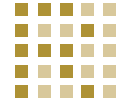


NOMURA RESIDENTIAL FUND



NOMURA
Residential Fund

第7期 資産運用報告
2009.12.1 ▶ 2010.5.31



NOMURA
Residential Fund



野村不動産レジデンシャル投資法人

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

基本理念

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

1 投資戦略 Strategy

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

2 物件取得 Acquisition

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

3 運営管理 Asset Management

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

4 資金調達 Finance

本投資法人は、金融市場の動向に左右されにくい安定したファンド運用を行うため、「保守的なLTV水準」「金利の固定化・借入期間の長期化による金利変動リスクの適切なコントロール」「借入先金融機関の多様化」などの強固な財務基盤を確立します。

5 法令遵守 Compliance

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

PROUD FLAT

PRIME URBAN

URBAN STAGE

FUND MANAGEMENT

COMPLIANCE

STRATEGY

ASSET MANAGEMENT

ACQUISITION

FINANCE



NOMURA
Residential Fund

URBAN ■ BASIC ■ QUALITY

野村不動産レジデンシャル投資法人

投資主の皆様へ

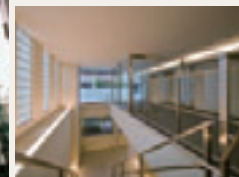
濱 田 信 幸



第7期取得物件



ブroudフラット蒲田Ⅱ
所在地 東京都大田区
取得価格 29.8億円
構造 RC・15階/地下1階
賃貸可能戸数 169戸



ブroudフラット浅草駒形

所在地 東京都台東区
取得価格 19.6億円
構造 RC・15階/地下1階
賃貸可能戸数 79戸



投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は平成22年5月に第7期決算を迎えましたので、ここに運用状況の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期の取得活動におきましては、前期までに売買契約を締結済みの4物件・99.8億円の取得を完了した結果、当期末の資産規模は、143物件・1,314.6億円となり、1,300億円台を超える規模に到達することとなりました。

保有物件の運営管理におきましては、戦略的かつ積極的なリーシング活動を展開し、転勤需要の取り込みを実現した結果、当期末のポートフォリオ稼働率は95.2%となりました。

資金調達におきましては、財務の安定性を確保しつつ、ポートフォリオの拡大を図るための増資を実施するとともに、期限の到来した借入金の借換えに際しては、借入期間の長期化や金利の固定化等を図りました。さらに、手許資金を活用して有利子負債7.3億円を減少させることにより、財務基盤のより一層の安定化に留意した財務戦略を推進いたしました。

上記の運用成果として、当期は、営業収益4,323百万円、経常利益1,387百万円、当期純利益1,386百万円を計上し、分配金は一口当たり11,046円となりました。

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

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

(注) 濱田信幸は、平成22年8月3日をもって任期満了となりました。本投資法人の第3回投資主総会において、新任執行役員として広畑義徳が選任されています。

野村不動産レジデンシャル投資法人

I . 投資法人の概要	5	VI . 注記表	55
II . 資産運用報告	29	VII . 金銭の分配に係る計算書	63
III . 貸借対照表	51	VIII . 会計監査人の監査報告書	64
IV . 損益計算書	53	IX . キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	65
V . 投資主資本等変動計算書	54		

決算ハイライト

第7期(平成22年5月期)
1口当たり分配金

11,046円

決算サマリー

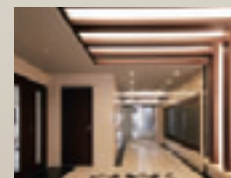
	第6期 (平成21年11月期)	第7期 (平成22年5月期)
営業収益	3,959 百万円	4,323 百万円
当期純利益	1,319 百万円	1,386 百万円
1口当たり分配金	13,631 円	11,046 円
総資産額	128,433 百万円	138,755 百万円
保有物件数	139 物件	143 物件



ア－バンステージ芝浦LOFT

所在地 東京都港区
取得価格 15.1億円
構造 RC・11階
賃貸可能戸数 68戸

ア－バンステージ日本橋横山町
所在地 東京都中央区
取得価格 35.3億円
構造 RC・12階/地下1階
賃貸可能戸数 124戸

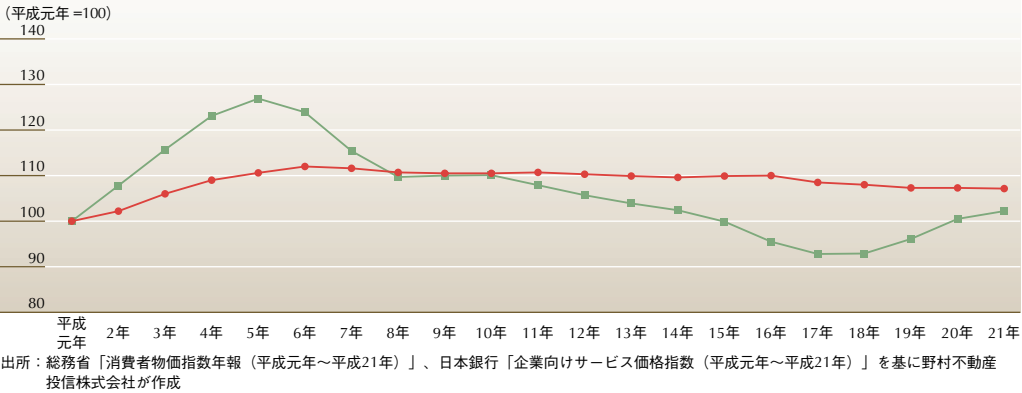


■ 居住用施設への投資

■ 賃貸住宅投資の特性

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

住宅と事務所の賃料水準の推移

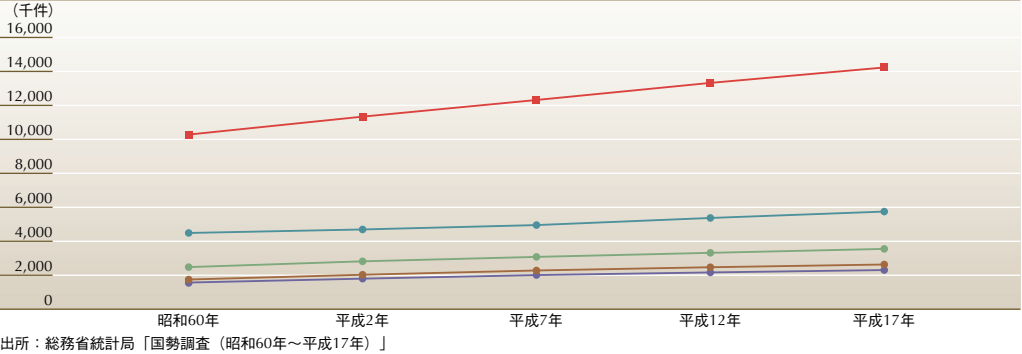


■ 賃貸住宅市場の現状と見通し

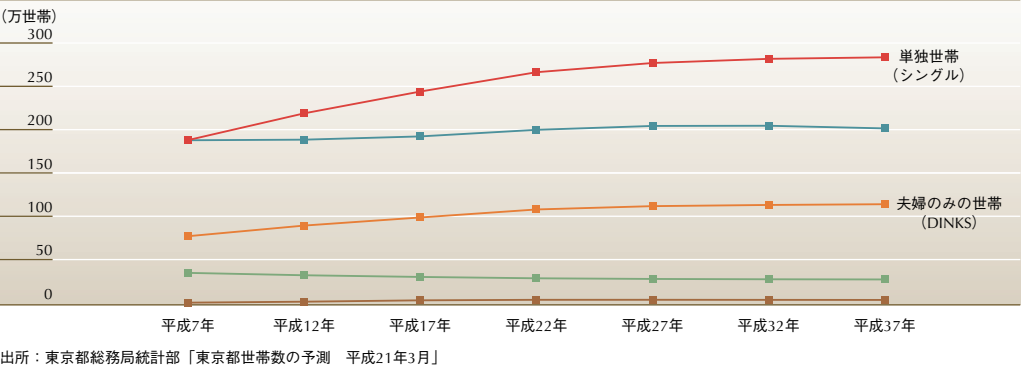
総人口の減少というマクロ予測はあるものの、東京一極集中により東京圏の世帯数は増加傾向にあり、こうした傾向は今後も続くものと考えています。

また、晩婚化及び少子化等の社会構造の変化等を背景として、単身・DINKS世帯は今後も増加傾向にあると考えています。

東京圏の一般世帯数の推移



家族類型別世帯数の推移（東京都）



■ 主軸となる投資戦略

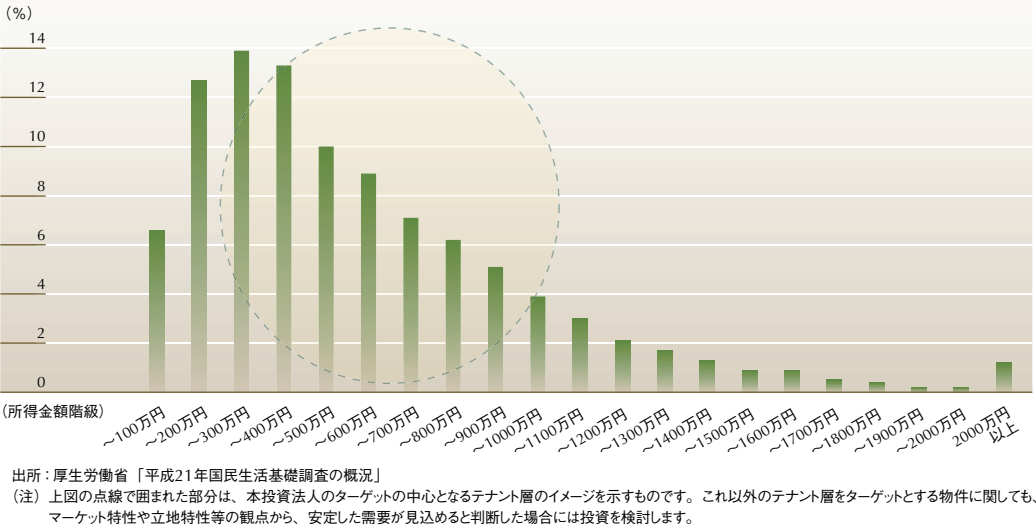
■ 「賃貸需要の厚いテナント層」をターゲットとした物件選定

本投資法人は、賃貸市場の現状及び今後の見通しを踏まえた上で、賃貸住宅投資の特性を更に追求し、一層安定的な収益の確保を図るため、立地特性及びマーケット状況に照らし、「最も安定した賃貸需要が見込めると考えられるテナント層」をターゲットとした投資対象物件の選定を行います。

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

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

所得金額別世帯数の相対度数分布



■ 投資戦略に即したポートフォリオ構成

■ 景気動向の影響を比較的受けにくいポートフォリオ構成

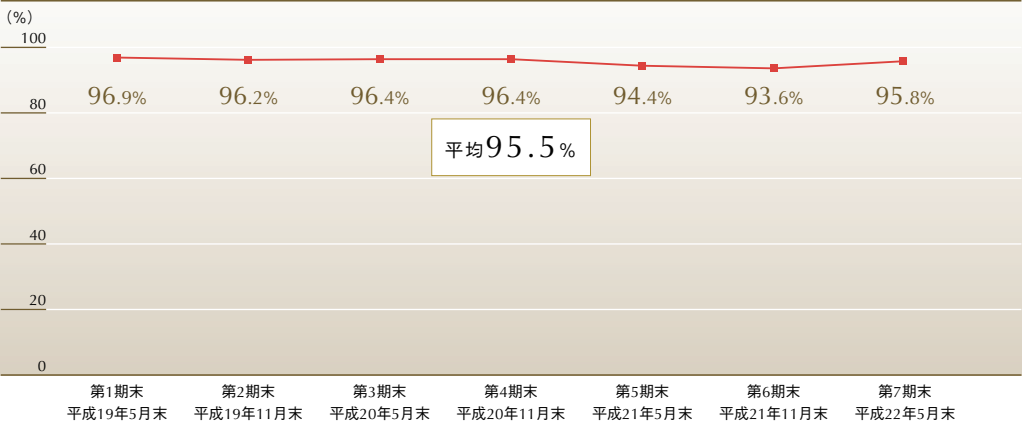
景気動向の影響を比較的受けにくいと考えられるテナント層をターゲットとした戦略を実践してきた結果、本投資法人のポートフォリオは、月額家賃15万円以下かつ1住戸当たりの面積50㎡未満の住戸を中心とした構成となっています。

第7期末における基幹セグメントの状況



(注1) 「基幹セグメント」とは、本投資法人のポートフォリオ（但し、店舗・事務所部分を除きます。）における月額家賃15万円以下かつ1住戸当たりの面積50㎡未満の部分を含みます。
(注2) 上図における戸数比率は、本投資法人の第7期末におけるポートフォリオのうち、店舗・事務所部分を除く住戸に対する各セグメントの比率です。

基幹セグメントの稼働率推移（第1期末～第7期末）

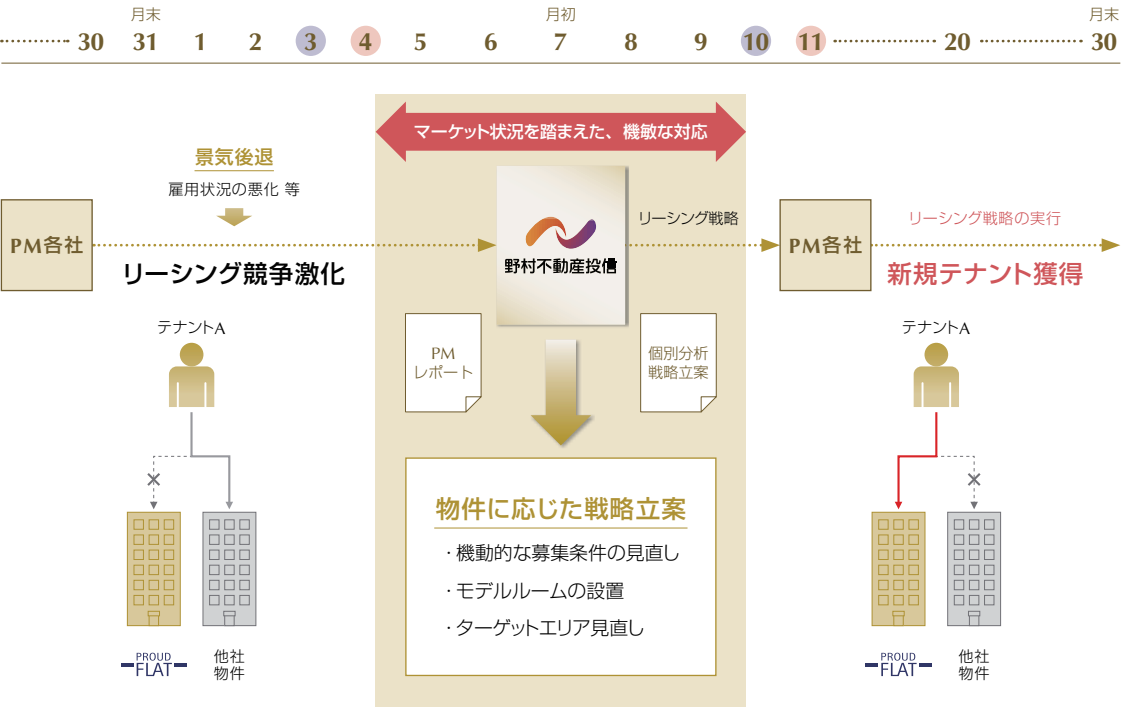


(注) 各決算期末における新築物件（本投資法人が各決算期中に取得した物件のうち取得時点において築1年未満の物件）を除くポートフォリオにおける基幹セグメントの稼働率を表示しています。

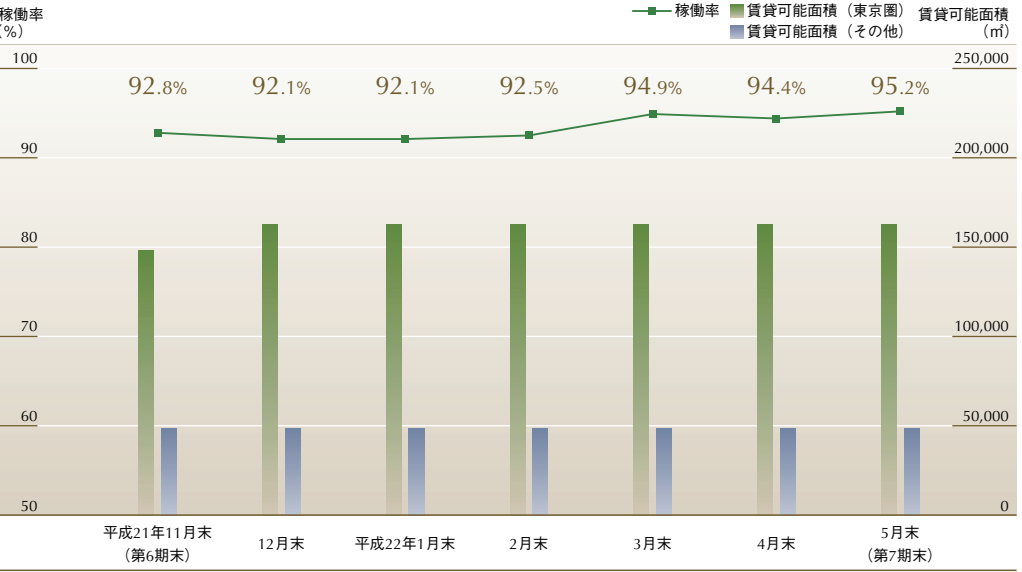
■ 第7期の運営実績

■ PM会社との協働によるリーシング戦略の遂行

テナントリーシングは、月4～5回の週末が重要となります。本投資法人は、PM各社からのレポート受領後、2～3日で分析し、戦略・立案してPM会社に指示しています。迅速に対応した結果、ポートフォリオ稼働率は前期末と比較して2.4pt上昇しました。



ポートフォリオ全体稼働率推移（第7期）



■ 物件の入替について

■ 物件入替

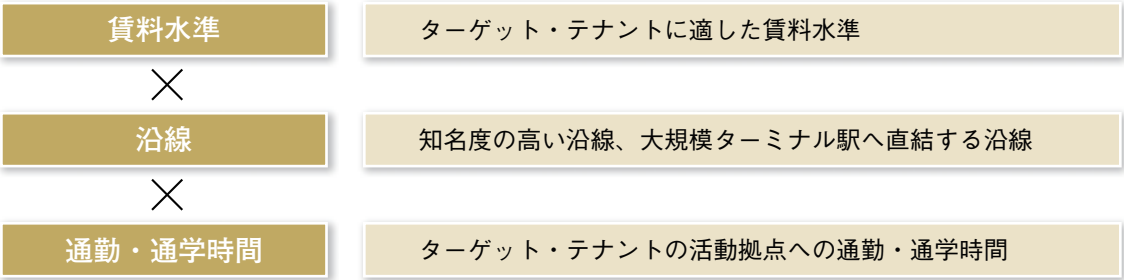
本投資法人の保有する物件の中には、物件競争力が低下傾向にあったり、築年数の経過による維持管理コストの増加による運営効率が低下している物件が出てきています。
その一方で、物件売買マーケットにおいては、収益力の高い優良物件を取得する機会が増えています。



