②不動産賃貸事業費用合計	12,361	9,258	5,064	2,211	5,618
③NOI（①－②）	58,701	28,090	15,301	6,975	2,849
④減価償却費	6,413	12,370	2,330	985	1,802
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	52,288	15,720	12,970	5,989	1,046

（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 （注5）	アーバンステージ 行徳
第14期中の営業日数	183	183	183	179	183
賃貸事業収入	10,527	10,144	19,748	12,342	32,237
その他賃貸事業収入	1,567	575	19	332	83
①不動産賃貸事業収益合計	12,094	10,720	19,768	12,675	32,321
外注委託費	1,524	1,490	1,899	1,700	3,016
公租公課	515	578	760	1,020	1,437
水道光熱費	386	353	287	464	483
保険料	24	24	31	36	58
修繕費	2,204	1,642	619	1,069	531
仲介手数料等	—	—	—	53	297
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	101	133	64	99	198
②不動産賃貸事業費用合計	4,757	4,222	3,662	4,444	6,024
③NOI（①－②）	7,336	6,497	16,105	8,230	26,297
④減価償却費	1,646	1,232	4,189	1,284	7,214
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	5,690	5,264	11,916	6,945	19,082

第14期（自：平成25年6月1日 至：平成25年11月30日）

（単位：千円）

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14期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	28,134	27,569	53,710	11,799	12,609
その他賃貸事業収入	2,075	2,160	5,597	1,360	754
①不動産賃貸事業収益合計	30,209	29,729	59,307	13,160	13,363
外注委託費	2,983	2,678	4,127	1,286	1,490
公租公課	1,894	1,942	3,264	1,144	1,009
水道光熱費	422	455	676	14	14
保険料	45	53	85	25	24
修繕費	482	98	919	367	131
仲介手数料等	—	—	2,429	262	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	391	679	111	—	—
②不動産賃貸事業費用合計	6,219	5,906	11,614	3,101	2,670
③NOI（①－②）	23,990	23,822	47,692	10,058	10,693
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）	18,865	15,876	32,193	7,546	7,609

（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14期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	17,114	11,115	22,792	19,956	16,870
その他賃貸事業収入	48	24	1,876	2,739	1,972
①不動産賃貸事業収益合計	17,163	11,139	24,669	22,695	18,842
外注委託費	—	—	1,519	1,800	1,424
公租公課	1,539	998	1,854	1,282	976
水道光熱費	476	252	390	339	273
保険料	33	20	41	40	31
修繕費	58	36	571	717	1,050
仲介手数料等	—	—	163	352	291
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	—	37	88	175	89
②不動産賃貸事業費用合計	2,106	1,345	4,628	4,708	4,139
③NOI（①－②）	15,056	9,793	20,040	17,987	14,703
④減価償却費	4,480	2,594	5,464	7,118	4,529
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,576	7,199	14,575	10,868	10,173

第14期（自：平成25年6月1日 至：平成25年11月30日）

（単位：千円）

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14期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	12,006	10,116	18,069	24,738	39,063
その他賃貸事業収入	1,312	1,466	2,613	3,082	3,378
①不動産賃貸事業収益合計	13,318	11,582	20,682	27,820	42,442
外注委託費	1,238	983	1,354	2,149	2,893
公租公課	1,276	714	1,140	1,391	884
水道光熱費	310	307	278	473	685
保険料	24	18	38	46	80
修繕費	502	560	491	1,093	519
仲介手数料等	165	177	166	607	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	119	135	138	328	54
②不動産賃貸事業費用合計	3,636	2,897	3,607	6,091	5,116
③NOI（①－②）	9,682	8,685	17,075	21,729	37,325
④減価償却費	3,334	3,237	4,779	7,949	9,136
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	6,347	5,448	12,296	13,779	28,189

（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14期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	17,556	23,475	22,517	40,300	21,001
その他賃貸事業収入	1,449	2,567	738	1,755	2,464
①不動産賃貸事業収益合計	19,006	26,042	23,255	42,055	23,466
外注委託費	1,538	2,454	1,976	3,759	1,677
公租公課	1,278	1,451	1,449	2,947	1,313
水道光熱費	406	290	499	581	324
保険料	34	45	42	75	35
修繕費	57	295	559	1,199	189
仲介手数料等	—	508	181	737	496
信託報酬	—	600	—	—	600
その他費用	586	213	174	280	—
②不動産賃貸事業費用合計	3,902	5,859	4,883	9,580	4,635
③NOI（①－②）	15,103	20,182	18,371	32,474	18,831
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）	10,093	14,088	11,723	20,960	14,229

