

平成26年11月期 決算短信 (REIT)

平成27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 上 場 取 引 所 東
 コー ド 番 号 3240 U R L <http://www.nre-rf.co.jp/>
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 松 村 省 三
 資 産 運 用 会 社 名 野村不動産投資顧問株式会社
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 福 井 保 明
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) NRF運用部長 (氏名) 大 平 哲 也
 T E L 03-3365-7729

有価証券報告書提出予定日 平成27年2月26日 分配金支払開始予定日 平成27年2月16日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年11月期の運用、資産の状況（平成26年6月1日～平成26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	%
26年11月期	5,480	△2.0	2,423	△3.6	1,878	△4.0	1,877	△4.0
26年5月期	5,594	3.5	2,513	△1.7	1,956	△0.5	1,955	△0.5

	1口当たり 当期純利益	自 己 資 本 当期純利益率	総 資 産 経常利益率	営 業 収 益 経常利益率
	円	%	%	%
26年11月期	11,674	2.5	1.1	34.3
26年5月期	12,161	2.6	1.2	35.0

(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

(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

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26年11月期	11,600	1,865	0	0	99.3	2.5
26年5月期	12,161	1,955	0	0	99.9	2.6

(注1) 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2) 平成26年11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（12百万円）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26年11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な要因は、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
26年11月期	164,852	75,148	45.6	467,340
26年5月期	167,940	75,226	44.8	467,827

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年11月期	3,796	△198	△4,885	8,678
26年5月期	4,708	△283	△2,054	9,965

2. 平成27年5月期の運用状況の予想（平成26年12月1日～平成27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
27年5月期	5,606	2.3	2,429	0.2	1,866	△0.6	1,865	△0.6	11,600	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（27年5月期）11,600円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	26年11月期	160,800口	26年5月期	160,800口
② 期末自己投資口数	26年11月期	-口	26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、28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、4ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況」をご覧ください。

以 上

1. 投資法人の関係法人

直近の有価証券報告書（平成26年8月28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

直近の有価証券報告書（平成26年8月28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、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的として、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。

運用環境及び運用成果

当期における日本経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動などの影響から生産面を中心に一時的な落ち込みが見られる場面がありました。平成26年10月発表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3ポイント悪化していますが、国内企業収益が改善する中で設備投資は増加基調にあり、雇用・所得環境も改善傾向が続いているため、日本経済は緩やかな景気回復を示しています。日本経済の先行きについては、消費マインドの低下や海外景気の下振れなど景気を下押しするリスクに留意する必要があるものの、政府の財政政策や日本銀行の大胆な金融緩和の効果が実体経済に波及し、緩やかな回復基調が継続していくものと予想されます。

このような環境のもと、J-REIT市場については日本経済と不動産市場への回復期待から国内外の投資資金が流入しています。また、平成26年10月には日本銀行が追加金融緩和に踏み切り、J-REITの追加買い入れを行うことを決定したこともあり、東証REIT指数は当期初（平成26年6月2日）の1,553.19ポイントから当期最終取引日時点（平成26年11月28日）で1,826.72ポイントに上昇しています。このような良好な資金調達環境にも支えられ、J-REITの新規上場や既存銘柄の公募増資に伴う物件取得が活発に行われています。

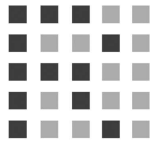
賃貸住宅市場については、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）及び地方中核都市への人口流入継続に加え、晩婚・少子化等の影響もあり、引き続き単身・少数世帯の賃貸住宅に対する安定的な需要の継続が見られます。他方で、供給面については、賃貸住宅着工戸数が低位で推移しており、賃貸住宅の需給は引き続き、良好な環境にあるものといえます。このような状況の中、J-REITが保有する賃貸住宅の稼働率は平成23年7月以降、平均で96%を越える水準で推移しており、賃料水準についても上昇物件が確認されるなど、賃貸住宅市場の回復傾向がうかがえます。

不動産売買市場については、金融緩和により国内の資金調達環境が良好であること、賃貸市場に回復の兆しがあること等により、J-REITをはじめ不動産ファンドや不動産会社を中心に物件取得が活発に行われています。他方で、取引参加者の増加等により、物件の取得競争には過熱感が見られており、賃貸住宅の供給が限定的であることから、引き続き厳しい取得環境が続いています。

上記の運用環境において、第16期（平成26年11月期）は以下の運用成果を実現しました。

（イ）資産の取得及び譲渡

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

名称	対象物件
クラウドフラット PROUD FLAT 野村不動産の企画・開発物件（注1）	「野村不動産との戦略的協調」 野村不動産と戦略的に協調し、用地取得・商品企画・管理等の住宅関連ノウハウを活かした賃貸マンション「クラウドフラット」の開発・取得を行うことを本投資法人の成長戦略の要と位置付け、これを最大限活用します。
プライムアーバン  PRIME URBAN 主として野村不動産以外の 他社の企画・開発物件（注2）	「プロバイダーとのネットワークの活用」 「野村不動産グループの情報ネットワークの活用」 5年超にわたるプライベート・ファンドの運用及び本投資法人の8年超の運用を通じて構築したプロバイダーとのネットワークを積極的に活用します。 加えて、野村不動産グループが有する広範な仲介ネットワークを活用することにより、売却物件情報等のタイムリーな収集を図ります。