■ 優良資産の継続的な取得実績

■ 投資戦略（賃貸需要を重視した物件選定・投資判断）

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



■ 多様なソーシングルートを活用

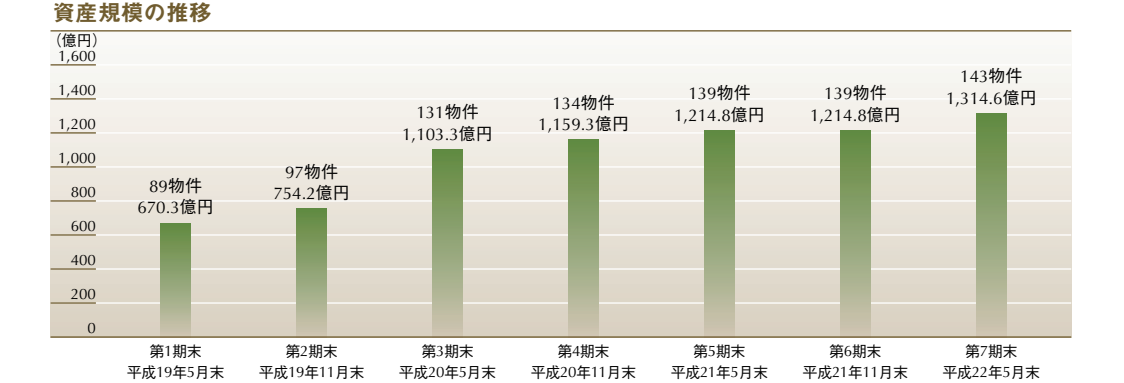
上記の戦略に基づき、優良な資産へ投資し、ポートフォリオの規模の拡大を図るため、本投資法人は、物件のブランド（物件特性に応じた統一名称）毎に有する強固なソーシング・ルートを最大限に活用します。また、ポートフォリオ規模の拡大に際しては、賃料水準・投資地域・築年数・物件タイプ等のバランスに配慮することにより、中長期の安定した収益の確保を図ります。

	ブラウドフラット	プライムアーバン	アーバンステージ
ブランド	 野村不動産の企画・開発物件	 野村不動産以外の他社の企画・開発物件 < 築年数 概ね1年以内 >	 野村不動産以外の他社の企画・開発物件 < 築年数 概ね1年超 >
取得戦略	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3年超の運用を通じて構築したプロバイダーとのネットワークを積極的に活用します。加えて、野村不動産グループが有する広範な仲介ネットワークを活用することにより、売却物件情報等のタイムリーな収集を図ります。	

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

■ 資産規模の推移

本投資法人は、上記のソーシングルートを活用することにより、運用開始以降着実に資産規模を拡大し、第7期末時点におけるポートフォリオは143物件・1,314.6億円（取得価格の合計）となりました。



内部成長の取組み

パフォーマンス向上のためのリニューアル

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

第7期におけるリニューアル実施例

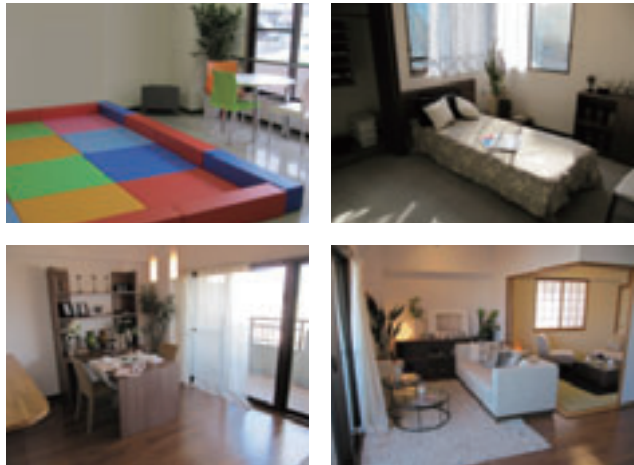
1. アーバンステージ麻布十番

- マーケット訴求力向上のための共用部リニューアル
 - ・ 壁面デザインを木目調に変更
 - ・ 照明変更により、共有部のイメージアップ



2. アーバンステージ堤通雨宮

- マーケット競争力向上のための施策
 - ・ キッズルームの設置
 - ・ モデルルームの設置によるテナント確保



内部成長余地の追求

キャッシュ・フロー向上のための施策の第7期における実績は以下のとおりです。収入増加のために、「携帯電話アンテナや自動販売機の設置」等に取り組みました。一方費用削減のために、「PMフィー」や建物管理仕様を適切な水準に見直すことによる「建物管理費」の削減等に取り組みました。

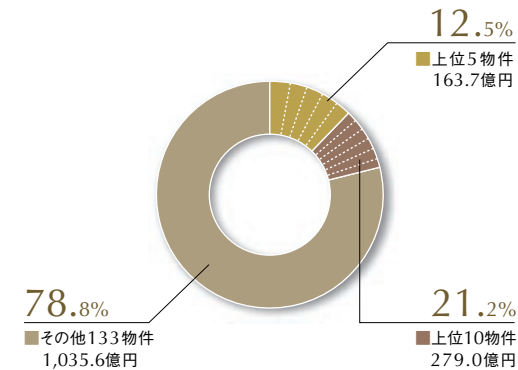
- 付帯収入の獲得 (携帯電話等のアンテナ設置、自動販売機の設置)
- 建物管理費用の削減 (建物管理会社の変更)
- その他費用削減 (共用部電気代の減額)



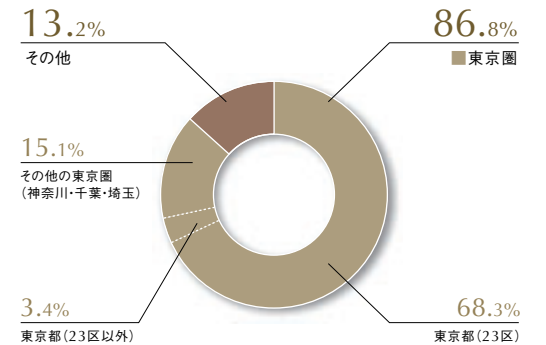
8百万円の増益効果
(第7期実施)

ポートフォリオの状況 (第7期末の保有資産)

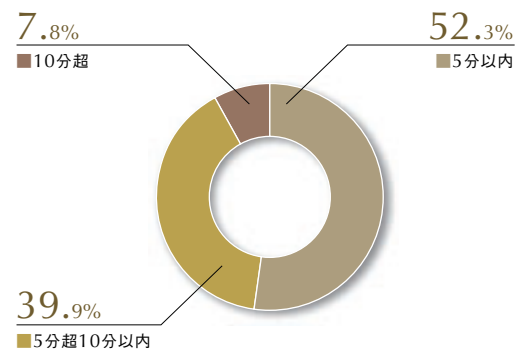
物件毎の分散



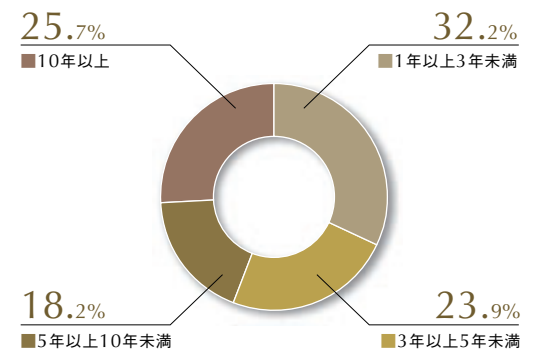
投資エリア



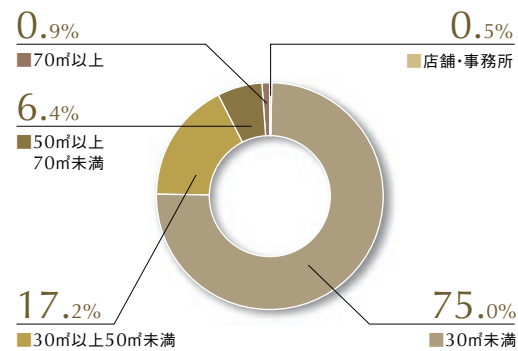
最寄駅からの徒歩分数 (平均6分)



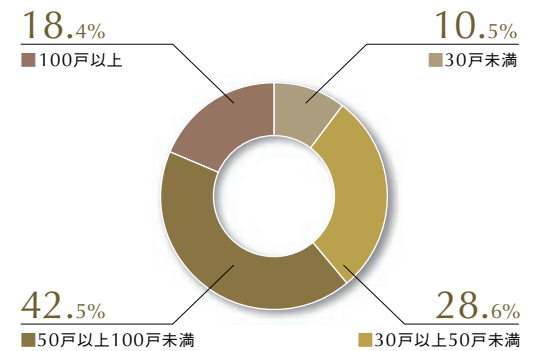
築年数 (平均7.7年)



1住戸当たりの面積 (平均28㎡)



1物件当たりの戸数 (平均52戸)

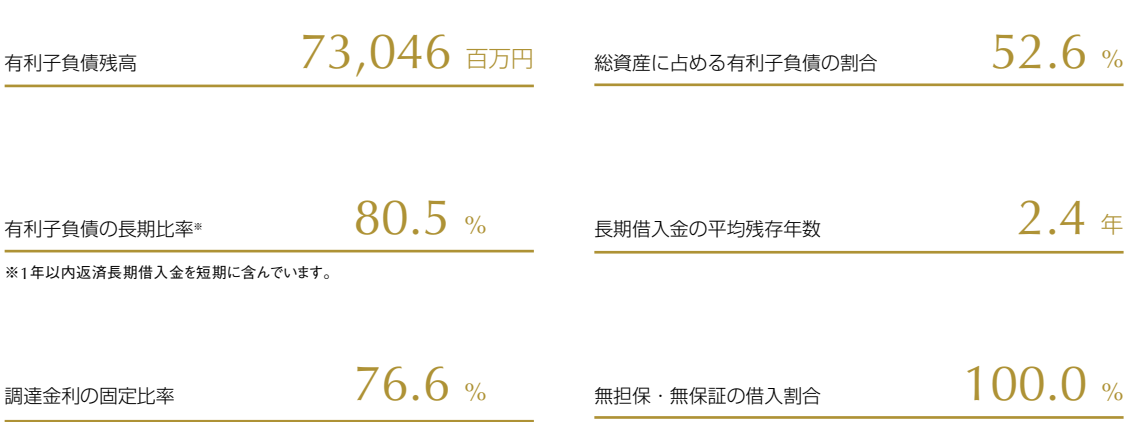


(注)「1住戸当たりの面積」は、第7期末の保有資産の全住戸について、各面積区分に該当する戸数に基づき、比率を算出しています。また「1住戸当たりの面積」以外は、各グラフの各区分に該当する物件の取得価格に基づき、比率を算出しています。

■ 保守的な財務戦略

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

■ 有利子負債の状況

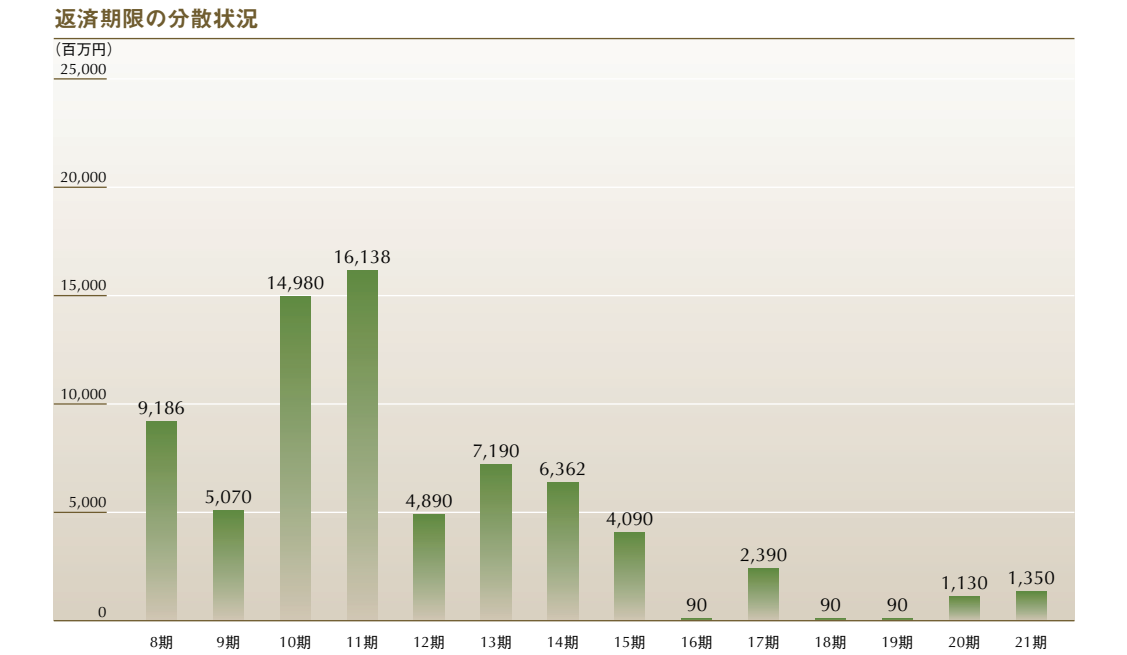


■ 第7期の財務活動

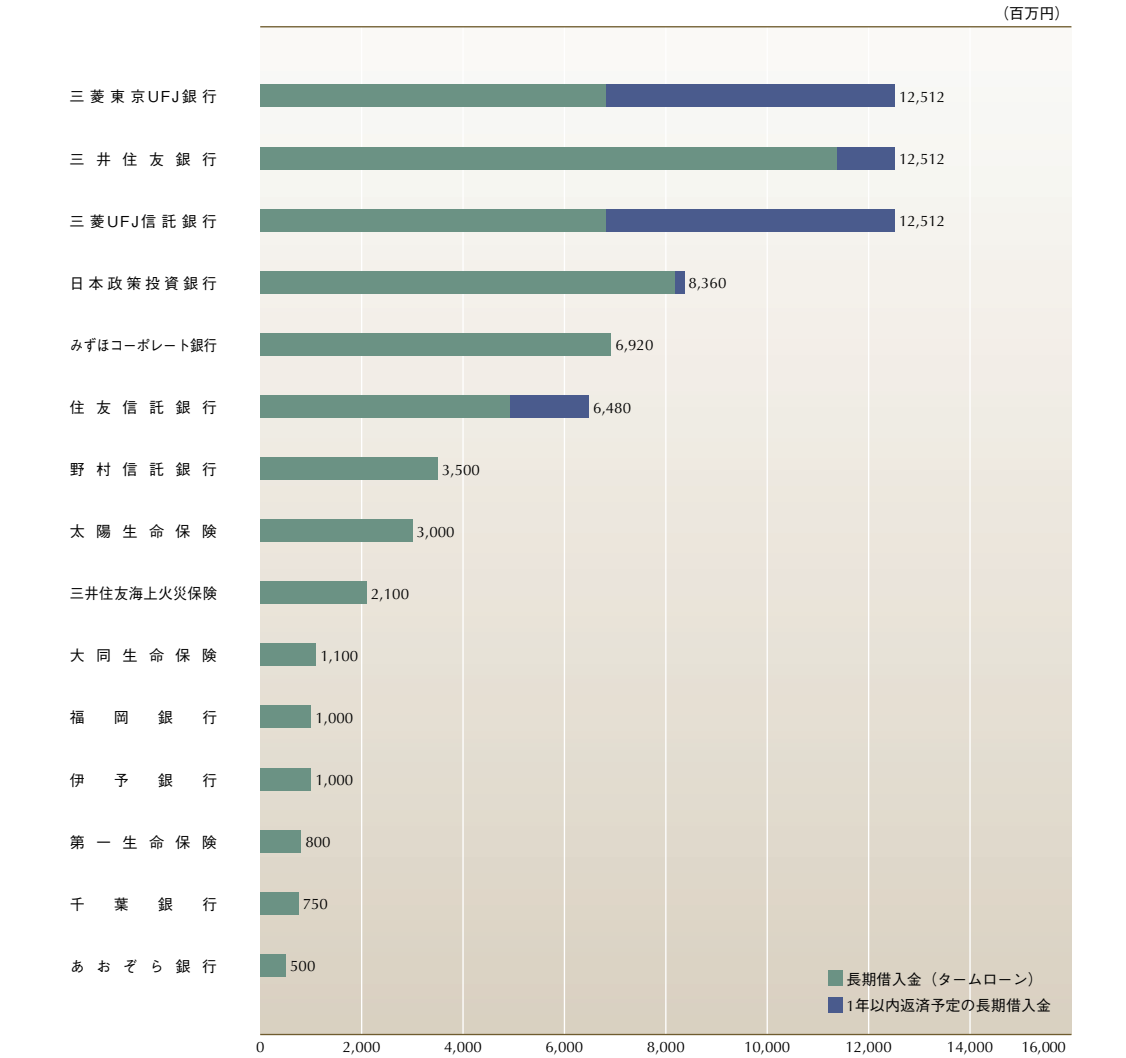
第7期においては、新規物件取得によるポートフォリオの拡大を図るため、上場以降二回目の投資口の追加発行を行い、8,029百万円（公募分及び第三者割当分の合計）の調達を行った結果、出資総額は61,799百万円となりました。

また、既存借入金1,600百万円及び11,720百万円のリファイナンスに際しては、長期借入金（期間3年・固定金利型（金利スワップ取引による金利固定化））及び3本の長期借入金（期間1.5年・変動金利、期間5年・固定金利型及び期間7年・固定金利）に借換えました。

また、手許資金を活用した有利子負債730百万円の減少及び新規借入先の追加等、財務の安定性の向上と金利上昇リスクへの対応を行いました。



■ 取引金融機関の状況



■ 格付けの状況

格付会社	格付け内容	備考
株式会社日本格付研究所	長期優先債務 : AA	格付けの見通し : ネガティブ
スタンダード・アンド・プアーズ	長期会社格付け : A	アウトルック : 安定的
	短期会社格付け : A-1	