第14期（自：平成25年6月1日 至：平成25年11月30日）

（単位：千円）

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14期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	24,157	36,813	167,754	61,061	40,368
その他賃貸事業収入	2,061	4,081	18,128	7,204	4,638
①不動産賃貸事業収益合計	26,218	40,895	185,883	68,266	45,006
外注委託費	1,739	3,035	15,634	5,028	4,144
公租公課	1,539	2,792	10,382	5,151	2,023
水道光熱費	279	758	2,430	2,406	1,989
保険料	40	80	445	143	106
修繕費	449	591	5,166	2,770	9,479
仲介手数料等	595	1,200	2,933	1,131	—
信託報酬	600	—	—	—	—
その他費用	—	80	454	250	300
②不動産賃貸事業費用合計	5,242	8,538	37,447	16,881	18,044
③NOI（①－②）	20,976	32,357	148,435	51,384	26,962
④減価償却費	5,268	13,185	38,157	16,879	6,604
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	15,707	19,171	110,278	34,505	20,357

（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	アーバンステージ 堺筋本町 （注2）	ベネフィス博多 グランスイート
第14期中の営業日数	183	183	183	89	183
賃貸事業収入	52,899	128,173	34,419	26,449	28,071
その他賃貸事業収入	3,167	6,536	1,463	1,801	1,011
①不動産賃貸事業収益合計	56,067	134,709	35,883	28,251	29,082
外注委託費	4,506	9,273	2,434	2,104	3,733
公租公課	3,901	6,702	2,398	—	2,109
水道光熱費	725	1,940	570	303	540
保険料	98	217	64	56	51
修繕費	1,465	3,908	471	621	1,628
仲介手数料等	1,013	2,939	609	1,053	185
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	472	4,768	222	64	616
②不動産賃貸事業費用合計	12,182	29,750	6,769	4,203	8,863
③NOI（①－②）	43,884	104,958	29,113	24,048	20,218
④減価償却費	14,106	29,273	8,732	9,456	7,226
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	29,777	75,684	20,381	14,591	12,991

第14期（自：平成25年6月1日 至：平成25年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	ベネフィス 葉院南	ベネフィス香椎 ヴェルベーナ	ベネフィス博多東 グランスイート	ベネフィス千早 グランスイート
第14期中の営業日数	183	183	183	183
賃貸事業収入	12,303	15,582	25,203	21,032
その他賃貸事業収入	448	1,076	1,150	1,967
①不動産賃貸事業収益合計	12,752	16,658	26,354	22,999
外注委託費	1,629	1,900	2,376	1,797
公租公課	956	1,240	1,838	1,207
水道光熱費	275	307	522	371
保険料	22	32	48	40
修繕費	580	533	546	547
仲介手数料等	—	70	55	—
信託報酬	—	—	—	—
その他費用	194	312	306	—
②不動産賃貸事業費用合計	3,658	4,396	5,694	3,965
③NOI（①－②）	9,094	12,261	20,659	19,034
④減価償却費	3,371	4,271	7,280	4,692
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	5,722	7,990	13,379	14,341

- （注1）プライムアーバン北千束は平成25年6月27日に譲渡しています。そのため、表中の数値は譲渡の前日までの数値を記載しています。
- （注2）アーバンステージ恵比寿、アーバンステージ目黒青葉台、アーバンステージ学芸大学、アーバンステージ日本橋浜町、アーバンステージ神楽坂、アーバンステージ池袋及びアーバンステージ堺筋本町は平成25年9月3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。
- （注3）アーバンステージ滝野川は平成25年9月20日に譲渡しています。そのため、表中の数値は譲渡の前日までの数値を記載しています。
- （注4）アーバンステージ小金井は平成25年11月22日に譲渡しています。そのため、表中の数値は譲渡の前日までの数値を記載しています。
- （注5）アーバンステージ南行徳Ⅴは平成25年11月27日に譲渡しています。そのため、表中の数値は譲渡の前日までの数値を記載しています。

G. 建物状況評価報告書の概要及び地震リスク分析の概要

本投資法人では、運用資産の取得に際して、利害関係を有しない独立した外部業者に建物調査を委託し、当該調査に係る報告書（以下「建物状況評価報告書」といいます。）を取得することとしています。第14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14期末保有資産それぞれに係るPMLは、以下のとおりです。下記表におけるPMLとは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものを意味しており、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。

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

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)	PML (%)
1	ブ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	ブラウドフラット代々木上原	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	25,789	7.94
3	ブ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	ブ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	ブラウドフラット学芸大学	株式会社竹中工務店	平成25年11月30日	200	—	52,920	9.84
6	ブ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	ブ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	ブ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	ブ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	ブ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	ブ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	ブ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	ブ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	ブ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	ブ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	ブ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	ブ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	ブ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	ブ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	ブ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	ブ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	ブ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25年5月31日	—	10	25,364	9.26
25	プライムアーバン代々木	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	13,914	11.22
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25年11月30日	—	—	61,555	10.87
29	プライムアーバン恵比寿	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	32,604	7.58
30	プライムアーバン中目黒	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	28,730	6.60
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25年5月31日	—	—	30,865	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25年11月30日	—	5,300	91,900	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25年11月30日	—	—	24,750	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25年11月30日	—	—	89,155	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
50	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
51	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
52	プライムアーバン大塚	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	20,545	9.02
53	プライムアーバン門前仲町	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	79,322	5.74
54	プライムアーバン亀戸	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	28,750	6.17
55	プライムアーバン住吉	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	12,989	5.43
56	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
57	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
58	プライムアーバン平井	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	21,114	6.28
59	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
60	プライムアーバン葛西Ⅱ	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	25,187	10.11

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
62	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
63	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
64	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
65	プライムアーバン行徳駅前	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	12,126	0.99
66	プライムアーバン西船橋	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	17,583	4.32
67	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
68	アーバンステージ麻布十番	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	27,584	9.21
69	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
70	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
71	アーバンステージ恵比寿	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	25,030	7.38
72	アーバンステージ目黒青葉台	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	21,460	3.82
73	アーバンステージ学芸大学	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	16,570	4.59
74	アーバンステージ勝どき	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	75	234,888	9.79
75	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
76	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
77	アーバンステージ日本橋浜町	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	29,880	4.74
78	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
79	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
80	アーバンステージ落合	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	40,719	2.94
81	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
82	アーバンステージ目白	株式会社東京建築検査機構	平成25年4月22日	—	—	32,740	5.64
83	アーバンステージ神楽坂	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	34,060	1.95
84	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
85	アーバンステージ上馬	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	109,921	9.15
86	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
87	アーバンステージ千歳烏山	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	76,452	13.22
88	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	51,440	6.25
89	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
90	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
91	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
92	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
93	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
94	アーバンステージ大井町Ⅱ	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	50	168,728	7.50
95	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
96	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
97	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
98	アーバンステージ高井戸	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	48,357	6.72

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	アーバンステージ駒込	清水建設株式会社	平成19年3月12日	—	—	26,435	4.27
100	アーバンステージ池袋	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	52,100	12.66
101	アーバンステージ向島	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	64,327	6.19
102	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
103	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
104	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
105	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
106	アーバンステージ町屋	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	37,115	0.89
107	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
108	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
109	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
110	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
111	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
112	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
113	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
114	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
115	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
116	アーバンステージ浦安	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	18,659	3.36
117	アーバンステージ南行徳Ⅱ	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	50	39,293	1.84
118	アーバンステージ南行徳Ⅲ	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	38,166	9.63
119	アーバンステージ南行徳Ⅳ	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	35,101	2.01
120	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
121	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
122	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
123	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
124	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
125	プライムアーバン山鼻	株式会社竹中工務店	平成25年11月30日	500	330	48,250	1.51
126	プライムアーバン北14条	株式会社竹中工務店	平成25年11月30日	50	300	62,900	4.21
127	プライムアーバン大通公園Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成25年11月30日	—	—	66,160	2.97
128	プライムアーバン大通公園Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成25年11月30日	—	—	50,230	0.99
129	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
130	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
131	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
132	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
133	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
134	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
135	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
136	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
137	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

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	プライムアーバン葵	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	22,076	14.90
139	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
140	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
141	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
142	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
143	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
144	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
145	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
146	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
147	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
148	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
149	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
150	アーバンステージ堺筋本町	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	46,330	11.92
151	ベネフィス博多グランスイート	株式会社竹中工務店	平成19年3月29日	—	—	19,970	3.65
152	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
153	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
154	ベネフィス博多東グランスイート	株式会社竹中工務店	平成20年3月21日	—	—	20,745	4.05
155	ベネフィス千早グランスイート	株式会社竹中工務店	平成20年3月27日	—	—	17,210	1.19