ポ ー ト フ ォ リ オ 物 件 一 覧 （第 7 期 末 の 保 有 資 産）

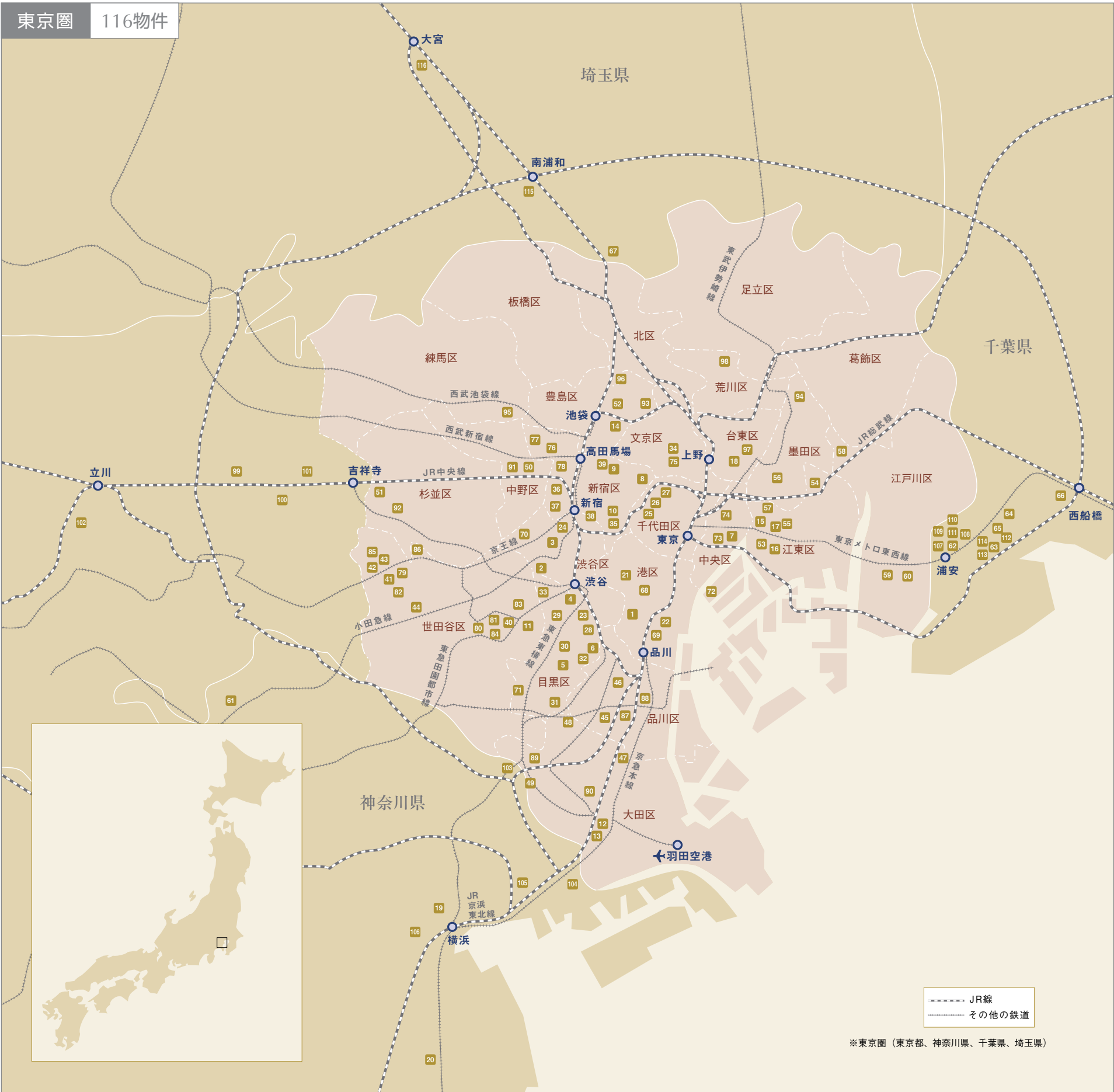
地域	物件 番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (千円)	投資比率 (%)
東 京 圏	1	ブラウドフラット白金高輪	東京都港区	2,950.11	106	3,510,000	2.7
	2	ブラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,151.34	44	1,100,000	0.8
	3	ブラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	0.7
	4	ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	638.70	30	800,000	0.6
	5	ブラウドフラット芸芸大学	東京都目黒区	934.39	41	812,000	0.6
	6	ブラウドフラット目黒行年坂	東京都目黒区	855.23	40	882,000	0.7
	7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	3,055.21	110	2,260,000	1.7
	8	ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,793.43	70	1,540,000	1.2
	9	ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,450.91	60	1,110,000	0.8
	10	ブラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区	1,102.20	41	1,010,000	0.8
	11	ブラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,277.82	48	1,350,000	1.0
	12	ブラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,541.64	67	1,140,000	0.9
	13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	4,051.72	169	2,980,000	2.3
	14	ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区	752.09	35	695,000	0.5
	15	ブラウドフラット清澄白河	東京都江東区	1,209.56	55	900,000	0.7
	16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	830.55	35	650,000	0.5
	17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区	1,191.08	55	1,130,000	0.9
	18	ブラウドフラット浅草駒形	東京都台東区	2,685.39	79	1,960,000	1.5
	19	ブラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	3,118.12	113	2,340,000	1.8
	20	ブラウドフラット上大岡	横浜市港南区	4,872.17	200	2,770,000	2.1
	21	プライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	0.7
	22	プライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	0.7
	23	プライムアーバン恵比寿南	東京都渋谷区	881.89	21	947,000	0.7
	24	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区	439.56	19	408,000	0.3
	25	プライムアーバン番町	東京都千代田区	1,277.04	52	1,170,000	0.9
	26	プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	793.87	32	707,000	0.5
	27	プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,087.70	90	2,030,000	1.5
	28	プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,444.40	29	1,200,000	0.9
	29	プライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,302.42	49	1,320,000	1.0
	30	プライムアーバン芸芸大学	東京都目黒区	1,008.39	32	886,000	0.7
	31	プライムアーバン洗足	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.4
	32	プライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区	453.77	24	464,000	0.4
	33	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	2,955.74	99	3,580,000	2.7
	34	プライムアーバン白山	東京都文京区	1,069.82	42	893,000	0.7
	35	プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区	1,759.11	51	1,700,000	1.3
	36	プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,459.86	60	1,290,000	1.0
	37	プライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区	1,162.55	46	1,000,000	0.8
	38	プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	578.18	14	512,000	0.4
	39	プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区	507.11	28	503,000	0.4
	40	プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	874.15	33	835,000	0.6
	41	プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区	1,049.73	41	840,000	0.6
	42	プライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区	835.05	33	645,000	0.5
	43	プライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区	576.20	23	413,000	0.3
	44	プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	1,027.44	38	885,000	0.7
	45	プライムアーバン品川西	東京都品川区	961.25	46	624,000	0.5
	46	プライムアーバン大崎	東京都品川区	2,106.16	99	1,700,000	1.3
	47	プライムアーバン大森	東京都大田区	1,190.70	54	824,000	0.6
	48	プライムアーバン北千束	東京都大田区	834.90	46	576,000	0.4
	49	プライムアーバン田園調布南	東京都大田区	1,100.17	44	900,000	0.7
	50	プライムアーバン中野上高田	東京都中野区	818.75	33	640,000	0.5
	51	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	543.09	24	435,000	0.3
	52	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.99	46	794,000	0.6
	53	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区	3,207.92	118	2,200,000	1.7
	54	プライムアーバン亀戸	東京都江東区	1,117.34	52	705,000	0.5
	55	プライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.4
	56	プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,886.50	77	1,180,000	0.9
	57	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	991.62	49	668,000	0.5
	58	プライムアーバン井井	東京都江戸川区	1,095.91	53	700,000	0.5
	59	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	905.81	45	637,000	0.5
	60	プライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区	1,437.84	68	958,000	0.7
	61	プライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	1,708.19	64	1,210,000	0.9
	62	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	0.6
	63	プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	1,151.36	52	635,000	0.5
	64	プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市	1,244.00	58	741,000	0.6
	65	プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	778.19	37	476,000	0.4
	66	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	1,237.80	60	772,000	0.6
	67	プライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,477.11	98	2,170,000	1.7
	68	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	1,222.13	40	991,000	0.8
	69	アーバンステージ芝浦LOFT	東京都港区	1,905.39	68	1,510,000	1.1
	70	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区	650.60	38	452,000	0.3
	71	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区	996.81	16	524,000	0.4
	72	アーバンステージ勝どき	東京都中央区	4,524.00	145	2,290,000	1.7
	73	アーバンステージ新川	東京都中央区	3,600.61	46	2,250,000	1.7
	74	アーバンステージ日本橋横山町	東京都中央区	5,926.17	124	3,530,000	2.7

地域	物件 番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (千円)	投資比率 (%)
東京 圏	75	アーバンステージ本郷吉岐坂	東京都文京区	662.58	27	647,000	0.5
	76	アーバンステージ中落合	東京都新宿区	1,237.98	18	655,000	0.5
	77	アーバンステージ落合	東京都新宿区	517.53	32	324,000	0.2
	78	アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区	1,053.39	28	635,000	0.5
	79	アーバンステージ芦花公園	東京都世田谷区	567.20	34	362,000	0.3
	80	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区	1,739.86	37	900,000	0.7
	81	アーバンステージ三軒茶屋	東京都世田谷区	1,018.72	47	755,000	0.6
	82	アーバンステージ千歳烏山	東京都世田谷区	1,774.01	27	730,000	0.6
	83	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	810.98	17	539,000	0.4
	84	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	572.41	26	396,000	0.3
	85	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区	507.52	28	344,000	0.3
	86	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区	1,384.45	29	738,000	0.6
	87	アーバンステージ大井町	東京都品川区	722.70	45	530,000	0.4
	88	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区	1,782.26	93	1,100,000	0.8
	89	アーバンステージ雪谷	東京都大田区	1,536.59	94	970,000	0.7
	90	アーバンステージ池上	東京都大田区	2,456.48	95	1,460,000	1.1
	91	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.4
	92	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区	1,746.20	107	1,080,000	0.8
	93	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	990.18	19	412,000	0.3
	94	アーバンステージ向島	東京都墨田区	1,108.91	55	487,000	0.4
	95	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	872.49	35	385,000	0.3
	96	アーバンステージ滝野川	東京都北区	554.39	29	287,000	0.2
	97	アーバンステージ浅草	東京都台東区	876.70	22	350,000	0.3
	98	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	455.19	26	210,000	0.2
	99	アーバンステージ小金井	東京都小金井市	682.43	27	229,000	0.2
	100	アーバンステージ武蔵小金井	東京都小金井市	5,999.80	98	2,390,000	1.8
	101	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	2,961.06	80	1,590,000	1.2
	102	アーバンステージ日野	東京都日野市	994.68	54	319,000	0.2
	103	アーバンステージ武蔵小杉comodo	川崎市中原区	3,690.37	56	2,150,000	1.6
	104	アーバンステージ川崎	川崎市川崎区	1,706.46	80	1,150,000	0.9
	105	アーバンステージ鶴見寺谷	横浜市鶴見区	952.06	50	457,000	0.3
	106	アーバンステージ天王町	横浜市保土ヶ谷区	332.48	20	136,000	0.1
	107	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.2
	108	アーバンステージ南行徳Ⅰ	千葉県市川市	682.05	41	357,000	0.3
	109	アーバンステージ南行徳Ⅱ	千葉県市川市	611.61	37	285,000	0.2
	110	アーバンステージ南行徳Ⅲ	千葉県市川市	543.84	33	263,000	0.2
	111	アーバンステージ南行徳Ⅳ	千葉県市川市	535.08	32	256,000	0.2
	112	アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市	927.33	46	561,000	0.4
	113	アーバンステージ南行徳Ⅴ	千葉県市川市	662.68	38	293,000	0.2
	114	アーバンステージ行徳	千葉県市川市	1,766.47	77	948,000	0.7
	115	アーバンステージ南浦和	さいたま市南区	694.05	32	274,000	0.2
	116	アーバンステージ与野本町	さいたま市中央区	1,372.74	70	519,000	0.4
		小 計 (116物件)			162,736.12	6,099	114,171,000
そ の 他	117	ブラウドフラット五橋	仙台市青葉区	1,861.56	60	682,000	0.5
	118	ブラウドフラット河原町	仙台市若林区	1,967.54	64	724,000	0.6
	119	プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	1,518.58	33	377,000	0.3
	120	プライムアーバン北14条	札幌市東区	1,155.60	36	336,000	0.3
	121	プライムアーバン大通公園Ⅰ	札幌市中央区	1,850.20	53	530,000	0.4
	122	プライムアーバン大通公園Ⅱ	札幌市中央区	1,148.72	36	322,000	0.2
	123	プライムアーバン北11条	札幌市東区	1,851.39	60	600,000	0.5
	124	プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	2,114.53	54	576,200	0.4
	125	プライムアーバン大通東	札幌市中央区	1,494.36	36	424,000	0.3
	126	プライムアーバン知事公館	札幌市中央区	1,007.30	42	337,900	0.3
	127	プライムアーバン円山	札幌市中央区	911.07	27	283,200	0.2
	128	プライムアーバン北24条	札幌市東区	1,773.90	36	503,700	0.4
	129	プライムアーバン札幌医大前	札幌市中央区	2,439.90	58	731,600	0.6
	130	プライムアーバン長町一丁目	仙台市太白区	3,411.24	60	1,110,000	0.8
	131	プライムアーバンハ乙女中央	仙台市泉区	1,380.21	43	428,000	0.3
	132	プライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	0.6
	133	プライムアーバン金山	名古屋市中区	1,391.02	58	632,000	0.5
	134	プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	2,502.11	104	1,189,096	0.9
	135	プライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	1,189.12	48	672,000	0.5
	136	プライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市	1,392.00	57	790,000	0.6
	137	プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	2,151.67	79	1,535,000	1.2
	138	アーバンステージ堤通雨宮	仙台市青葉区	4,251.91	65	969,000	0.7
	139	ベネフィス博多グランスウィート	福岡市博多区	2,176.23	67	830,000	0.6
	140	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	897.84	34	351,000	0.3
	141	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	福岡市東区	1,222.34	39	396,000	0.3
	142	ベネフィス博多東グランスウィート	福岡市博多区	1,854.13	65	693,000	0.5
	143	ベネフィス千早グランスウィート	福岡市東区	1,740.70	48	545,000	0.4
		小 計 (27物件)			48,226.21	1,408	17,291,696
	合 計 (143物件)			210,962.33	7,507	131,462,696	100.0

ポートフォリオマップ（東京圏）
（第7期末の保有資産）

東京圏

- | | | | |
|----|------------------|-----|--------------------|
| 1 | ブラウドフラット白金高輪 | 59 | プライムアーバン葛西 |
| 2 | ブラウドフラット代々木上原 | 60 | プライムアーバン葛西Ⅱ |
| 3 | ブラウドフラット初台 | 61 | プライムアーバン新百合ヶ丘 |
| 4 | ブラウドフラット渋谷桜丘 | 62 | プライムアーバン浦安 |
| 5 | ブラウドフラット学芸大学 | 63 | プライムアーバン行徳Ⅰ |
| 6 | ブラウドフラット目黒行人坂 | 64 | プライムアーバン行徳Ⅱ |
| 7 | ブラウドフラット隅田リバーサイド | 65 | プライムアーバン行徳駅前 |
| 8 | ブラウドフラット神楽坂 | 66 | プライムアーバン西船橋 |
| 9 | ブラウドフラット早稲田 | 67 | プライムアーバン川口 |
| 10 | ブラウドフラット新宿河田町 | 68 | アーバンステージ麻布十番 |
| 11 | ブラウドフラット三軒茶屋 | 69 | アーバンステージ芝浦LOFT |
| 12 | ブラウドフラット蒲田 | 70 | アーバンステージ幡ヶ谷 |
| 13 | ブラウドフラット蒲田Ⅱ | 71 | アーバンステージ都立大学 |
| 14 | ブラウドフラット新大塚 | 72 | アーバンステージ勝どき |
| 15 | ブラウドフラット清澄白河 | 73 | アーバンステージ新川 |
| 16 | ブラウドフラット門前仲町Ⅱ | 74 | アーバンステージ日本橋横山町 |
| 17 | ブラウドフラット門前仲町Ⅰ | 75 | アーバンステージ本郷茗岐坂 |
| 18 | ブラウドフラット浅草駒形 | 76 | アーバンステージ中落合 |
| 19 | ブラウドフラット横浜 | 77 | アーバンステージ落合 |
| 20 | ブラウドフラット上大岡 | 78 | アーバンステージ新宿落合 |
| 21 | プライムアーバン赤坂 | 79 | アーバンステージ芦花公園 |
| 22 | プライムアーバン田町 | 80 | アーバンステージ上馬 |
| 23 | プライムアーバン恵比寿南 | 81 | アーバンステージ三軒茶屋 |
| 24 | プライムアーバン代々木 | 82 | アーバンステージ千歳烏山 |
| 25 | プライムアーバン番町 | 83 | アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ |
| 26 | プライムアーバン千代田富士見 | 84 | アーバンステージ駒沢 |
| 27 | プライムアーバン飯田橋 | 85 | アーバンステージ烏山 |
| 28 | プライムアーバン恵比寿 | 86 | アーバンステージ上北沢 |
| 29 | プライムアーバン中目黒 | 87 | アーバンステージ大井町 |
| 30 | プライムアーバン学芸大学 | 88 | アーバンステージ大井町Ⅱ |
| 31 | プライムアーバン洗足 | 89 | アーバンステージ雪谷 |
| 32 | プライムアーバン目黒リバーサイド | 90 | アーバンステージ池上 |
| 33 | プライムアーバン目黒大橋ヒルズ | 91 | アーバンステージ中野 |
| 34 | プライムアーバン白山 | 92 | アーバンステージ高井戸 |
| 35 | プライムアーバン四谷外苑東 | 93 | アーバンステージ駒込 |
| 36 | プライムアーバン西新宿Ⅰ | 94 | アーバンステージ向島 |
| 37 | プライムアーバン西新宿Ⅱ | 95 | アーバンステージ江古田 |
| 38 | プライムアーバン新宿内藤町 | 96 | アーバンステージ滝野川 |
| 39 | プライムアーバン西早稲田 | 97 | アーバンステージ浅草 |
| 40 | プライムアーバン三軒茶屋 | 98 | アーバンステージ町屋 |
| 41 | プライムアーバン南烏山 | 99 | アーバンステージ小金井 |
| 42 | プライムアーバン鳥山ガレリア | 100 | アーバンステージ武蔵小金井 |
| 43 | プライムアーバン鳥山コート | 101 | アーバンステージ武蔵野ヒルズ |
| 44 | プライムアーバン千歳船橋 | 102 | アーバンステージ日野 |
| 45 | プライムアーバン品川西 | 103 | アーバンステージ武蔵小杉comodo |
| 46 | プライムアーバン大崎 | 104 | アーバンステージ川崎 |
| 47 | プライムアーバン大森 | 105 | アーバンステージ鶴見寺谷 |
| 48 | プライムアーバン北千束 | 106 | アーバンステージ天王町 |
| 49 | プライムアーバン田園調布南 | 107 | アーバンステージ浦安 |
| 50 | プライムアーバン中野上高田 | 108 | アーバンステージ南行徳Ⅰ |
| 51 | プライムアーバン西荻窪 | 109 | アーバンステージ南行徳Ⅱ |
| 52 | プライムアーバン大塚 | 110 | アーバンステージ南行徳Ⅲ |
| 53 | プライムアーバン門前仲町 | 111 | アーバンステージ南行徳Ⅳ |
| 54 | プライムアーバン亀戸 | 112 | アーバンステージ行徳駅前 |
| 55 | プライムアーバン住吉 | 113 | アーバンステージ南行徳Ⅴ |
| 56 | プライムアーバン錦糸公園 | 114 | アーバンステージ行徳 |
| 57 | プライムアーバン錦糸町 | 115 | アーバンステージ南浦和 |
| 58 | プライムアーバン平井 | 116 | アーバンステージ与野本町 |



ポートフォリオマップ（その他）
（第7期末の保有資産）

札幌

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

仙台

- 117 プラウドフラット五橋
- 118 プラウドフラット河原町
- 130 プライムアーバン長町一丁目
- 131 プライムアーバンハ乙女中央
- 138 アーバンステージ堤通雨宮

名古屋

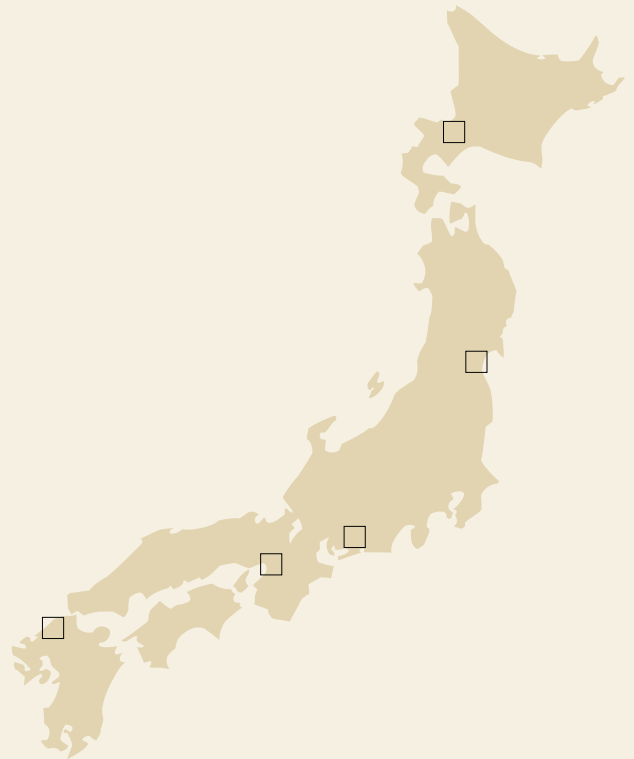
- 132 プライムアーバン葵
- 133 プライムアーバン金山
- 134 プライムアーバン鶴舞

大阪

- 135 プライムアーバン江坂Ⅰ
- 136 プライムアーバン江坂Ⅱ
- 137 プライムアーバン江坂Ⅲ

福岡

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



※その他（三大都市圏（東京圏を除く）及び政令指定都市をはじめとする全国主要都市）

Concept

PROUD FLAT

(ブラウドフラット)

野村不動産グループの住宅関連ノウハウを結集した都市型賃貸マンション

URBAN

立地

野村不動産グループの
開発分譲事業における
情報網・ノウハウの活用による
都市型賃貸住宅に適した立地選定

BASIC

基本性能

賃貸住宅に求められる
空間設計と
建物基本性能の実現

PROUD FLAT

QUALITY

品質

野村不動産独自の
「集合住宅設計基準（賃貸住宅編）」
「品質管理検査要綱」等による
クオリティ・コントロールと
適切な運営・管理



野村不動産グループは、長年にわたるマンションの開発・分譲、各種不動産仲介・管理・運営等の実績及び能力を有しています。
野村不動産グループは、「ブラウド」ブランドで、大規模マンション、超高層マンション、コンパクトマンション、大規模戸建、都市型戸建等の各種の居住用施設を開発・管理しており、居住用施設の開発・管理に関するノウハウを蓄積しています。



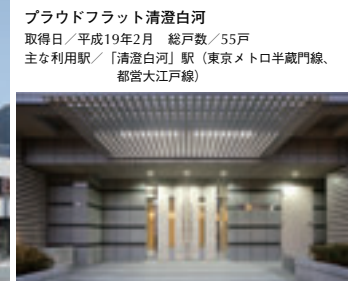
ブラウドフラット蒲田Ⅱ
取得日／平成21年12月 総戸数／169戸
主な利用駅／「蒲田」駅（JR京浜東北線・東急池上線・多摩川線）、
「京急蒲田」駅（京急本線・空港線）



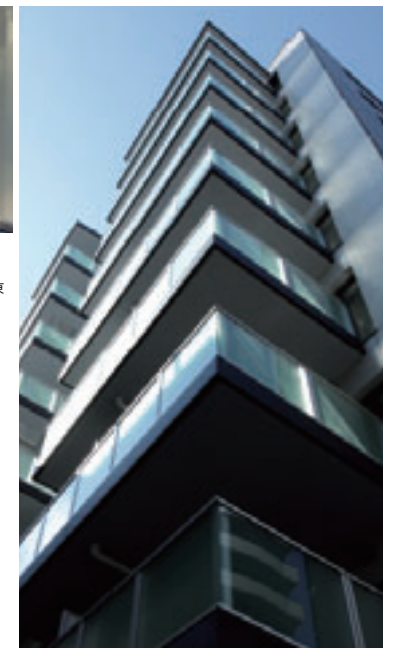
ブラウドフラット浅草駒形
 取得日／平成21年12月 総戸数／79戸
 主な利用駅／「浅草」駅（東京メトロ銀座線、都営浅草線）、
 「田原町」駅（東京メトロ銀座線）



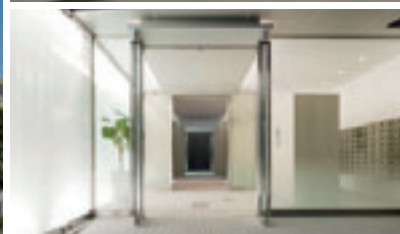
ブラウドフラット横浜
 取得日／平成20年3月 総戸数／113戸
 主な利用駅／「横浜」駅（JR東海道線・横須賀線・京浜東北線・根岸線、東急東横線、京急本線他）



ブラウドフラット清澄白河
 取得日／平成19年2月 総戸数／55戸
 主な利用駅／「清澄白河」駅（東京メトロ半蔵門線、都営大江戸線）



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



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



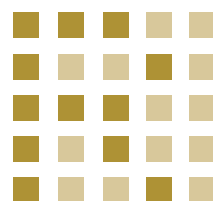
ブラウドフラット隅田リバーサイド
 取得日／平成19年6月 総戸数／110戸
 主な利用駅／「茅場町」駅（東京メトロ東西線、日比谷線）

Concept

PRIME URBAN

(プライムアーバン)

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



PRIME URBAN

URBAN

立地

交通利便性や生活利便性を備えた「立地環境」



BASIC

基本性能

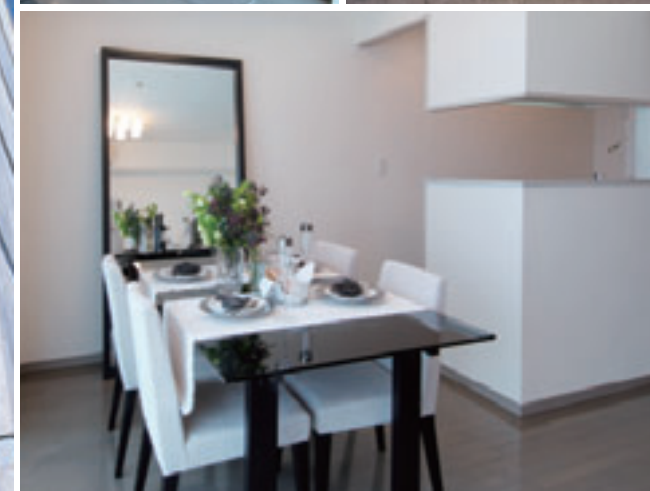
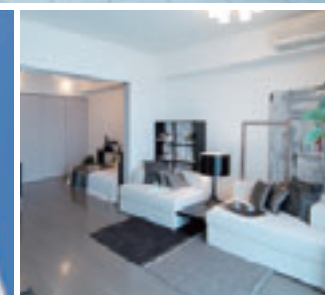
遮音性・断熱性・安全性等を確保した「建物基本性能」
と、快適性・機能性等を重視した「仕様設備」



QUALITY

品質

長期的な耐久性に優れた「構造体」と、設計・施工に
おける適正な「品質管理」

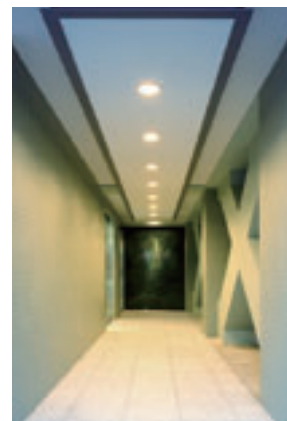


プライムアーバン恵比寿
取得日／平成18年9月 総戸数／29戸
主な利用駅／「恵比寿」駅 (JR山手線・埼京線・東京メトロ日比谷線)



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

プライムアーバン恵比寿南
 取得日／平成18年9月 総戸数／21戸
 主な利用駅／「恵比寿」駅（JR山手線・埼京線、
 東京メトロ日比谷線）



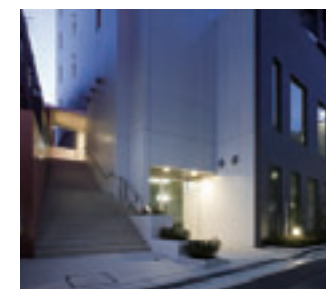
プライムアーバン目黒大橋ヒルズ
 取得日／平成20年3月 総戸数／99戸
 主な利用駅／「池尻大橋」駅（東急田園都市線）



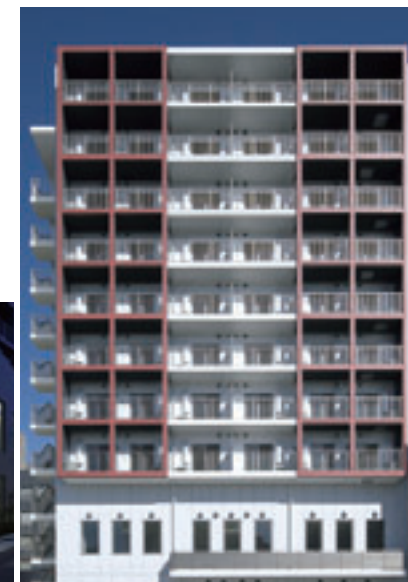
プライムアーバン千歳船橋
 取得日／平成21年2月 総戸数／38戸
 主な利用駅／「千歳船橋」駅（小田急小田原線）



プライムアーバン南鳥山
 取得日／平成19年9月 総戸数／41戸
 主な利用駅／「千歳鳥山」駅（京王線）



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



1. 資産運用の概況

（１）投資法人の運用状況等の推移

期 別		第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月		平成20年5月	平成20年11月	平成21年5月	平成21年11月	平成22年5月
営業収益	百万円	3,261	3,809	4,025	3,959	4,323
うち不動産賃貸事業収益	百万円	3,261	3,809	4,025	3,959	4,323
営業費用	百万円	1,639	1,919	2,076	2,033	2,285
うち不動産賃貸事業費用	百万円	1,267	1,466	1,630	1,570	1,809
営業利益	百万円	1,622	1,890	1,949	1,926	2,037
経常利益	百万円	1,174	1,369	1,346	1,320	1,387
当期純利益	百万円	1,173	1,368	1,345	1,319	1,386
総資産額	百万円	118,747	124,705	130,433	128,433	138,755
（対前期比）	%	（+46.8）	（+5.0）	（+4.6）	（△1.5）	（+8.0）
有利子負債額	百万円	61,724	67,236	72,996	70,976	73,046
純資産額	百万円	54,943	55,138	55,115	55,088	63,186
（対前期比）	%	（+30.2）	（+0.4）	（△0.0）	（△0.0）	（+14.7）
出資総額	百万円	53,769	53,769	53,769	53,769	61,799
発行済投資口総数	口	96,765	96,765	96,765	96,765	125,535
1口当たり純資産額	円	567,802	569,819	569,585	569,306	503,335
分配総額	百万円	1,173	1,368	1,346	1,319	1,386
1口当たり分配金	円	12,127	14,144	13,910	13,631	11,046
うち1口当たり利益分配金	円	12,127	14,144	13,910	13,631	11,046
うち1口当たり利益超過分配金	円	－	－	－	－	－
総資産経常利益率（注1）	%	1.2	1.1	1.1	1.0	1.0
年換算値（注2）	%	2.3	2.2	2.1	2.0	2.0
自己資本利益率（注3）	%	2.4	2.5	2.4	2.4	2.2
年換算値（注2）	%	4.7	5.0	4.9	4.8	4.4
期末自己資本比率（注4）	%	46.3	44.2	42.3	42.9	45.5
（対前期増減）	%	（△5.9）	（△2.1）	（△2.0）	（+0.6）	（+2.6）
期末有利子負債比率（注5）	%	52.0	53.9	56.0	55.3	52.6
当期運用日数	日	183	183	182	183	182
配当性向（注6）	%	99.9	99.9	100.0	99.9	100.0
期末投資物件数	件	131	134	139	139	143
期末総賃貸可能面積	㎡	178,468.45	186,861.55	196,313.68	196,393.66	210,962.33
期末テナント数	件	131	134	139	139	143
期末稼働率	%	93.9	94.4	93.1	92.8	95.2
当期減価償却費	百万円	575	695	743	736	787
当期資本的支出	百万円	98	69	91	37	65
賃貸NOI (Net Operating Income)（注7）	百万円	2,569	3,039	3,138	3,125	3,300
FFO (Funds from Operation)（注8）	百万円	1,748	2,064	2,089	2,055	2,174
1口当たりFFO（注9）	円	18,072	21,335	21,595	21,241	17,319

（注1）総資産経常利益率＝経常利益／〔（期首総資産額＋期末総資産額）÷2〕×100
なお、第3期及び第7期は、投資口の追加発行を行っているため、総資産額について資産運用期間の月数を考慮しています。
（注2）第3期、第4期及び第6期については資産運用期間の日数183日に基づき、第5期及び第7期については、資産運用期間の日数182日に基づき、それぞれ年換算値を算出しています。
（注3）自己資本利益率＝当期純利益／〔（期首純資産額＋期末純資産額）÷2〕×100
なお、第3期及び第7期は、投資口の追加発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮しています。
（注4）期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100
（注5）期末有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100
（注6）配当性向については、小数点第1位未満を切り捨てています。
（注7）賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
（注8）FFO＝当期純利益＋当期減価償却費
（注9）1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口総数

（２）当期の資産の運用の経過

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

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

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

（注）投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号）を、以下「投信法」といいます。
株式会社東京証券取引所を、以下「東京証券取引所」といいます。
「本投資口」とは、本投資法人の投資口をいいます。
「不動産等」とは、本投資法人の規約第29条第1項（1）又は（2）に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは、同第29条第1項（3）に定める資産をいいます。
「不動産等」及び「不動産対応証券」を以下、総称して「不動産関連資産」といいます。
なお、不動産と不動産関連資産の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」ということがあります。
「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

① 運用環境及び運用成果

当期においては、中国を始めとした新興国の経済成長により世界経済は回復傾向にあります。我が国の経済についても、輸出の増加、個人消費の回復、企業業績の好転が見られることや、日銀短観の資金繰り判断DIが改善傾向を示しているように景気に底打ちの兆しが見え始めております。また、内閣府等の発表によりますと、4～6月期の大企業の景況判断指数（BSI）が3期ぶりにプラスに転じるなど、大企業を中心に景気は回復傾向にあるように見受けられます。しかしながら、失業率の高止まり・デフレ進行・海外市場の混乱等の要因も存在しているため、景気の先行きについては不透明感が完全には払拭されていない状況にあります。

賃貸住宅市場においては、金融危機以降、高額物件を中心に稼働率の低下や賃料水準の下落が生じていましたが、今期においては、稼働率及び賃料に下げ止まり感が出てきております。

本投資法人が総保有資産の約87％を投資している東京圏では、人口流入、晩婚・少子化等の影響により単身世帯・少人数世帯の増加傾向が継続しています。これらの単身世帯や少人数世帯を中心とした賃貸需要は、一部景気後退の影響を受けたものの、引き続き堅調な推移を示しております。

不動産売買市場においては、依然として売り手、買い手とも慎重な姿勢を示しておりますが、引き続き金融機関の貸出姿勢に緩和傾向が見られ、一部の事業法人や個人による取引が行われている他、不動産ファンドによる取得も見られるようになってきました。

J-REITにおいても資金調達と合わせた物件取得が複数行われており、停滞していた不動産売買市場は回復基調に戻るものと期待されます。

上記の運用環境において、第7期（平成22年5月期）は、以下の運用成果を実現しました。

（イ）資産の取得

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

ブランド	プラウドフラット	プライムアーバン	アーバンステージ
	 野村不動産の企画・開発物件	 野村不動産以外の他社の企画・開発物件 ＜築年数 概ね1年以内＞	 野村不動産以外の他社の企画・開発物件 ＜築年数 概ね1年超＞
取得戦略 （ソーシング・ルート）	野村不動産との戦略的協調 野村不動産と戦略的に協調し、用地取得・商品企画・管理等の住宅関連ノウハウを活かした賃貸マンション「プラウドフラット」の開発・取得を行うことを本投資法人の成長戦略の要と位置付け、これを最大限活用します。	プロバイダーとのネットワークの活用 野村不動産グループの情報ネットワークの活用 5年超にわたるプライベート・ファンドの運用及び本投資法人の3年超の運用を通じて構築したプロバイダーとのネットワークを積極的に活用します。 加えて、野村不動産グループが有する広範な仲介ネットワークを活用することにより、売却物件情報等のタイムリーな収集を図ります。	

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

第7期においては、前期までに売買契約を締結済みの4物件・9,980百万円（取得価格の合計）の取得を完了した結果、第7期末時点の資産規模は、143物件・131,462百万円（取得価格の合計）となり、ポートフォリオの拡大と、より一層の分散を実現しました。

(ロ)運用不動産の運営管理

保有物件の運営においては、各物件の立地、規模、間取り、ターゲット・テナント等の特性を踏まえ、物件毎に最適と判断されるプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）を選定し、資産運用会社とPM会社との連携を通じて、パフォーマンスの最大化を目指した運用を実践してきました。