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

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

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

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

(注4) 当該物件は、A棟及びB棟の2棟の建物から構成されています。

H. 設計者・施工者・建築確認機関・評価機関

本投資法人は、第14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14期末保有資産に係る設計者、施工者、建築確認機関及び評価機関は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
1	ブラウドフラット 白金高輪	株式会社フォルム建築計画 研究所	株式会社間組	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会 社 N T T ファ ン 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	株式会社パールセン建築計画	三平建設株式会社	日本E R I 株式会社	財団法人住宅金融普及協会
23	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 田町	生研建設株式会社	生研建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
25	ブライムアーバン 代々木	笠原建物株式会社	新日本建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
26	ブライムアーバン 番町	株式会社コスモアルファー	りんかい建設株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社安井建築設計事務所
27	ブライムアーバン 千代田富士見	有限会社メックス建築研究 所	生研建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社安井建築設計事務所
28	ブライムアーバン 飯田橋	株式会社ニテカー級建築士 事務所	株式会社N I P P O コーポ レーション	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
29	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 中目黒	株式会社スタジオキューブ	内野建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
31	ブライムアーバン 学芸大学	株式会社リビングコーポ レーション	株式会社三浦組	日本建築検査協会株式会 社	株式会社佐藤総合計画
32	ブライムアーバン 洗足	株式会社リビングコーポ レーション	株式会社中山組	株式会社国際確認検査セ ンター	株式会社山下設計
33	ブライムアーバン 目黒リバーサイド	有限会社都市建築工房	株式会社田中建設	財団法人東京都防災・建 築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
34	ブライムアーバン 目黒大橋ヒルズ	有限会社環境デザイン研究 室	東急建設株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
35	ブライムアーバン 白山	株式会社T. A. 設計事務 所	株式会社小川建設	グッド・アイズ建築検査 機構	株式会社山下設計
36	ブライムアーバン 四谷外苑東	株式会社コスミック設計エ ンジニアリング	木内建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
37	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 大崎	株式会社伊藤薩川設計室	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	ブライムアーバン 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	ブライムアーバン 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
50	ブライムアーバン 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
51	ブライムアーバン 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
52	ブライムアーバン 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
53	ブライムアーバン 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
54	ブライムアーバン 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
55	ブライムアーバン 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
56	ブライムアーバン 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
57	ブライムアーバン 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
58	ブライムアーバン 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
59	ブライムアーバン 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
60	ブライムアーバン 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
61	ブライムアーバン 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
62	ブライムアーバン 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
63	ブライムアーバン 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
64	ブライムアーバン 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
65	ブライムアーバン 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
66	ブライムアーバン 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
67	ブライムアーバン 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
68	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
69	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
70	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
71	アーバンステージ 恵比寿	パウ設計株式会社	三井住友建設株式会社	渋谷区	株式会社安井建築設計事務所

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 目黒青葉台	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
73	アーバンステージ 学芸大学	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
74	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
75	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
76	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
77	アーバンステージ 日本橋浜町	株式会社三輪設計事務所	株式会社フジタ	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社安井建築設計事務所
78	アーバンステージ 本郷老岐坂	株式会社合田工務店	株式会社合田工務店	イーハウス建築センター 株式会社	株式会社NTTファシリ ティーズ
79	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
80	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
81	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
82	アーバンステージ 目白	株式会社エフ設計	株式会社多田工営	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社安井建築設計事務所
83	アーバンステージ 神楽坂	株式会社フリークス一級建 築士事務所	東海興業株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社安井建築設計事務所
84	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
85	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
86	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
87	アーバンステージ 千歳烏山	株式会社安井建築設計事務 所	株式会社大林組	世田谷区	株式会社日総建
88	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
89	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
90	アーバンステージ 烏山	デク建築設計企画株式会社	山田建設株式会社	世田谷区	株式会社日総建
91	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
92	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
93	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
94	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
95	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
96	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
97	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

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 高井戸	株式会社社長谷川工務店	株式会社社長谷川工務店	杉並区	株式会社安井建築設計事務所
99	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
100	アーバンステージ 池袋	バウ設計株式会社	三井住友建設株式会社	株式会社グッド・アイズ 建築検査機構	株式会社安井建築設計事務所
101	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
102	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
103	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
104	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
105	アーバンステージ 浅草	株式会社社長岡建築事務所	三井建設株式会社	台東区	株式会社日総建
106	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
107	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
108	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
109	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
110	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
111	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
112	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
113	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
114	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
115	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
116	アーバンステージ 浦安	有限会社桜井建築設計事務所	京葉都市開発株式会社	千葉県	株式会社安井建築設計事務所
117	アーバンステージ 南行徳Ⅱ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事務所
118	アーバンステージ 南行徳Ⅲ	有限会社桜井建築設計事務所	村本建設株式会社	市川市	株式会社日総建
119	アーバンステージ 南行徳Ⅳ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事務所
120	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
121	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
122	ブラウドフラット 五橋	株式会社INA新建築研究所	東海興業株式会社	株式会社仙台台都市整備センター	株式会社安井建築設計事務所
123	ブラウドフラット 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