第7期においては、景況の悪化に伴い稼働率の低下が一時期みられた物件のリーシング等に注力し、稼働率及びキャッシュ・フローの維持・向上を図りました。

具体的には、一部の住戸において、募集条件の機動的な見直しやバリューアップ工事を実施し、競争力の強化に努めてきました。また、郊外物件や地方物件につきましては解約時期の前倒しを行い、繁忙期の転勤ニーズを確実に取り込む等、リーシング活動の強化に努めました。その結果、当期末におけるポートフォリオ稼働率は95.2%となりました。

さらに、前期に引き続きテナントサービスと駐車場の稼働率向上を目的に、一部物件に「カーシェアリングサービス」の追加導入を行いました。その他、携帯電話のアンテナ設置、自動販売機の設置を引き続き行うことで付帯収入を増やすとともに、各種委託費用の見直しにより利益の向上を行うなど内部成長戦略にも注力して参りました。このように本投資法人では、マーケットニーズへの適応を図るとともに新たな収益源の獲得、費用の削減による利益の向上を図っています。

(ハ)資金調達

第7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を図るため、上場以降2回目の投資口の追加発行を行い、8,029百万円（公募分及び第三者割当分の合計）の調達を行った結果、出資総額は61,799百万円となりました。

借入につきましては、以下の様な保守的な財務戦略を実践しました。

既存借入金1,600百万円及び11,720百万円のリファイナンスに際しては、長期借入金（期間3年・固定金利型（金利スワップ取引による金利固定化））及び3本の長期借入金（期間1.5年・変動金利、期間5年・固定金利型（金利スワップ取引による金利固定化）及び期間7年・固定金利）に借換えました。また、手許資金を活用した有利子負債730百万円の減少及び新規借入先の追加等、財務の安定性の向上と金利上昇リスクへの対応を行いました。

この結果、第7期末時点の長期比率は80.5%、固定比率（金利スワップ取引による固定化を含みます。）は76.6%、借入金の平均残存年数は2.0年（うち長期借入金の平均残存年数2.4年）となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は52.6%となりました。

なお、第7期末時点における本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

格付会社	格付け内容	備 考
株式会社日本格付研究所	長期優先債務　：AA	格付けの見通し：ネガティブ
スタンダード・アンド・プアーズ	長期会社格付け：A	アウトルック　：安定的
	短期会社格付け：A-1	

(二)業績及び分配金

上記の運用の結果として、第7期の業績は営業収益4,323百万円、営業利益2,037百万円、経常利益1,387百万円、当期純利益1,386百万円となりました。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11,046円としました。

■（3）増資等の状況

設立以降第7期末（平成22年5月末）までの発行済投資口総数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘 要	発行済投資口総数（口）		出資総額（百万円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成18年 8 月 3 日	私募設立	400	400	240	240	（注1）
平成18年 9 月26日	私募増資	17,930	18,330	10,758	10,998	（注2）
平成19年 2 月13日	公募増資	47,400	65,730	28,816	39,814	（注3）
平成19年 3 月13日	第三者割当による増資	2,370	68,100	1,440	41,255	（注4）
平成20年 2 月13日	公募増資	27,300	95,400	11,918	53,173	（注5）
平成20年 3 月11日	第三者割当による増資	1,365	96,765	595	53,769	（注6）
平成21年12月 7 日	公募増資	27,400	124,165	7,647	61,417	（注7）
平成21年12月24日	第三者割当による増資	1,370	125,535	382	61,799	（注8）

（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。

【投資口の取引所価格の推移】

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

期 別	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成20年5月	平成20年11月	平成21年5月	平成21年11月	平成22年5月
最 高	729,000円	459,000円	400,000円	445,000円	403,500円
最 低	390,000円	280,000円	287,600円	293,000円	297,600円

■（4）分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を11,046円としました。

期 別		第3期 自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日	第4期 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	第5期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日	第6期 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	第7期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日
当期末処分利益総額	千円	1,173,501	1,368,696	1,346,037	1,319,054	1,386,710
利益留保額	千円	32	52	36	50	50
金銭の分配金総額	千円	1,173,469	1,368,644	1,346,001	1,319,003	1,386,659
（1口当たり分配金）	円	（12,127）	（14,144）	（13,910）	（13,631）	（11,046）
うち利益分配金総額	千円	1,173,469	1,368,644	1,346,001	1,319,003	1,386,659
（1口当たり利益分配金）	円	（12,127）	（14,144）	（13,910）	（13,631）	（11,046）
うち出資払戻総額	千円	－	－	－	－	－
（1口当たり出資払戻額）	円	（－）	（－）	（－）	（－）	（－）

■（５）今後の運用方針及び対処すべき課題

我が国の経済は、回復の兆しが見え始め、自律的回復の基盤が整いつつありますが、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にあります。このような事業環境のなか、本投資法人は、第7期中に公募増資を実施し、都心の優良物件を取得しポートフォリオの収益性を向上させるとともに、財務の安定性を向上させました。次期以降においても引き続き、本投資法人が有する強みを最大限に活用した運用を行うことにより、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ります。

（イ）資産の取得

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

（ロ）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、今後保有不動産の入替えを実施していきます。入替えの際には、保有不動産の売却により得た資金を取得資金に充当することにより、財務のバランスを図っていきます。

（ハ）運用不動産の運営管理

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

運用不動産の特性の把握、マーケットニーズの分析等を通した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、借入先金融機関の多様化、無担保・無保証での調達を通じ、適切な財務基盤の構築を図ります。また、金融市場の動向を注視しながら、様々な選択肢の中から、最適な資金調達手段を検討・選択し、バランスの取れた有利子負債の構成を追求します。

■（６）決算後に生じた重要な事実

A. 資産の譲渡

本投資法人は、第7期末（平成22年5月末日）以降、以下の資産の譲渡を決定し売買契約を締結しました。

物件名称	所在地	譲渡価格 （千円）	帳簿価額 （千円）	譲渡予定日
アーバンステージ天王町	横浜市保土ヶ谷区	143,807	134,956	平成22年7月29日

（参考情報）

A. 資産の取得

本投資法人は、第7期末（平成22年5月末日）以降、以下の資産を取得しました。

物件名称	所在地	賃貸可能戸数 （戸）	取得価格 （千円）	取得日
アーバンステージ板橋区役所前	東京都板橋区	68	940,000	平成22年7月8日

B. 第3回投資主総会付議予定議案

平成22年7月30日開催予定の本投資法人の第3回投資主総会に、執行役員1名、補欠執行役員1名、監督役員2名及び補欠監督役員1名の選任並びに法令の改正に伴う必要な修正を行うための規約の一部変更を付議する予定です。

■2.投資法人の概況

■（１）出資の状況

期 別	第3期 平成20年5月31日現在	第4期 平成20年11月30日現在	第5期 平成21年5月31日現在	第6期 平成21年11月30日現在	第7期 平成22年5月31日現在
発行可能投資口総口数	□ 2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数	□ 96,765	96,765	96,765	96,765	125,535
出資総額	百万円 53,769	53,769	53,769	53,769	61,799
投資主数	人 7,755	7,724	7,842	8,271	10,244

■（２）投資口に関する事項

平成22年5月末日現在における発行済投資口数の総数に対する所有口数の比率が高い上位10名（社）は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 （口）	発行済投資口数の総数に 対する所有口数の割合（％）
日本トラスティサービス信託銀行株式会社（信託口）	17,856	14.22
野村不動産株式会社	15,240	12.14
NCT信託銀行株式会社（投信口）	9,478	7.55
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,843	4.65
野村信託銀行株式会社（投信口）	5,513	4.39
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4,292	3.42
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505025 （常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行決済営業部）	2,670	2.13
AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーノンディーアイエムエー （常任代理人 シティバンク銀行株式会社）	2,394	1.91
朝日火災海上保険株式会社	2,000	1.59
ビクテアンドシエ（常任代理人 株式会社三井住友銀行）	1,759	1.40
合 計	67,045	53.41

■（３）役員等に関する事項

① 第7期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです（注1）。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	濱田 信幸	野村不動産投信株式会社 常務取締役	－
監督役員	吉田 修平	吉田修平法律事務所 代表弁護士 野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員	2,400
監督役員	相川 榮徳	株式会社フェア・アプレーザーズ 取締役 野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員	2,400
会計監査人	新日本有限責任監査法人	－	（注3） 12,000

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

（注2）執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、本投資法人の資産運用会社である野村不動産投信株式会社の取締役レジデンス運用本部長である栗正臣が補欠執行役員として選任されています。

（注3）会計監査人への報酬額の内、3,000千円はコンフォートレターに係る報酬です。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

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

（４）当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

3. 投資法人の運用資産の状況

（１）投資法人の財産の構成

資産の種類	地 域	第6期 平成21年11月30日現在		第7期 平成22年5月31日現在	
		保有総額（百万円） （注1）	資産総額に対する 比率（％）（注2）	保有総額（百万円） （注1）	資産総額に対する 比率（％）（注2）
不動産	東京圏	49,528	38.6	62,009	44.7
	その他	14,363	11.2	14,623	10.5
信託不動産	東京圏	55,900	43.5	53,293	38.4
	その他	3,753	2.9	3,345	2.4
小計		123,545	96.2	133,272	96.0
預金その他資産		4,888	3.8	5,483	4.0
資産総額		128,433	100.0	138,755	100.0

（注1）保有総額は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっています。
（注2）小数点第2位を四捨五入していますので、合計が100.0%にならない場合があります。

（２）主要な保有資産

第7期末の本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 （百万円）	賃貸可能面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率 （％）	不動産賃貸事業 収益比率（％）	主たる用途
ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,740	2,955.74	2,815.78	95.3	1.9	居住用施設
アーバンステージ日本橋横山町	3,653	5,926.17	5,287.73	89.2	2.7	居住用施設
クラウドフラット白金高輪	3,543	2,950.11	2,878.12	97.6	2.1	居住用施設
クラウドフラット蒲田Ⅱ	3,091	4,051.72	3,696.33	91.2	2.1	居住用施設
クラウドフラット上大岡	2,790	4,872.17	4,872.17	100.0	2.2	居住用施設
アーバンステージ武蔵小金井	2,529	5,999.80	5,811.90	96.9	1.6	居住用施設
クラウドフラット横浜	2,363	3,118.12	2,895.71	92.9	1.7	居住用施設
アーバンステージ新川	2,324	3,600.61	3,600.61	100.0	1.7	居住用施設
アーバンステージ勝どき	2,306	4,524.00	4,082.85	90.2	2.2	居住用施設
クラウドフラット隅田リバーサイド	2,274	3,055.21	2,838.03	92.9	1.7	居住用施設
合 計	28,617	41,053.65	38,779.23	94.5	20.0	

（３）不動産等組入資産明細

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態 （注1）	期末算定価額 （百万円）（注2）
東京圏	クラウドフラット白金高輪	東京都港区三田五丁目12番7号	不動産	2,990
	クラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区上原三丁目25番7号	信託受益権	931
	クラウドフラット初台	東京都渋谷区初台二丁目19番15号	不動産	674
	クラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区桜丘町21番8号	不動産	677
	クラウドフラット学芸大学	東京都目黒区目黒本町二丁目21番20号	不動産	744
	クラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区下目黒一丁目4番18号	不動産	806
	クラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区新川一丁目31番7号	不動産	2,140
	クラウドフラット神楽坂	東京都新宿区東五軒町1番11号	不動産	1,390
	クラウドフラット早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町521番地9 他5筆（注3）	不動産	1,010
	クラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区河田町3番29号	不動産	800
	クラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂一丁目4番25号	不動産	1,080
	クラウドフラット蒲田	東京都大田区蒲田四丁目21番4号	不動産	1,050
	クラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区蒲田四丁目25番5号	不動産	2,980
	クラウドフラット新大塚	東京都豊島区南大塚三丁目12番10号	不動産	542
	クラウドフラット清澄白河	東京都江東区高橋2番3号	不動産	856
	クラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区古石場二丁目6番9号	不動産	599
	クラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区富岡二丁目3番1号	不動産	961
	クラウドフラット浅草駒形	東京都台東区駒形一丁目10番6号	不動産	1,950
	クラウドフラット横浜	神奈川県横浜市神奈川区台町8番地18（注3）	不動産	2,040
	クラウドフラット上大岡	神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目4番6号	不動産	2,610
	ブライムアーバン赤坂	東京都港区赤坂七丁目6番19号	信託受益権	875
	ブライムアーバン田町	東京都港区芝浦三丁目6番13号	信託受益権	897
	ブライムアーバン恵比寿南	東京都渋谷区恵比寿南一丁目16番4号	信託受益権	895
	ブライムアーバン代々木	東京都渋谷区代々木三丁目51番3号	信託受益権	369
	ブライムアーバン番町	東京都千代田区九段南二丁目9番1号	信託受益権	1,070
	ブライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区富士見二丁目1番9号	信託受益権	651
	ブライムアーバン飯田橋	東京都千代田区飯田橋四丁目8番9号、同番11号	信託受益権	1,960
	ブライムアーバン恵比寿	東京都目黒区三田一丁目11番11号	信託受益権	1,200
	ブライムアーバン中目黒	東京都目黒区上目黒三丁目28番24号	信託受益権	1,280
	ブライムアーバン学芸大学	東京都目黒区鷹番二丁目14番14号	信託受益権	759
	ブライムアーバン洗足	東京都目黒区洗足二丁目20番8号	信託受益権	508
	ブライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区下目黒二丁目10番16号	不動産	404
	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区大橋二丁目4番16号	不動産	2,800
	ブライムアーバン白山	東京都文京区向丘一丁目7番9号	不動産	837
	ブライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区左門町14番地62（注3）	信託受益権	1,450
	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区北新宿一丁目19番3号	信託受益権	1,060
	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区西新宿五丁目6番4号	信託受益権	873
	ブライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区内藤町1番地55（注3）	信託受益権	434
	ブライムアーバン西早稲田	東京都新宿区西早稲田一丁目13番11号	不動産	449
	ブライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番3号	信託受益権	708
	ブライムアーバン南烏山	東京都世田谷区南烏山五丁目7番4号	不動産	760
	ブライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区南烏山四丁目10番24号	不動産	552
	ブライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区南烏山四丁目1番11号	不動産	349
	ブライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区桜丘五丁目40番4号	不動産	832
	ブライムアーバン品川西	東京都品川区豊町六丁目24番13号	信託受益権	542
	ブライムアーバン大崎	東京都品川区大崎五丁目8番10号	信託受益権	1,600
	ブライムアーバン大森	東京都大田区大森北一丁目15番1号	信託受益権	786
	ブライムアーバン北千束	東京都大田区北千束二丁目14番18号	信託受益権	502
	ブライムアーバン田園調布南	東京都大田区田園調布南12番5号	不動産	824
	ブライムアーバン中野上高田	東京都中野区上高田四丁目43番3号	不動産	567
	ブライムアーバン西荻窪	東京都杉並区西荻南二丁目27番5号	信託受益権	370
	ブライムアーバン大塚	東京都豊島区西巣鴨一丁目3番4号	信託受益権	675
	ブライムアーバン門前仲町	東京都江東区門前仲町一丁目5番7号	信託受益権	2,150
	ブライムアーバン亀戸	東京都江東区亀戸二丁目38番2号	信託受益権	677

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態 （注1）	期末算定価額 （百万円）（注2）
東京圏	ブライムアーバン住吉	東京都江東区扇橋二丁目23番3号	信託受益権	537
	ブライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区太平四丁目7番12号	信託受益権	1,120
	ブライムアーバン錦糸町	東京都墨田区江東橋五丁目16番14号	信託受益権	629
	ブライムアーバン平井	東京都江戸川区平井六丁目23番12号	信託受益権	646
	ブライムアーバン葛西	東京都江戸川区中葛西六丁目18番5号	信託受益権	606
	ブライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区東葛西七丁目9番7号	信託受益権	946
	ブライムアーバン新百合ヶ丘	神奈川県川崎市麻生区万福寺三丁目1番17号	不動産	1,100
	ブライムアーバン浦安	千葉県浦安市当代島三丁目2番13号	信託受益権	750
	ブライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市福栄二丁目4番10号	信託受益権	577
	ブライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市末広一丁目11番5号	信託受益権	669
	ブライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前二丁目26番11号	信託受益権	452
	ブライムアーバン西船橋	千葉県船橋市本郷町437番地1、同番地2（注3）	信託受益権	709
	ブライムアーバン川口	埼玉県川口市栄町三丁目1番11号	不動産	1,860
	アーバンステージ麻布十番	東京都港区東麻布二丁目33番9号	信託受益権	959
	アーバンステージ芝浦LOFT	東京都港区芝浦四丁目5番17号	不動産	1,790
	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目28番6号	信託受益権	424
	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区八雲二丁目15番14号	信託受益権	455
	アーバンステージ勝どき	東京都中央区勝どき六丁目5番6号	信託受益権	2,280
	アーバンステージ新川	東京都中央区新川二丁目16番10号	信託受益権	2,020
	アーバンステージ日本橋横山町	東京都中央区日本橋横山町3番4号	不動産	3,930
	アーバンステージ本郷壹岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	575
	アーバンステージ中落合	東京都新宿区中落合一丁目7番19号	信託受益権	610
	アーバンステージ落合	東京都新宿区中井二丁目17番9号	信託受益権	324
	アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区北新宿四丁目10番9号	不動産	584
	アーバンステージ芦花公園	東京都世田谷区南烏山一丁目12番26号	信託受益権	302
	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区上馬五丁目26番14号	信託受益権	852
	アーバンステージ三軒茶屋	東京都世田谷区上馬五丁目38番12号	信託受益権	661
	アーバンステージ千歳烏山	東京都世田谷区粕谷三丁目32番16号	信託受益権	643
	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区太子堂二丁目4番16号	信託受益権	488
	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区駒沢二丁目7番18号	信託受益権	355
	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区南烏山四丁目5番15号	信託受益権	292
	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区上北沢五丁目21番22号	不動産	613
	アーバンステージ大井町	東京都品川区大井四丁目10番9号	信託受益権	459
	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区東大井五丁目10番10号	信託受益権	1,150
	アーバンステージ雪谷	東京都大田区北嶺町34番10号	信託受益権	933
	アーバンステージ池上	東京都大田区池上七丁目4番11号	信託受益権	1,300
	アーバンステージ中野	東京都中野区上高田二丁目17番1号	信託受益権	436
	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区高井戸東四丁目10番12号	信託受益権	968
	アーバンステージ駒込	東京都豊島区駒込六丁目12番15号	信託受益権	398
	アーバンステージ向島	東京都墨田区東向島五丁目19番14号	不動産（注4）	470
	アーバンステージ江古田	東京都練馬区旭丘一丁目10番5号	信託受益権	371
	アーバンステージ滝野川	東京都北区滝野川七丁目49番18号	信託受益権	260
	アーバンステージ浅草	東京都台東区浅草三丁目33番11号	信託受益権	334
	アーバンステージ町屋	東京都荒川区町屋一丁目32番13号	信託受益権	198
	アーバンステージ小金井	東京都小金井市貫井北町二丁目13番14号	信託受益権	207
	アーバンステージ武蔵小金井	東京都小金井市中町二丁目11番26号	不動産	1,930
	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	東京都小金井市梶野町二丁目1番2号（A棟） 東京都小金井市梶野町二丁目1番36号（B棟）	不動産	1,410
	アーバンステージ日野	東京都日野市大字日野536番地2（注3）	不動産（注4）	339
	アーバンステージ武蔵小杉comodo	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番地1（注3）	不動産	2,010
	アーバンステージ川崎	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目4番地15（注3）	不動産	1,010
	アーバンステージ鶴見寺谷	神奈川県横浜市鶴見区寺谷一丁目7番10号	不動産（注4）	456
	アーバンステージ天王町	神奈川県横浜市保土ヶ谷区神戸町5番地3（注3）	信託受益権	132
	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市当代島二丁目11番5号	信託受益権	237

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態 （注1）	期末算定価額 （百万円）（注2）
東京圏	アーバンステージ南行徳Ⅰ	千葉県市川市新井三丁目29番26号	不動産（注4）	308
	アーバンステージ南行徳Ⅱ	千葉県市川市広尾一丁目4番18号	不動産（注4）	241
	アーバンステージ南行徳Ⅲ	千葉県市川市相之川一丁目21番23号	不動産（注4）	245
	アーバンステージ南行徳Ⅳ	千葉県市川市広尾一丁目5番18号	不動産（注4）	229
	アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前四丁目6番14号	不動産	473
	アーバンステージ南行徳Ⅴ	千葉県市川市南行徳二丁目12番3号	不動産	258
	アーバンステージ行徳	千葉県市川市福栄一丁目2番8号	不動産	813
	アーバンステージ南浦和	埼玉県さいたま市南区文蔵二丁目12番4号	信託受益権	240
	アーバンステージ与野本町	埼玉県さいたま市中央区下落合六丁目2番1号	信託受益権	470
	小 計			104,538
その他	ブラウドフラット五橋	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目5番2号	不動産	623
	ブラウドフラット河原町	宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路2番地10 他2筆（注3）	不動産	554
	ブライムアーバン山鼻	北海道札幌市中央区南十七条西十四丁目1番27号	不動産（注4）	327
	ブライムアーバン北14条	北海道札幌市東区北十四条東一丁目2番1号	信託受益権	324
	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地（注3）	信託受益権	418
	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地1（注3）	信託受益権	273
	ブライムアーバン北11条	北海道札幌市東区北十一条東一丁目1番3号	不動産	561
	ブライムアーバン宮の沢	北海道札幌市西区発寒六条九丁目10番20号	不動産	515
	ブライムアーバン大通東	北海道札幌市中央区大通東七丁目12番地63（注3）	不動産	408
	ブライムアーバン知事公館	北海道札幌市中央区北四条西十七丁目1番地12（注3）	不動産	288
	ブライムアーバン円山	北海道札幌市中央区北四条西二十二丁目1番1号	不動産	232
	ブライムアーバン北24条	北海道札幌市東区北二十三条東一丁目2番1号	不動産	459
	ブライムアーバン札幌医大前	北海道札幌市中央区南四条西十三丁目1番20号	不動産	649
	ブライムアーバン長町一丁目	宮城県仙台市太白区長町一丁目2番30号	不動産	992
	ブライムアーバンハ乙女中央	宮城県仙台市泉区ハ乙女中央三丁目8番70号	不動産	401
	ブライムアーバン葵	愛知県名古屋市中区葵一丁目13番24号	信託受益権	639
	ブライムアーバン金山	愛知県名古屋市中区正木四丁目2番37号	不動産	583
	ブライムアーバン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田五丁目8番29号	不動産	1,030
	ブライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市垂水町三丁目26番27号	信託受益権	589
	ブライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市垂水町三丁目31番31号	信託受益権	717
	ブライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市広芝町10番19号	不動産	1,210
	アーバンステージ堤通雨宮	宮城県仙台市青葉区堤通雨宮町4番37号	不動産	715
	ベネフィス博多グランスウィート	福岡県福岡市博多区美野島二丁目14番7号	不動産	718
	ベネフィス薬院南	福岡県福岡市中央区白金一丁目14番10号	不動産	297
	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	福岡県福岡市東区香椎駅前二丁目3番7号	不動産	338
	ベネフィス博多東グランスウィート	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目4番23号	不動産	556
	ベネフィス千早グランスウィート	福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号	不動産	517
小 計				14,933
合 計				119,471

（注1）「所有形態」において、「信託受益権」とは、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権をいいます。
（注2）「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額（第7期決算日（平成22年5月末日）を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又は株式会社ヒロ&リーエスネットワークが収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。
（注3）当該資産の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。
（注4）当該資産は、信託期間の満了に伴って、所有形態が信託受益権から不動産になっています。

地域	不動産等の名称	第6期（H21.6.1～H21.11.30）				第7期（H21.12.1～H22.5.31）			
		テナント総数 〈期末時点〉 （注）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	不動産賃貸事業 収益比率 （％）	テナント総数 〈期末時点〉 （注）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	不動産賃貸事業 収益比率 （％）
東京圏	ブラウドフラット白金高輪	1	96.2	94,347	2.4	1	97.6	91,727	2.1
	ブラウドフラット代々木上原	1	84.3	28,754	0.7	1	92.4	29,657	0.7
	ブラウドフラット初台	1	85.2	21,643	0.5	1	85.9	20,946	0.5
	ブラウドフラット渋谷桜丘	1	80.0	19,559	0.5	1	96.7	22,920	0.5
	ブラウドフラット学芸大学	1	90.4	24,210	0.6	1	100.0	24,324	0.6
	ブラウドフラット目黒行人坂	1	97.5	26,505	0.7	1	95.0	25,124	0.6
	ブラウドフラット隅田リバーサイド	1	93.3	70,098	1.8	1	92.9	71,644	1.7
	ブラウドフラット神楽坂	1	100.0	46,743	1.2	1	97.8	46,989	1.1
	ブラウドフラット早稲田	1	96.4	34,557	0.9	1	92.3	33,905	0.8
	ブラウドフラット新宿河田町	1	93.4	38,053	1.0	1	92.2	30,016	0.7
	ブラウドフラット三軒茶屋	1	96.4	34,292	0.9	1	92.8	35,887	0.8
	ブラウドフラット蒲田	1	95.6	36,032	0.9	1	100.0	36,137	0.8
	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	－	－	－	－	1	91.2	91,584	2.1
	ブラウドフラット新大塚	1	94.4	18,805	0.5	1	92.9	19,464	0.5
	ブラウドフラット清澄白河	1	100.0	30,062	0.8	1	100.0	33,001	0.8
	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	84.2	19,870	0.5	1	94.9	20,491	0.5
	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	94.5	33,870	0.9	1	92.8	33,631	0.8
	ブラウドフラット浅草駒形	－	－	－	－	1	96.9	60,082	1.4
	ブラウドフラット横浜	1	97.6	71,119	1.8	1	92.9	74,194	1.7
	ブラウドフラット上大岡	1	100.0	97,206	2.5	1	100.0	97,167	2.2
	プライムアーバン赤坂	1	93.4	28,766	0.7	1	81.4	23,821	0.6
	プライムアーバン田町	1	93.8	29,514	0.7	1	93.8	27,723	0.6
	プライムアーバン恵比寿南	1	79.0	26,186	0.7	1	79.3	23,568	0.5
	プライムアーバン代々木	1	90.2	12,323	0.3	1	88.5	11,960	0.3
	プライムアーバン番町	1	93.1	31,697	0.8	1	92.8	30,834	0.7
	プライムアーバン千代田富士見	1	77.8	19,085	0.5	1	90.4	17,307	0.4
	プライムアーバン飯田橋	1	89.4	53,220	1.3	1	94.7	60,368	1.4
	プライムアーバン恵比寿	1	78.4	37,084	0.9	1	90.1	33,096	0.8
	プライムアーバン中目黒	1	83.7	37,806	1.0	1	89.8	37,559	0.9
	プライムアーバン学芸大学	1	85.5	22,966	0.6	1	88.5	21,610	0.5
	プライムアーバン洗足	1	91.6	16,275	0.4	1	91.4	15,229	0.4
	プライムアーバン目黒リバーサイド	1	100.0	14,429	0.4	1	96.0	14,664	0.3
	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	92.0	76,939	1.9	1	95.3	83,197	1.9
	プライムアーバン白山	1	97.8	25,604	0.6	1	95.6	27,924	0.6
	プライムアーバン四谷外苑東	1	84.5	44,228	1.1	1	90.6	44,014	1.0
	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1	96.8	37,443	0.9	1	95.2	36,095	0.8
	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1	91.9	29,019	0.7	1	97.9	27,560	0.6
	プライムアーバン新宿内藤町	1	93.1	14,170	0.4	1	71.7	12,304	0.3
	プライムアーバン西早稲田	1	100.0	15,544	0.4	1	100.0	15,428	0.4
	プライムアーバン三軒茶屋	1	91.3	24,262	0.6	1	100.0	22,671	0.5
	プライムアーバン南烏山	1	92.8	26,152	0.7	1	100.0	25,924	0.6
	プライムアーバン烏山ガレリア	1	100.0	19,766	0.5	1	100.0	20,251	0.5
	プライムアーバン烏山コート	1	86.9	11,860	0.3	1	100.0	12,254	0.3
	プライムアーバン千歳船橋	1	100.0	25,200	0.6	1	97.5	25,695	0.6
	プライムアーバン品川西	1	93.8	22,799	0.6	1	100.0	21,534	0.5
	プライムアーバン大崎	1	97.0	56,440	1.4	1	99.0	58,699	1.4
	プライムアーバン大森	1	96.3	28,293	0.7	1	94.4	28,568	0.7
	プライムアーバン北千束	1	93.5	19,396	0.5	1	97.8	20,137	0.5
	プライムアーバン田園調布南	1	100.0	26,814	0.7	1	98.1	25,930	0.6
	プライムアーバン中野上高田	1	82.7	17,898	0.5	1	86.2	19,526	0.5
	プライムアーバン西荻窪	1	87.4	13,510	0.3	1	100.0	13,482	0.3
	プライムアーバン大塚	1	82.9	23,372	0.6	1	95.8	23,248	0.5

地域	不動産等の名称	第6期（H21.6.1～H21.11.30）				第7期（H21.12.1～H22.5.31）			
		テナント総数 〈期末時点〉 （注）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	不動産賃貸事業 収益比率 （％）	テナント総数 〈期末時点〉 （注）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	不動産賃貸事業 収益比率 （％）
東京圏	プライムアーバン門前仲町	1	97.6	77,770	2.0	1	95.9	78,365	1.8
	プライムアーバン亀戸	1	100.0	25,124	0.6	1	98.1	25,572	0.6
	プライムアーバン住吉	1	100.0	19,602	0.5	1	100.0	19,511	0.5
	プライムアーバン錦糸公園	1	94.8	40,271	1.0	1	97.4	40,974	0.9
	プライムアーバン錦糸町	1	100.0	23,363	0.6	1	100.0	26,903	0.6
	プライムアーバン平井	1	96.3	24,459	0.6	1	98.1	23,968	0.6
	プライムアーバン葛西	1	88.9	21,527	0.5	1	88.9	22,665	0.5
	プライムアーバン葛西Ⅱ	1	97.1	32,670	0.8	1	92.6	33,270	0.8
	プライムアーバン新百合ヶ丘	1	100.0	37,166	0.9	1	100.0	37,394	0.9
	プライムアーバン浦安	1	96.7	28,207	0.7	1	100.0	29,291	0.7
	プライムアーバン行徳Ⅰ	1	82.7	22,356	0.6	1	98.1	23,396	0.5
	プライムアーバン行徳Ⅱ	1	100.0	27,488	0.7	1	100.0	27,464	0.6
	プライムアーバン行徳駅前	1	97.3	17,520	0.4	1	100.0	16,544	0.4
	プライムアーバン西船橋	1	98.3	27,863	0.7	1	93.3	26,260	0.6
	プライムアーバン川口	1	91.8	70,880	1.8	1	98.4	73,078	1.7
	アーバンステージ麻布十番	1	79.5	27,387	0.7	1	100.0	29,242	0.7
	アーバンステージ芝浦LOFT	－	－	－	－	1	98.0	53,986	1.2
	アーバンステージ幡ヶ谷	1	92.2	15,252	0.4	1	100.0	17,969	0.4
	アーバンステージ都立大学	1	100.0	17,303	0.4	1	93.3	19,235	0.4
	アーバンステージ勝どき	1	97.7	92,572	2.3	1	90.2	93,447	2.2
	アーバンステージ新川	1	100.0	69,778	1.8	1	100.0	73,265	1.7
	アーバンステージ日本橋横山町	－	－	－	－	1	89.2	118,558	2.7
	アーバンステージ本郷壹岐坂	1	81.5	18,189	0.5	1	88.9	17,665	0.4
	アーバンステージ中落合	1	88.6	22,405	0.6	1	100.0	24,271	0.6
	アーバンステージ落合	1	90.8	13,549	0.3	1	96.6	14,143	0.3
	アーバンステージ新宿落合	1	88.3	20,174	0.5	1	89.3	20,616	0.5
	アーバンステージ芦花公園	1	96.6	12,682	0.3	1	91.3	13,365	0.3
	アーバンステージ上馬	1	97.3	33,964	0.9	1	97.8	33,579	0.8
	アーバンステージ三軒茶屋	1	98.2	26,891	0.7	1	100.0	26,778	0.6
	アーバンステージ千歳烏山	1	96.2	28,193	0.7	1	100.0	27,197	0.6
	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	1	100.0	19,405	0.5	1	100.0	20,367	0.5
	アーバンステージ駒沢	1	95.4	13,251	0.3	1	100.0	14,444	0.3
	アーバンステージ烏山	1	75.3	10,959	0.3	1	100.0	12,430	0.3
	アーバンステージ上北沢	1	82.8	19,229	0.5	1	94.7	21,367	0.5
	アーバンステージ大井町	1	88.9	18,247	0.5	1	91.1	18,818	0.4
	アーバンステージ大井町Ⅱ	1	91.3	49,413	1.2	1	94.7	48,782	1.1
	アーバンステージ雪谷	1	93.6	38,284	1.0	1	96.8	39,450	0.9
	アーバンステージ池上	1	97.2	51,457	1.3	1	87.7	50,065	1.2
	アーバンステージ中野	1	82.2	16,423	0.4	1	94.6	18,703	0.4
	アーバンステージ高井戸	1	89.8	40,027	1.0	1	99.1	43,064	1.0
	アーバンステージ駒込	1	95.9	17,886	0.5	1	87.1	16,620	0.4
	アーバンステージ向島	1	92.9	20,562	0.5	1	92.7	20,845	0.5
	アーバンステージ江古田	1	97.6	15,629	0.4	1	92.4	15,873	0.4
	アーバンステージ滝野川	1	92.8	11,240	0.3	1	93.7	11,248	0.3
	アーバンステージ浅草	1	100.0	16,179	0.4	1	86.8	15,150	0.4
	アーバンステージ町屋	1	84.0	9,126	0.2	1	92.2	8,288	0.2
	アーバンステージ小金井	1	92.4	11,039	0.3	1	94.3	9,966	0.2
	アーバンステージ武蔵小金井	1	85.5	62,876	1.6	1	96.9	69,697	1.6
	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1	86.6	48,847	1.2	1	100.0	53,120	1.2
	アーバンステージ日野	1	85.2	16,425	0.4	1	98.1	16,467	0.4
	アーバンステージ武蔵小杉comodo	1	100.0	69,444	1.8	1	95.3	68,937	1.6
	アーバンステージ川崎	1	94.7	36,904	0.9	1	92.5	36,329	0.8

地域	不動産等の名称	第6期（H21.6.1～H21.11.30）				第7期（H21.12.1～H22.5.31）			
		テナント総数 〈期末時点〉 （注）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	不動産賃貸事業 収益比率 （％）	テナント総数 〈期末時点〉 （注）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	不動産賃貸事業 収益比率 （％）
東京圏	アーバンステージ鶴見寺谷	1	94.3	20,834	0.5	1	86.2	20,396	0.5
	アーバンステージ天王町	1	90.0	7,125	0.2	1	100.0	7,210	0.2
	アーバンステージ浦安	1	92.6	11,105	0.3	1	77.8	10,326	0.2
	アーバンステージ南行徳Ⅰ	1	68.2	15,897	0.4	1	92.6	13,145	0.3
	アーバンステージ南行徳Ⅱ	1	45.9	10,329	0.3	1	94.6	7,896	0.2
	アーバンステージ南行徳Ⅲ	1	73.1	5,775	0.1	1	78.9	6,192	0.1
	アーバンステージ南行徳Ⅳ	1	100.0	12,577	0.3	1	96.9	13,104	0.3
	アーバンステージ行徳駅前	1	93.5	20,937	0.5	1	100.0	23,007	0.5
	アーバンステージ南行徳Ⅴ	1	92.3	14,034	0.4	1	95.0	14,216	0.3
	アーバンステージ行徳	1	100.0	38,506	1.0	1	100.0	35,635	0.8
	アーバンステージ南浦和	1	93.9	12,950	0.3	1	93.9	13,263	0.3
	アーバンステージ与野本町	1	92.9	26,063	0.7	1	92.9	27,062	0.6
	小 計	112	93.0	3,337,426	84.3	116	94.9	3,690,582	85.4

その他	ブラウドフラット五橋	1	97.3	26,987	0.7	1	93.0	27,459	0.6
	ブラウドフラット河原町	1	100.0	26,621	0.7	1	93.7	27,944	0.6
	プライムアーバン山鼻	1	95.2	12,622	0.3	1	95.2	12,671	0.3
	プライムアーバン北14条	1	92.1	13,017	0.3	1	100.0	12,999	0.3
	プライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	18,195	0.5	1	100.0	17,771	0.4
	プライムアーバン大通公園Ⅱ	1	100.0	11,857	0.3	1	100.0	11,523	0.3
	プライムアーバン北11条	1	98.3	24,865	0.6	1	93.5	24,431	0.6
	プライムアーバン宮の沢	1	100.0	23,755	0.6	1	97.8	23,510	0.5
	プライムアーバン大通東	1	93.1	16,945	0.4	1	92.1	18,086	0.4
	プライムアーバン知事公館	1	83.4	13,392	0.3	1	85.7	12,287	0.3
	プライムアーバン円山	1	92.6	11,375	0.3	1	100.0	10,830	0.3
	プライムアーバン北24条	1	100.0	20,288	0.5	1	97.2	20,494	0.5
	プライムアーバン札幌医大前	1	94.2	25,555	0.6	1	89.5	27,940	0.6
	プライムアーバン長町一丁目	1	94.8	38,088	1.0	1	93.7	39,753	0.9
	プライムアーバンハ乙女中央	1	100.0	18,473	0.5	1	100.0	18,606	0.4
	プライムアーバン葵	1	92.3	25,391	0.6	1	98.1	25,096	0.6
	プライムアーバン金山	1	94.8	23,083	0.6	1	100.0	23,149	0.5
	プライムアーバン鶴舞	1	85.6	40,999	1.0	1	97.1	40,651	0.9
	プライムアーバン江坂Ⅰ	1	93.7	22,940	0.6	1	97.9	24,444	0.6
	プライムアーバン江坂Ⅱ	1	94.8	26,798	0.7	1	98.3	28,260	0.7
	プライムアーバン江坂Ⅲ	1	91.9	41,524	1.0	1	100.0	43,334	1.0
	アーバンステージ堤通雨宮	1	82.8	37,915	1.0	1	97.3	41,037	0.9
	ベネフィス博多グランスウィート	1	81.7	27,183	0.7	1	94.3	27,135	0.6
	ベネフィス薬院南	1	100.0	13,612	0.3	1	100.0	13,348	0.3
	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	1	78.0	15,754	0.4	1	92.7	14,619	0.3
	ベネフィス博多東グランスウィート	1	77.0	21,616	0.5	1	91.1	22,580	0.5
	ベネフィス千早グランスウィート	1	90.4	22,956	0.6	1	95.4	22,640	0.5
	小 計	27	92.2	621,818	15.7	27	95.8	632,610	14.6