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	ブラウドフラット 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
125	ブライムアーバン 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
126	ブライムアーバン 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
127	ブライムアーバン 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
128	ブライムアーバン 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
129	ブライムアーバン 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
130	ブライムアーバン 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
131	ブライムアーバン 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
132	ブライムアーバン 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
133	ブライムアーバン 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
134	ブライムアーバン 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
135	ブライムアーバン 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
136	ブライムアーバン 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
137	ブライムアーバン 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
138	ブライムアーバン 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
139	ブライムアーバン 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
140	ブライムアーバン 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
141	ブライムアーバン 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
142	ブライムアーバン 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
143	ブライムアーバン 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
144	アーバンステージ 札幌リバーフロン ト	株式会社企画設計事務所オ ルト	岩田建設株式会社	札幌市	財団法人日本建築センター
145	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
146	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
147	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
148	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
149	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

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	アーバンステージ 堺筋本町	株式会社クオリア	青木あすなろ建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
151	ベネフィス博多グ ランスイート	有限会社大塚建築計画設計 事務所	株式会社旭工務店	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリ ティーズ
152	ベネフィス薬院南	有限会社大塚建築計画設計 事務所	株式会社小串建設	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリ ティーズ
153	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
154	ベネフィス博多東 グランスイート	有限会社大塚建築計画設計 事務所	株式会社オークス建設	日本E R I 株式会社	株式会社佐藤総合計画
155	ベネフィス千早グ ランスイート	有限会社大塚建築計画設計 事務所	株式会社旭工務店	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリ ティーズ

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

I. 資本的支出の状況

(i) 資本的支出の予定

第14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
ブライムアーバン川口 (埼玉県川口市)	専有部改修工事	自 平成26年1月 至 平成26年2月	7,000	-	-
アーバンステージ勝どき (東京都中央区)	給水管更生工事	自 平成26年1月 至 平成26年2月	21,835	-	-
アーバンステージ三軒茶屋 (東京都世田谷区)	給水方式変更工事	自 平成25年12月 至 平成25年12月	4,000	-	-
アーバンステージ雪谷 (東京都大田区)	給水方式変更工事	自 平成25年12月 至 平成25年12月	4,000	-	-
アーバンステージ中野 (東京都中野区)	給水方式変更工事	自 平成25年12月 至 平成25年12月	4,000	-	-
アーバンステージ武蔵小金井 (東京都小金井市)	大規模修繕工事（東棟）	自 平成26年1月 至 平成26年5月	27,900	-	-

(ii) 第14期中の資本的支出

第14期末現在保有する資産について、第14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14期中の資本的支出は94,760千円であり、第14期中の費用に区分された修繕費225,277千円と合わせ、合計320,038千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額(千円)
アーバンステージ高井戸 (東京都杉並区)	住宅設備リニューアル工事	自 平成25年10月 至 平成25年10月	6,092
アーバンステージ雪谷 (東京都大田区)	住宅設備リニューアル工事	自 平成25年6月 至 平成25年7月	5,702
アーバンステージ江古田 (東京都練馬区)	大規模修繕工事	自 平成25年9月 至 平成25年11月	6,297
アーバンステージ南行徳Ⅱ (千葉県市川市)	住宅設備リニューアル工事	自 平成25年6月 至 平成25年7月	4,191
その他の不動産等	住宅設備リニューアル工事他	自 平成25年6月 至 平成25年11月	72,475
合 計			94,760

(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	第8期 自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日	第9期 自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日
当期首積立金残高	422百万円	556百万円	681百万円	818百万円	973百万円
当期積立額	149百万円	152百万円	156百万円	160百万円	161百万円
当期積立金取崩額	15百万円	28百万円	19百万円	5百万円	32百万円
次期繰越額	556百万円	681百万円	818百万円	973百万円	1,102百万円

	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	第13期 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	第14期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日
当期首積立金残高	1,102百万円	1,253百万円	1,385百万円	1,548百万円	1,651百万円
当期積立額	159百万円	168百万円	176百万円	176百万円	175百万円
当期積立金取崩額	9百万円	36百万円	12百万円	73百万円	81百万円
次期繰越額	1,253百万円	1,385百万円	1,548百万円	1,651百万円	1,745百万円