合 計	139	92.8	3,959,245	100.0	143	95.2	4,323,193	100.0
-----	-----	------	-----------	-------	-----	------	-----------	-------

（注）個々の資産において、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転賃を行う契約（マスターリース契約）が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数えています。なお、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。

（４）特定取引の契約額等及び時価の状況表

第7期末現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等（百万円）		時価（百万円） （注2）
		（注1）	うち1年超（注1）	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	37,200	32,220	△534
合 計		37,200	32,220	△534

（注1）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（注2）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

（５）その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産を主たる信託財産とする信託の受益権及び不動産については、前記「（３）不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。第7期末現在、その他の特定資産の組入れはありません。

（６）国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4.保有不動産の資本的支出

（1）資本的支出の予定

第7期末現在保有する資産について、現在までに計画された（又は完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 （所在地）	目 的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総額	当期支払額	既支出総額
プライムアーバン恵比寿南 （東京都渋谷区）	エントランス改修工事	自 平成22年 8 月 至 平成22年 8 月	1,552	－	－
アーバンステージ雪谷 （東京都大田区）	屋上防水機能更新工事	自 平成22年 8 月 至 平成22年 9 月	4,702	－	－
アーバンステージ滝野川 （東京都北区）	大規模修繕工事	自 平成22年 9 月 至 平成22年11月	13,050	－	－
アーバンステージ南浦和 （さいたま市南区）	給水管更生工事	自 平成22年 8 月 至 平成22年 9 月	9,215	－	－
アーバンステージ堤通雨宮 （仙台市青葉区）	機械式駐車場改修工事	自 平成22年10月 至 平成22年11月	10,579	－	－

（2）期中の資本的支出

第7期末現在保有する資産について、第7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7期中の資本的支出は65,417千円であり、第7期中の費用に区分された修繕費155,196千円と合わせ、合計220,613千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 （所在地）	目 的	工事期間	工事金額（千円）
プライムアーバン品川西 （東京都品川区）	大規模修繕工事	自 平成21年 8 月 至 平成21年12月	6,372
アーバンステージ麻布十番 （東京都港区）	エントランス改修工事	自 平成22年 2 月 至 平成22年 2 月	2,537
アーバンステージ上北沢 （東京都世田谷区）	インターホン改修工事	自 平成22年 1 月 至 平成22年 2 月	4,617
アーバンステージ浅草 （東京都台東区）	大規模修繕工事	自 平成21年 8 月 至 平成21年12月	9,409
プライムアーバン江坂Ⅲ （大阪府吹田市）	店舗区画改修工事	自 平成22年 2 月 至 平成22年 3 月	6,805
その他の不動産等	住宅設備リニューアル工事他	自 平成21年12月 至 平成22年 5 月	35,675
合 計			65,417

（3）長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

	第3期 自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日	第4期 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	第5期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日	第6期 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	第7期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日
前期末積立金残高	163百万円	278百万円	422百万円	556百万円	681百万円
当期積立額	114百万円	144百万円	149百万円	152百万円	156百万円
当期積立金取崩額	－百万円	－百万円	15百万円	28百万円	19百万円
次期繰越額	278百万円	422百万円	556百万円	681百万円	818百万円

5.費用・負債の状況

（1）運用等に係る費用明細

	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
資産運用報酬（注1）	294,746千円	305,304千円
（内訳）運用報酬Ⅰ	163,488千円	166,467千円
運用報酬Ⅱ	131,258千円	138,837千円
運用報酬Ⅲ（注2）	－千円	－千円
資産保管業務報酬	12,662千円	12,487千円
一般事務委託報酬	22,061千円	21,198千円
役員報酬	4,800千円	4,800千円
その他営業費用	128,392千円	131,786千円
合 計	462,664千円	475,577千円

（注1）資産運用報酬は、上記金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が、第6期は発生せず、第7期は75,100千円あります。

（注2）当該営業期間の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表に記載された総資産額が3,000億円に満たない場合には、当該営業期間に係る運用報酬Ⅲは発生しません。

■（２）借入状況

第7期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分		借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率(%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
借入先									
短期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 12月3日	600,000	－	1.13167	平成21年 12月3日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		600,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		400,000	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 3月2日	840,000	－	1.35833	平成22年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		840,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		560,000	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 3月4日	450,000	－	1.35833	平成22年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		450,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		300,000	－					
小 計			5,040,000	－					
長期 借入金 (1年以 内返済)	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 2月27日	1,200,000	－	1.46045	平成22年 2月27日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,200,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		200,000	－					
	住友信託銀行株式会社		700,000	－					
	野村信託銀行株式会社		700,000	－					
	株式会社千葉銀行		1,000,000	－					
	株式会社あおぞら銀行	平成19年 9月28日	440,000	－	0.92455	平成22年 2月27日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 12月26日	4,548,000	4,548,000	1.04136	平成22年 6月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,548,000	4,548,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 2月26日	1,140,000	1,140,000	1.24920	平成23年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,140,000	1,140,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,140,000	1,140,000					
	住友信託銀行株式会社		1,560,000	1,560,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 8月27日	120,000	80,000	2.10000	(注2)			
株式会社日本政策投資銀行	平成22年 2月26日	－	100,000	2.03000	(注3)	(注3)			
小 計			19,636,000	14,256,000					
短期借入金合計			24,676,000	14,256,000					
長期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年 2月26日	－	1,780,000	1.40727	平成23年 8月26日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		－	1,780,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		－	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	780,000					
	住友信託銀行株式会社		－	700,000					
	野村信託銀行株式会社		－	700,000					
	株式会社千葉銀行		－	750,000					
	株式会社あおぞら銀行		－	500,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 9月4日	1,000,000	1,000,000	1.51625	平成23年 9月4日			
	住友信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500,000	500,000					
	株式会社三井住友銀行	平成19年 5月31日	500,000	500,000	1.84464	平成23年 9月30日			
	株式会社みずほコーポレート銀行		500,000	500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	野村信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行	平成20年 12月26日	4,548,000	4,548,000	1.43250	平成23年 12月26日			
	野村信託銀行株式会社		500,000	500,000					

(単位：千円)

	区分	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率(%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 2月27日	1,800,000	1,800,000	1.79300	平成24年 2月27日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,500,000	2,500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	住友信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	野村信託銀行株式会社		300,000	300,000					
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社	平成19年 4月27日	1,100,000	1,100,000	1.81375	平成24年 8月27日			
	三井住友海上火災保険株式会社		1,100,000	1,100,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 8月27日	520,000	520,000	1.49300	平成24年 8月27日			
	株式会社三井住友銀行		520,000	520,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		520,000	520,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		520,000	520,000					
	住友信託銀行株式会社		520,000	520,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 12月3日	－	400,000	1.51625	平成24年 12月3日			
	株式会社三井住友銀行		－	400,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		－	400,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年 5月23日	－	400,000	1.83625	平成25年 5月23日			
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	1,000,000					
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年 9月29日	3,500,000	3,500,000	1.74250	平成25年 9月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,824,000	1,824,000					
	株式会社三井住友銀行		1,824,000	1,824,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,824,000	1,824,000					
	第一生命保険株式会社	平成19年 9月27日	800,000	800,000	1.99875	平成25年 9月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年 2月27日	1,000,000	1,000,000	2.14360	平成26年 2月27日			
	野村信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	太陽生命保険株式会社	平成19年 2月27日	2,000,000	2,000,000	2.13625	平成26年 2月27日			
	株式会社福岡銀行	平成22年 2月26日	－	1,000,000	1.79200	平成27年 2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成19年 5月15日	1,300,000	1,300,000	2.23500	平成27年 2月27日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 8月27日	1,480,000	1,480,000	2.10000	(注2)			
株式会社日本政策投資銀行	平成22年 2月26日	－	1,900,000	2.03000	(注3)	(注3)			
小 計			46,300,000	58,790,000					
借入金合計			70,976,000	73,046,000					

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。

また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

(注2) 平成22年2月27日を初回として、以降6ヶ月毎の27日に各回40百万円を返済し、平成28年8月27日に1,080百万円を返済する約定となっています。

(注3) 平成22年8月26日を初回として、以降6ヶ月毎の26日に各回50百万円を返済し、平成29年2月26日に1,350百万円を返済する約定となっています。

(注4) 資金使途は、不動産関連資産の購入資金です。

■（３）投資法人債の状況

該当事項はありません。

■（４）短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

（1）不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額(千円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額(千円)	帳簿価額(千円)	売却損益(千円)
不動産	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	平成21年12月15日	2,980,000	－	－	－	－
不動産	ブラウドフラット浅草駒形	平成21年12月15日	1,960,000	－	－	－	－
不動産	アーバンステージ芝浦LOFT	平成21年12月15日	1,510,000	－	－	－	－
不動産	アーバンステージ日本橋横山町	平成21年12月15日	3,530,000	－	－	－	－
	合 計		9,980,000	－	－	－	－

（注）「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。

（2）その他の資産の売買状況等

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

（3）特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額(千円) (注2)	特定資産の調査価格(千円) (注3)
取得	不動産	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	平成21年12月15日	2,980,000	2,980,000
	不動産	ブラウドフラット浅草駒形	平成21年12月15日	1,960,000	1,960,000
	不動産	アーバンステージ芝浦LOFT	平成21年12月15日	1,510,000	1,710,000
	不動産	アーバンステージ日本橋横山町	平成21年12月15日	3,530,000	3,890,000
合 計				9,980,000	10,540,000

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額(千円) (注2)	特定資産の調査価格(千円) (注3)
取得 (注1)	不動産	アーバンステージ向島	平成22年 3 月 2 日	487,000	487,000
	不動産	アーバンステージ鶴見寺谷	平成22年 3 月24日	457,000	457,000
	不動産	アーバンステージ日野	平成22年 3 月31日	319,000	319,000
	不動産	プライムアーバン山鼻	平成22年 4 月 1 日	377,000	377,000
	不動産	アーバンステージ南行徳Ⅰ	平成22年 5 月17日	357,000	357,000
	不動産	アーバンステージ南行徳Ⅱ	平成22年 5 月17日	285,000	285,000
	不動産	アーバンステージ南行徳Ⅲ	平成22年 5 月17日	263,000	263,000
	不動産	アーバンステージ南行徳Ⅳ	平成22年 5 月17日	256,000	256,000
合 計				2,801,000	2,801,000

（注1）信託契約の終了に伴って本投資法人に所有権が移転した物件を記載しています。

（注2）「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。

（注3）特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、須貝信公認会計士事務所又は新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

② その他

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

平成21年12月1日から平成22年5月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引2件であり、当該取引については須貝信公認会計士事務所から調査報告書を受領しています。

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

（4）利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

第7期に係る利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	9,980,000千円	－ 千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 4,940,000千円（49.5％）	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 － 千円 （－ ％）

利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳

野村不動産株式会社	4,940,000千円（49.5％）	－ 千円 （－ ％）
合 計	4,940,000千円（49.5％）	－ 千円 （－ ％）

（注）利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条、その他社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される資産運用会社の利害関係人等をいいます。また主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。（以下「② 支払手数料等の金額」において同じ。）

② 支払手数料等の金額

第7期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区 分	支払手数料等総額（A）	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B)／(A)
		支払先	支払金額（B）	
外注委託費	178,108千円	野村リビングサポート株式会社	3,234千円	1.8％
プロパティ・マネジメント報酬	274,235千円	野村リビングサポート株式会社	1,940千円	0.7％
広告宣伝費	1,077千円	野村不動産アーバンネット株式会社	600千円	55.7％

（5）資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

■ 7. 経 理 の 状 況

■ (1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

■ (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

■ (3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

■ 8. そ の 他

■ (1) お知らせ

該当事項はありません。

■ (2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

■ (3) その他

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

■ 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期（ご参考） 平成21年11月30日現在	当 期 平成22年5月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,428,132	4,022,983
信託現金及び信託預金	1,356,992	1,321,974
営業未収入金	27,596	42,123
前払費用	34,354	41,074
繰延税金資産	19	68
未収消費税等	－	12,839
その他	20,613	28,971
貸倒引当金	△194	△314
流動資産合計	4,867,513	5,469,720
固定資産		
有形固定資産		
建物	30,729,076	37,859,658
減価償却累計額	△1,385,486	△2,008,294
建物（純額）	29,343,589	35,851,363
構築物	516,051	541,657
減価償却累計額	△93,145	△122,424
構築物（純額）	422,905	419,232
機械及び装置	558,807	662,428
減価償却累計額	△55,319	△77,186
機械及び装置（純額）	503,488	585,242
工具、器具及び備品	11,207	25,176
減価償却累計額	△3,333	△7,021
工具、器具及び備品（純額）	7,873	18,154
土地	33,613,430	39,759,031
信託建物	21,878,067	20,431,536
減価償却累計額	△1,900,213	△2,002,685
信託建物（純額）	19,977,854	18,428,851
信託構築物	211,537	206,492
減価償却累計額	△82,399	△87,992
信託構築物（純額）	129,138	118,500
信託機械及び装置	73,129	72,013
減価償却累計額	△16,580	△18,303
信託機械及び装置（純額）	56,548	53,709
信託工具、器具及び備品	29,371	27,576
減価償却累計額	△9,914	△9,832
信託工具、器具及び備品（純額）	19,456	17,744
信託土地	39,470,987	38,020,371
建設仮勘定	7,203	－
有形固定資産合計	123,552,475	133,272,201
無形固定資産		
その他	1,079	940
無形固定資産合計	1,079	940
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,769	10,879
長期前払費用	2,089	1,957
投資その他の資産合計	12,859	12,836
固定資産合計	123,566,414	133,285,979
資産合計	128,433,928	138,755,699

(単位：千円)

	前 期（ご参考） 平成21年11月30日現在	当 期 平成22年5月31日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	92,089	139,291
短期借入金	5,040,000	－
1年内返済予定の長期借入金	14,616,000	14,256,000
未払金	207,647	190,083
未払費用	332,666	303,399
未払法人税等	656	816
未払消費税等	9,193	－
前受金	509,301	577,643
預り金	2,770	4,440
流動負債合計	20,810,325	15,471,675
固定負債		
長期借入金	51,320,000	58,790,000
預り敷金及び保証金	511,799	651,954
信託預り敷金及び保証金	702,884	655,875
固定負債合計	52,534,684	60,097,829
負債合計	73,345,009	75,569,504
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	53,769,864	61,799,485
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,319,054	1,386,710
剰余金合計	1,319,054	1,386,710
投資主資本合計	55,088,919	63,186,195
純資産合計	※1 55,088,919	※1 63,186,195
負債純資産合計	128,433,928	138,755,699

■ 損益計算書

(単位：千円)

	前 期（ご参考） 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	当 期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,720,690	※1 4,001,250
その他賃貸事業収入	※1 238,555	※1 321,943
営業収益合計	3,959,245	4,323,193
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,570,342	※1 1,809,922
資産運用報酬	294,746	305,304
資産保管手数料	12,662	12,487
一般事務委託手数料	22,061	21,198
役員報酬	4,800	4,800
貸倒引当金繰入額	48	120
その他営業費用	128,344	131,666
営業費用合計	2,033,006	2,285,500
営業利益	1,926,238	2,037,693
営業外収益		
受取利息	1,477	1,150
損害保険金収入	1,302	2,611
その他	10	13
営業外収益合計	2,790	3,774
営業外費用		
支払利息	577,129	585,728
融資関連費用	27,557	37,209
投資口交付費	－	28,255
その他	4,318	2,619
営業外費用合計	609,005	653,813
経常利益	1,320,024	1,387,655
税引前当期純利益	1,320,024	1,387,655
法人税、住民税及び事業税	1,007	1,045
法人税等調整額	△1	△49
法人税等合計	1,005	995
当期純利益	1,319,018	1,386,659
前期繰越利益	36	50
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,319,054	1,386,710

■ 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期（ご参考） 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	当 期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	53,769,864	53,769,864
当期変動額		
新投資口の発行	－	8,029,620
当期変動額合計	－	8,029,620
当期末残高	※1 53,769,864	※1 61,799,485
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	1,346,037	1,319,054
当期変動額		
剰余金の配当	△1,346,001	△1,319,003
当期純利益	1,319,018	1,386,659
当期変動額合計	△26,982	67,655
当期末残高	1,319,054	1,386,710
剰余金合計		
前期末残高	1,346,037	1,319,054
当期変動額		
剰余金の配当	△1,346,001	△1,319,003
当期純利益	1,319,018	1,386,659
当期変動額合計	△26,982	67,655
当期末残高	1,319,054	1,386,710
投資主資本合計		
前期末残高	55,115,902	55,088,919
当期変動額		
新投資口の発行	－	8,029,620
剰余金の配当	△1,346,001	△1,319,003
当期純利益	1,319,018	1,386,659
当期変動額合計	△26,982	8,097,276
当期末残高	55,088,919	63,186,195
純資産合計		
前期末残高	55,115,902	55,088,919
当期変動額		
新投資口の発行	－	8,029,620
剰余金の配当	△1,346,001	△1,319,003
当期純利益	1,319,018	1,386,659
当期変動額合計	△26,982	8,097,276
当期末残高	55,088,919	63,186,195

注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	当 期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日
該当事項はありません。	同 左

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項 目	期 別	前 期（ご参考）	当 期
		自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	①	有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～70年 構築物 2～50年 機械及び装置 3～15年 工具、器具及び備品 3～15年	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 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	無形固定資産 定額法を採用しています。	② 無形固定資産 同 左
	③	長期前払費用 定額法を採用しています。	③ 長期前払費用 同 左
2. 繰延資産の処理方法		該当事項はありません。	投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成21年12月7日付一般募集による投資口の追加発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成21年12月7日付一般募集による投資口の追加発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、286,275千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による投資口の追加発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、286,275千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。
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。	貸倒引当金 同 左