J. 賃貸状況の概要

(イ) 主要なテナント

第14期末保有資産について、平成25年11月末日（第14期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第14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 業	1	ブラウドフラット白金高輪	平成26年11月30日	2,859.44	178,656
		2	ブラウドフラット代々木上原	平成26年11月30日	1,151.34	57,729
		3	ブラウドフラット初台	平成26年11月30日	929.53	44,808
		4	ブラウドフラット渋谷桜丘	平成26年11月30日	638.70	40,992
		5	ブラウドフラット学芸大学	平成26年11月30日	934.39	48,384
		6	ブラウドフラット目黒行人坂	平成26年11月30日	834.06	50,364
		7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	平成26年11月30日	3,033.64	143,808
		8	ブラウドフラット神楽坂	平成26年11月30日	1,793.43	93,120
		9	ブラウドフラット早稲田	平成26年11月30日	1,428.71	68,172
		10	ブラウドフラット新宿河田町	平成26年11月30日	1,051.16	53,388
		11	ブラウドフラット三軒茶屋	平成26年11月30日	1,277.82	70,332
		12	ブラウドフラット蒲田	平成26年11月30日	1,500.81	70,908
		13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	平成26年11月30日	3,924.82	197,682
		14	ブラウドフラット新大塚	平成26年11月30日	709.82	37,368
		15	ブラウドフラット清澄白河	平成26年11月30日	1,209.56	59,835
		16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	平成26年11月30日	787.42	38,184
		17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	平成26年11月30日	1,191.08	63,613
		18	ブラウドフラット富士見台	平成25年12月5日	2,222.05	110,436
		19	ブラウドフラット浅草駒形	平成26年11月30日	2,608.06	120,580
		20	ブラウドフラット横浜	平成26年11月30日	3,030.56	135,744
		21	ブラウドフラット上大岡	平成26年3月18日	4,872.17	168,000
		22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	平成25年12月5日	2,177.52	109,824
		23	ブライムアーバン赤坂	平成26年1月30日	1,062.05	54,192
		24	ブライムアーバン田町	平成26年11月30日	1,107.36	60,432
		25	ブライムアーバン代々木	平成26年11月30日	389.32	20,520
		26	ブライムアーバン番町	平成26年1月30日	1,226.81	63,000
		27	ブライムアーバン千代田富士見	平成26年1月30日	771.54	40,644
		28	ブライムアーバン飯田橋	平成26年11月30日	1,976.49	114,720
		29	ブライムアーバン恵比寿	平成26年9月30日	1,357.29	66,516
		30	ブライムアーバン中目黒	平成26年11月30日	1,249.26	75,708
		31	ブライムアーバン学芸大学	平成26年11月30日	1,008.39	49,326
		32	ブライムアーバン洗足	平成26年11月30日	551.72	26,736
		33	ブライムアーバン目黒リバーサイド	平成26年7月31日	453.77	27,720