項 目 \ 期 別	前 期 (ご参考) 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	当 期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 同 左 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は628千円です。
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。	① ヘッジ会計の方法 同 左 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 ③ ヘッジ方針 同 左 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 同 左
6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の取得原価に算入しています。	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同 左 ② 消費税等の処理方法 同 左

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) 平成21年11月30日現在	当 期 平成22年5月31日現在
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額
50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	当 期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 3,537,345	賃料収入 3,804,993
共益費収入 183,344 3,720,690	共益費収入 196,256 4,001,250
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 95,934	駐車場収入 104,587
付帯収益 107,617	付帯収益 178,984
その他不動産	その他不動産
賃料収入 35,003 238,555	賃料収入 38,370 321,943
不動産賃貸事業	不動産賃貸事業
収益合計 3,959,245	収益合計 4,323,193
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 168,282	外注委託費 178,108
プロパティ・マネジメント報酬 204,682	プロパティ・マネジメント報酬 274,235
公租公課 192,106	公租公課 194,758
水道光熱費 54,362	水道光熱費 64,701
保険料 8,533	保険料 8,492
修繕費 90,903	修繕費 155,196
減価償却費 736,230	減価償却費 787,351
仲介手数料等 38,758	仲介手数料等 76,295
信託報酬 46,296	信託報酬 49,214
その他賃貸事業費用 30,185 1,570,342	その他賃貸事業費用 21,568 1,809,922
不動産賃貸事業費用合計 1,570,342	不動産賃貸事業費用合計 1,809,922
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,388,902	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,513,271

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	当 期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口の総口数 2,000,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口
発行済投資口の総口数 96,765口	発行済投資口の総口数 125,535口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 平成21年11月30日現在	当 期 平成22年5月31日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 19	未払事業税損金不算入額 21
繰延税金資産合計 19	貸倒引当金損金算入限度超過額 47
繰延税金資産の純額 19	繰延税金資産合計 68
	繰延税金資産の純額 68
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 39.33	法定実効税率 39.33
(調整)	(調整)
支払配当の損金算入額 △39.30	支払配当の損金算入額 △39.30
その他 0.05	その他 0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.08	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07

(金融商品に関する注記)

当期（自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日）
(追加情報)
当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しています。

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（短期投資法人債を含む。以下同じ。）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
借入金の資金使途は、不動産関連資産の取得資金及び借入金の返済資金等です。これらは満期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、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項及びデリバティブ取引に関する事項
平成22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	4,022,983	4,022,983	－
(2) 信託現金及び信託預金	1,321,974	1,321,974	－
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(14,256,000)	(14,258,123)	2,123
(4) 長期借入金	(58,790,000)	(59,231,159)	441,159
(5) 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
(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、(4) 長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記(5) ②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。
(5) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	37,200,000	32,220,000	※	

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注2）(3)、(4) 参照）。

(注3) 金銭債権の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	4,022,983
信託現金及び信託預金	1,321,974
合 計	5,344,957

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	14,256,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	31,118,000	12,080,000	10,452,000	2,480,000	2,660,000
合 計	14,256,000	31,118,000	12,080,000	10,452,000	2,480,000	2,660,000

(賃貸等不動産に関する注記)

当期（自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日）
(追加情報)
当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しています。

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸住宅等（土地を含む）を有しています。これら賃貸等不動産の平成22年5月31日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
123,552,475	9,719,725	133,272,201	119,471,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は ブラウドフラット蒲田Ⅱ（3,114,364千円）、ブラウドフラット浅草駒形（2,058,485千円）、アーバンステージ芝浦LOFT（1,580,905千円）及びアーバンステージ日本橋横山町（3,674,726千円）の取得によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成22年5月期（第7期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日) (ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合 (%)	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円)(注2)	科 目	期末残高 (千円)(注2)
利害関係人等	野村リビング サポート 株式会社	不動産業	－	賃料収入等	96,975	前受金	16,205
						預り敷金及び保証金	28,000
				プロパティ・ マネジメント報酬	1,941	営業未払金	338
				外注委託費	3,234	営業未払金	566
	野村不動産 アーバンネット 株式会社	不動産業	－	広告宣伝費	16	未払金	17
資産保管会社	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	銀行業務 及び 信託業務	－	利息の支払	80,549	未払費用	49,302
				借入返済 (短期)	180,000	短期借入金	1,260,000
				借入返済 (1年内 返済予定の長期)	900,000	1年内返済予定 の長期借入金	4,748,000
				借入金 (長期)	520,000	長期借入金	6,784,000

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

当期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合 (%)	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円)(注2)	科 目	期末残高 (千円)(注2)
主要投資主 利害関係人等	野村不動産 株式会社	不動産業	12.14	不動産の購入	4,940,000	－	－
利害関係人等	野村リビング サポート 株式会社	不動産業	－	賃料収入等	96,951	前受金	16,205
						預り敷金及び保証金	28,000
				プロパティ・ マネジメント報酬	1,940	営業未払金	338
				外注委託費	3,234	営業未払金	566
	野村不動産 アーバンネット 株式会社	不動産業	－	広告宣伝費	600	未払金	105
資産保管会社	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	銀行業務 及び 信託業務	－	利息の支払	76,004	未払費用	36,947
				借入金 (短期)	710,000	短期借入金	－
				借入返済 (短期)	1,970,000		
				借入返済 (1年内 返済予定の長期)	200,000	1年内返済予定 の長期借入金	5,688,000
				借入金 (長期)	1,180,000	長期借入金	6,824,000

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日		当 期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日	
1口当たり純資産額	569,306円	1口当たり純資産額	503,335円
1口当たり当期純利益	13,631円	1口当たり当期純利益	11,141円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		同 左	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前 期 (ご参考) 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日		当 期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日	
当期純利益 (千円)	1,319,018	当期純利益 (千円)	1,386,659
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	－	普通投資主に帰属しない金額 (千円)	－
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,319,018	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,386,659
期中平均投資口数 (口)	96,765	期中平均投資口数 (口)	124,458

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日		当 期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日	
投資口の追加発行 平成21年11月18日及び平成21年11月30日開催の役員会において、下記の通り公募による新投資口の発行及び第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成21年12月7日に公募による新投資口の発行に係る払込が完了し、平成21年12月24日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込が完了しました。この結果、出資総額は61,799,485,245円、発行済投資口数は125,535口となっています。		資産の譲渡 本投資法人は、第7期末（平成22年5月31日）後、平成22年6月29日付にて、下記の資産の譲渡に係る売買契約を締結しました。 なお、譲渡価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除いています。	
A. 公募による新投資口発行 ①募集方法 一般募集 ②発行投資口数 27,400口 ③発行価格 1口当たり289,545円 ④発行価格の総額 7,933,533,000円 ⑤発行価額（払込金額） 1口当たり279,097円 ⑥発行価額の総額 7,647,257,800円 ⑦払込期日 平成21年12月 7 日 ⑧分配金起算日 平成21年12月 1 日		アーバンステージ天王町 ・譲渡資産 信託受益権 ・譲渡価格 143百万円 ・契約日 平成22年6月29日 ・譲渡日 平成22年7月29日 ・譲渡先 国内事業法人 ・損益に及ぼす影響 第8期（自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）において、営業収益として不動産等売却益約4百万円を計上する予定です。	
B. 第三者割当による新投資口発行 ①募集方法 第三者割当 ②発行投資口数 1,370口 ③発行価額（払込金額） 1口当たり279,097円 ④発行価額の総額 382,362,890円 ⑤払込期日 平成21年12月24日 ⑥分配金起算日 平成21年12月 1 日 ⑦割当先 野村證券株式会社			

■ 金銭の分配に係る計算書

項 目 \ 期 別	前 期（ご参考） 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	当 期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日
Ⅰ．当期末処分利益	1,319,054,687円	1,386,710,004円
Ⅱ．分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	1,319,003,715円 (13,631円)	1,386,659,610円 (11,046円)
Ⅲ．次期繰越利益	50,972円	50,394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号に定める分配方針の趣旨に従い、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、当期末処分利益の概ね全額である1,319,003,715円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める分配方針の趣旨に従い、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとし、当期末処分利益の概ね全額である1,386,659,610円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	---	---

■ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成 2 2 年 7 月 1 3 日

野村不動産レジデンシャル投資法人
役 員 会 御 中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員 公認会計士

原田 昌平 

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員 公認会計士

竹之内 和彦 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 1 3 0 条の規定に基づき、野村不動産レジデンシャル投資法人の平成 2 1 年 1 2 月 1 日から平成 2 2 年 5 月 3 1 日までの第 7 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

「重要な後発事象」に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡に係る契約を締結している。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

■キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期（ご参考） 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	当 期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,320,024	1,387,655
減価償却費	736,230	787,351
投資口交付費	－	28,255
受取利息	△1,477	△1,150
支払利息	577,129	585,728
貸倒引当金の増減額（△は減少）	48	120
営業未収入金の増減額（△は増加）	△2,392	△14,526
未収消費税等の増減額（△は増加）	1,891	△12,839
前払費用の増減額（△は増加）	1,420	△6,720
営業未払金の増減額（△は減少）	△21,730	47,202
未払金の増減額（△は減少）	28,180	△22,634
未払消費税等の増減額（△は減少）	9,193	△9,193
前受金の増減額（△は減少）	11,169	68,341
その他の資産の増減額（△は増加）	△5,189	△8,357
その他の負債の増減額（△は減少）	△2,196	1,670
その他	271	535
小 計	2,652,571	2,831,436
利息の受取額	1,761	1,150
利息の支払額	△543,175	△614,995
法人税等の支払額	△649	△885
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,110,507	2,216,706
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	700,000	－
有形固定資産の取得による支出	△171,129	△10,474,911
信託有形固定資産の取得による支出	△25,672	△28,428
預り敷金及び保証金の返還による支出	△52,529	△80,322
預り敷金及び保証金の受入による収入	45,419	190,680
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△67,757	△87,147
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	62,859	69,934
敷金及び保証金の差入による支出	△120	△110
敷金及び保証金の回収による収入	145	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	491,214	△10,410,305
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	－	2,840,000
短期借入金返済による支出	△720,000	△7,880,000
長期借入れによる収入	4,200,000	12,590,000
長期借入金返済による支出	△5,500,000	△5,480,000
投資口の発行による収入	－	8,029,620
投資口交付費の支出	－	△28,255
分配金の支払額	△1,341,554	△1,317,933
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,361,554	8,753,432
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△759,832	559,833
現金及び現金同等物の期首残高	5,544,956	4,785,124
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,785,124	※1 5,344,957

〔注〕キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）（参考情報）

期 別	前 期（ご参考） 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	当 期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同 左

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）（参考情報）

前 期（ご参考） 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	当 期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成21年11月30日現在) (単位：千円)	(平成22年5月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
3,428,132	4,022,983
1,356,992	1,321,974
4,785,124	5,344,957

投資法人の概要

沿革

平成18年 7月28日	設立企画人(野村不動産投信株式会社)による投信法 ^(注) 第69条に基づく設立に係る届出
平成18年 8月 3日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成18年 8月 4日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成18年 8月24日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長 第56号)
平成19年 2月14日	東京証券取引所に上場

(注) 投資信託及び投資法人に関する法律

仕組み図



資産運用会社の概要

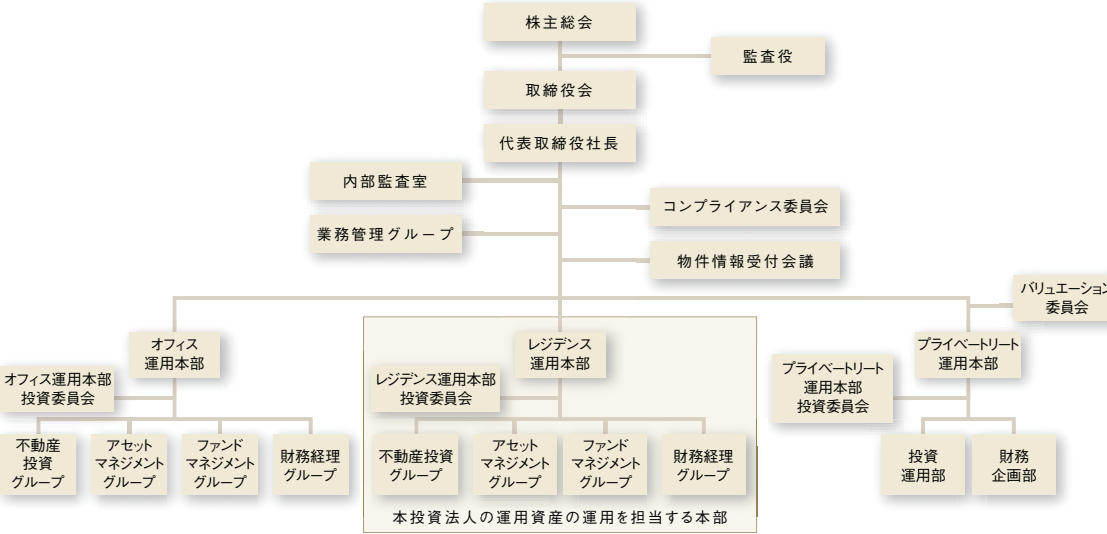
資産運用会社の概況

名称	野村不動産投信株式会社
資本の額	300百万円(平成22年3月末日現在)
株主	野村不動産ホールディングス株式会社(100%)
沿革	平成15年1月24日 会社設立 平成15年2月28日 宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(2)第81679号) 平成15年6月17日 宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第18号) 平成15年7月23日 旧投信法 ^(注1) 上の投資信託委託業者としての認可取得(内閣総理大臣第28号) 平成18年2月 7日 旧投信法第10条の2の規定に基づく認可(業務の方法等の変更の認可)取得 ^(注2) 平成19年9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第374号) ^(注3) 平成22年2月25日 金融商品取引法に基づく届出(業務の内容及び方法の変更) ^(注4)

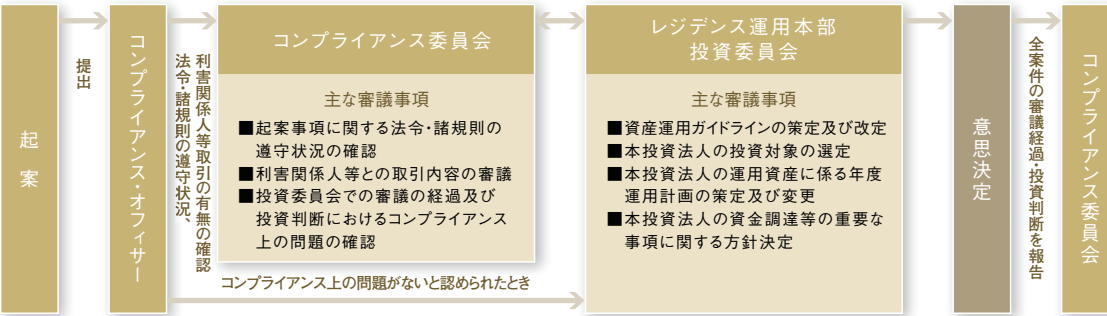
(注1) 証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)による改正前の投信法を指します。
(注2) 複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。
(注3) 資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日(平成19年9月30日)時点において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。
(注4) 複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

組織体系

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



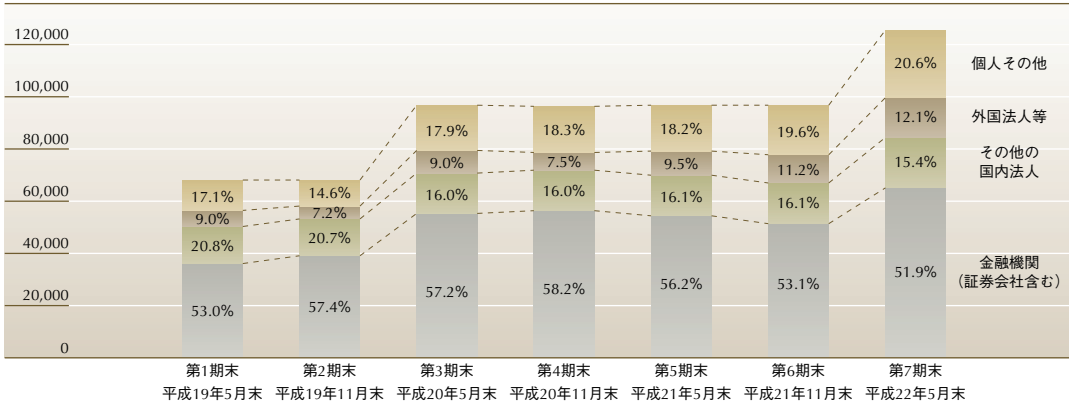
意思決定プロセス



投資主インフォメーション

投資主の構成

所有者別投資口数



個人その他	11,631	9,970	17,328	17,675	17,577	18,983	25,870
	17.1%	14.6%	17.9%	18.3%	18.2%	19.6%	20.6%
外国法人等	6,161	4,927	8,678	7,218	9,237	10,813	15,247
	9.0%	7.2%	9.0%	7.5%	9.5%	11.2%	12.1%
その他の国内法人	14,198	14,112	15,445	15,513	15,555	15,589	19,310
	20.8%	20.7%	16.0%	16.0%	16.1%	16.1%	15.4%
金融機関 (証券会社含む)	36,110	39,091	55,314	56,359	54,396	51,380	65,108
	53.0%	57.4%	57.2%	58.2%	56.2%	53.1%	51.9%
合計	68,100	68,100	96,765	96,765	96,765	96,765	125,535

主要な投資主

No	氏名又は名称	所有投資口数（口）	保有比率（％）（注）
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	17,856	14.22
2	野村不動産株式会社	15,240	12.14
3	NCT信託銀行株式会社（投信口）	9,478	7.55
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,843	4.65
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	5,513	4.39
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4,292	3.42
7	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505025 （常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行決済営業部）	2,670	2.13
8	AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーノンディーアイエムエー （常任代理人 シティバンク銀行株式会社）	2,394	1.91
9	朝日火災海上保険株式会社	2,000	1.59
10	ピクテアンドシエ （常任代理人 株式会社三井住友銀行）	1,759	1.40
	合 計	67,045	53.41

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

第8期・第9期スケジュール

平成22年11月30日	第8期（平成22年11月期）	決算期日
平成23年 1月	第8期（平成22年11月期）	決算発表
平成23年 2月	第8期（平成22年11月期）	分配金支払開始（予定）

平成23年 5月31日	第9期（平成23年 5月期）	決算期日
平成23年 7月	第9期（平成23年 5月期）	決算発表
平成23年 8月	第9期（平成23年 5月期）	分配金支払開始（予定）

住所等の変更手続きについて

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

分配金について

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

投資主メモ

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

ホームページによる情報提供について

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

▼<http://www.nre-rf.co.jp/>