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)	不動産業	34	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	平成26年9月30日	2,955.74	163,848
		35	プライムアーバン白山	平成26年11月30日	1,031.62	50,232
		36	プライムアーバン四谷外苑東	平成26年11月30日	1,723.38	88,908
		37	プライムアーバン西新宿Ⅰ	平成26年11月30日	1,436.38	71,280
		39	プライムアーバン新宿内藤町	平成26年9月30日	578.18	27,204
		40	プライムアーバン西早稲田	平成26年7月31日	507.11	30,780
		41	プライムアーバン三軒茶屋	平成26年11月30日	823.10	43,332
		42	プライムアーバン南鳥山	平成26年7月31日	920.38	42,864
		43	プライムアーバン鳥山ガレリア	平成26年7月31日	784.05	36,504
		44	プライムアーバン鳥山コート	平成26年7月31日	576.20	24,768
		45	プライムアーバン千歳船橋	平成26年9月30日	925.26	43,560
		47	プライムアーバン大崎	平成26年11月30日	2,043.09	106,092
		48	プライムアーバン大森	平成26年9月30日	1,168.65	56,256
		51	プライムアーバン西荻窪	平成26年7月31日	543.09	26,328
		52	プライムアーバン大塚	平成26年9月30日	853.98	42,504
		54	プライムアーバン亀戸	平成26年10月31日	1,117.34	50,352
		55	プライムアーバン住吉	平成26年10月31日	813.52	37,872
		56	プライムアーバン錦糸公園	平成26年7月31日	1,837.55	79,834
		57	プライムアーバン錦糸町	平成26年10月31日	991.62	46,452
		58	プライムアーバン平井	平成26年10月31日	1,074.61	46,428
		59	プライムアーバン葛西	平成26年9月30日	885.76	39,936
		60	プライムアーバン葛西Ⅱ	平成26年10月31日	1,289.83	57,672
		61	プライムアーバン新百合ヶ丘	平成26年9月30日	1,708.19	72,998
		62	プライムアーバン浦安	平成26年9月30日	1,222.84	53,292
		63	プライムアーバン行徳Ⅰ	平成26年10月31日	1,085.00	42,588
		64	プライムアーバン行徳Ⅱ	平成26年10月31日	1,244.00	47,328
		65	プライムアーバン行徳駅前	平成26年10月31日	715.02	31,320
		66	プライムアーバン西船橋	平成26年9月30日	1,196.54	50,796
		67	プライムアーバン川口	平成26年11月30日	2,213.13	98,227
		68	アーバンステージ麻布十番	平成26年9月30日	1,191.06	62,952
		70	アーバンステージ幡ヶ谷	平成26年7月31日	650.60	31,032
		71	アーバンステージ恵比寿	平成26年9月2日	1,124.71	63,660
		72	アーバンステージ目黒青葉台	平成26年9月2日	1,254.11	64,236
		73	アーバンステージ学芸大学	平成26年9月2日	952.98	51,084
		77	アーバンステージ日本橋浜町	平成26年9月2日	1,977.05	90,156
		79	アーバンステージ中落合	平成26年1月30日	1,163.22	38,544
		80	アーバンステージ落合	平成26年7月31日	470.28	22,776
		83	アーバンステージ神楽坂	平成26年9月2日	2,671.93	149,760
		84	アーバンステージ荻花公園	平成26年9月30日	534.17	23,973

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)	不動産業	85	アーバンステージ上馬	平成26年11月30日	1,739.86	66,236
		86	アーバンステージ三軒茶屋	平成26年1月30日	983.39	46,944
		87	アーバンステージ千歳烏山	平成26年7月31日	1,706.63	49,251
		88	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	平成26年11月30日	810.98	32,148
		89	アーバンステージ駒沢	平成26年9月29日	508.53	24,006
		90	アーバンステージ烏山	平成26年9月29日	470.24	22,608
		92	アーバンステージ用賀	平成26年9月30日	1,746.72	82,054
		93	アーバンステージ大井町	平成26年9月30日	658.46	35,163
		94	アーバンステージ大井町Ⅱ	平成26年9月30日	1,794.85	91,428
		95	アーバンステージ雪谷	平成26年9月30日	1,536.59	73,644
		97	アーバンステージ中野	平成26年9月30日	727.60	34,476
		98	アーバンステージ高井戸	平成26年9月30日	1,617.82	74,606
		99	アーバンステージ駒込	平成26年9月30日	991.94	35,148
		100	アーバンステージ池袋	平成26年9月2日	4,088.83	200,016
		101	アーバンステージ向島	平成26年11月30日	1,088.08	41,988
		102	アーバンステージ葛西イースト	平成26年10月31日	1,884.62	71,604
		103	アーバンステージ江古田	平成26年9月30日	872.49	30,168
		105	アーバンステージ浅草	平成26年11月30日	876.70	29,532
		106	アーバンステージ町屋	平成26年9月30日	436.45	17,916
		107	アーバンステージ町屋サウスコート	平成26年7月31日	4,043.02	139,764
		112	アーバンステージ久米川	平成26年9月30日	2,571.41	107,078
		113	アーバンステージ武蔵小杉comodo	平成26年7月31日	3,575.80	128,143
		116	アーバンステージ浦安	平成26年9月30日	421.72	16,764
		117	アーバンステージ南行徳Ⅱ	平成26年9月30日	479.37	18,924
		118	アーバンステージ南行徳Ⅲ	平成26年9月30日	509.65	20,112
		119	アーバンステージ南行徳Ⅳ	平成26年9月30日	452.58	19,176
		120	アーバンステージ行徳駅前	平成26年10月31日	846.70	37,608
		121	アーバンステージ行徳	平成26年10月31日	1,651.77	62,592
		合計		—	136,668.16	6,378,275

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 長谷エライブネット	不動産業	38	プライムアーバン西新宿Ⅱ	平成26年2月27日	1,162.55	55,896
		46	プライムアーバン品川西	平成25年12月19日	902.12	40,620
		49	プライムアーバン田園調布南	平成26年4月30日	1,056.65	47,940
		50	プライムアーバン中野上高田	平成26年2月28日	786.62	36,492
		53	プライムアーバン門前仲町	平成26年9月27日	3,074.05	141,824
		69	アーバンステージ芝浦LOFT	平成25年12月14日	1,788.90	105,924
		74	アーバンステージ勝どき	平成26年2月21日	4,342.61	174,180

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 長谷エライブネット	不動産業	75	アーバンステージ新川	平成26年1月31日	3,205.32	125,152
		76	アーバンステージ日本橋横山町	平成25年12月14日	5,493.75	230,118
		78	アーバンステージ本郷老岐坂	平成25年12月11日	662.58	34,320
		81	アーバンステージ新宿落合	平成25年12月11日	939.59	36,720
		82	アーバンステージ目白	平成26年5月29日	1,493.27	74,358
		91	アーバンステージ上北沢	平成25年12月11日	1,193.05	37,080
		96	アーバンステージ池上	平成26年3月31日	2,343.42	86,266
		104	アーバンステージ板橋区役所前	平成26年7月7日	1,615.15	69,411
		108	アーバンステージ武蔵小金井	平成25年12月11日	5,878.80	136,006
		109	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	平成25年12月13日	2,709.50	88,885
		110	アーバンステージ小金井本町	平成26年6月7日	1,525.02	52,968
		111	アーバンステージ日野	平成26年8月31日	921.00	27,024
		114	アーバンステージ川崎	平成26年2月25日	1,668.28	68,292
		115	アーバンステージ鶴見寺谷	平成26年3月23日	933.30	37,578
		138	プライムアーバン葵	平成26年2月21日	1,571.04	47,466
		139	プライムアーバン金山	平成26年2月28日	1,295.30	43,584
		140	プライムアーバン鶴舞	平成26年3月4日	2,260.90	76,824
		141	プライムアーバン江坂Ⅰ	平成26年2月28日	1,164.12	42,360
		142	プライムアーバン江坂Ⅱ	平成26年3月8日	1,272.00	47,880
		143	プライムアーバン江坂Ⅲ	平成25年12月3日	2,018.44	72,479
		147	アーバンステージ上前津	平成26年7月4日	3,541.43	108,783
		148	アーバンステージ泉	平成25年12月5日	7,484.90	261,079
		149	アーバンステージ玉造	平成26年11月7日	2,283.85	68,715
		150	アーバンステージ堺筋本町	平成26年9月2日	3,451.58	109,836
		合計		—	70,039.09	2,586,065

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	129	プライムアーバン北11条	平成26年3月31日	1,789.68	44,946
		130	プライムアーバン宮の沢	平成26年3月31日	2,024.15	40,608
		131	プライムアーバン大通東	平成26年3月31日	1,410.40	32,625
		132	プライムアーバン知事公館	平成26年3月31日	983.09	23,766
		133	プライムアーバン円山	平成26年3月31日	843.38	19,416
		134	プライムアーバン北24条	平成26年3月31日	1,724.23	36,036
		135	プライムアーバン札幌医大前	平成26年3月31日	2,246.81	48,072
		144	アーバンステージ札幌リバーフロント	平成25年12月5日	14,840.95	330,157
		145	アーバンステージ北3条通	平成25年12月5日	5,094.29	124,192
		合計		—	30,956.98	699,819

(注1) 上記各物件に関しては、平成25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」は、平成25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」は、平成25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20物件については、平成25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。

ブライムアーバン西新宿Ⅱ（物件番号38）、ブライムアーバン品川西（物件番号46）、ブライムアーバン田園調布南（物件番号49）、ブライムアーバン中野上高田（物件番号50）、ブライムアーバン門前仲町（物件番号53）、アーバンステージ芝浦LOFT（物件番号69）、アーバンステージ勝どき（物件番号74）、アーバンステージ新川（物件番号75）、アーバンステージ日本橋横山町（物件番号76）、アーバンステージ本郷老岐坂（物件番号78）、アーバンステージ新宿落合（物件番号81）、アーバンステージ上北沢（物件番号91）、アーバンステージ池上（物件番号96）、アーバンステージ板橋区役所前（物件番号104）、アーバンステージ武蔵小金井（物件番号108）、アーバンステージ武蔵野ヒルズ（物件番号109）、アーバンステージ小金井本町（物件番号110）、アーバンステージ日野（物件番号111）、アーバンステージ川崎（物件番号114）、アーバンステージ鶴見寺谷（物件番号115）

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。