（注1）本書において「野村不動産」とは、野村不動産株式会社をいい、また、「野村不動産グループ」とは、野村不動産をはじめとする野村不動産ホールディングス株式会社の連結子会社からなる企業集団（但し、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している野村不動産投資顧問株式会社を除きます。）をいいます。

（注2）野村不動産以外の他社の企画・開発物件に関して、従前は取得時の築年数に応じて「プライムアーバン」及び「アーバンステージ」の2つの名称を使用していましたが、平成26年5月20日からこれらを「プライムアーバン」に統一することにより、「クラウドフラット」とともに物件認知度の更なる向上を図ることとし、当期において合計30物件の名称変更を行うことにより上記統一を完了しました。

第16期においては、前期に引き続きポートフォリオの収益性及び質の向上を目的とした物件入替戦略を推進しており、当期においては、築年数の経過等により物件競争力の低下や今後の維持管理コストの増加が予想される3物件・約958百万円（譲渡価格の合計）を譲渡いたしました。

上記の結果、第16期末（平成26年11月末日）時点の資産規模は150物件・約159,310百万円（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16期においては、第15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て募集条件の機動的な見直しやリニューアル工事の継続実施による物件競争力の維持・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できました。

また、本投資法人の保有する物件のうち115物件（平成26年11月末日現在）の管理・運営を委託している野村不動産パートナーズ株式会社は入居者サービス「賃貸ほっとサポート」（住戸内設備機器トラブルなどへの24時間緊急トラブル受付サービスや旅行・レジャー等の優待サービス等）を進めており、入居者満足度と物件競争力の向上につながると考えています。

当期は、保有物件のさらなる競争力の向上を目指して入居者アンケートを実施し、入居者サービスの向上やリニューアル工事の実施につなげています。

さらに上記の通り、物件の認知度向上のため、物件名称の統一化を平成26年5月20日より進めており、当期においてかかる統一化を完了しています。

このように本投資法人では、引き続きマーケットニーズへの適切な対応を図り、稼働率の維持・向上や賃料水準の向上、及び入居者の満足度向上に取り組んでいます。

（ハ）資金調達

中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長のため、第16期においては以下の様な保守的な財務戦略を実践しました。

第16期は借入金1,840百万円の期限前返済を行い、また、期限の到来した借入金のうち1,090百万円の返済を行いました。一方で3,730百万円のリファイナンスに際しては、全てを長期借入金とし、さらに2,980百万円の借入金を固定化することで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16期末時点の長期比率は79.8%、固定比率（金利スワップ取引による固定化を含みます。）は99.1%、有利子負債の平均残存年数は3.11年（うち長期有利子負債の平均残存年数3.76年）となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は52.7%となりました。

なお、第16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・サービスズ	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	

（ニ）業績及び分配金

上記の運用の結果として、第16期の業績は営業収益5,480百万円、営業利益2,423百万円、経常利益1,878百万円、当期純利益1,877百万円となりました。

第16期の分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項を適用し、また、租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用して、物件の譲渡により生じた土地等の譲渡益の一部の金額を当期の課税所得が発生しない限度内で圧縮積立を行うこととしました。また、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、圧縮積立金を控除した後の当期末処分利益の概ね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11,600円としました。

なお、平成26年7月15日付決算短信における平成26年11月期（第16期）の運用状況の予想においては、平成26年11月期（第16期）に圧縮積立金40百万円を取り崩して分配することを前提としていましたが、当該予想の公表後の平成26年11月期（第16期）の運用状況を勘案し、かかる取崩しは行わないこととしました。第16期積立分を含め、圧縮積立金の取崩しについては、今後の運用状況及び分配状況を勘案して適宜判断して参ります。

② 次期の見通し

今後の運用方針及び対処すべき課題

日本経済については、前記「① 当期の概況 / 運用環境及び運用成果」で述べたとおり、雇用・所得環境の改善傾向が続いている中で緩やかな景気回復傾向を示しています。また、J-REIT市場には投資資金が流入し、良好な資金調達環境にあります。

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。

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。

（参考情報）

本投資法人は、第16期末（平成26年11月末日）後、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	取得価格 (千円)	取得日
プライムアーバン中目黒Ⅱ	東京都目黒区	66	2,800,000	平成26年12月19日
プライムアーバン長原上池台	東京都大田区	61	1,720,000	平成26年12月19日
プライムアーバン西荻窪Ⅱ	東京都杉並区	76	1,780,000	平成26年12月19日
合計	—	203	6,300,000	—

平成27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27年5月期（第17期）：平成26年12月1日～平成27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153物件の不動産及び不動産信託受益権につき、平成27年5月期末（第17期末）まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）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153物件のうち、平成26年12月19日付で取得したプライムアーバン中目黒Ⅱ、プライムアーバン長原上池台及びプライムアーバン西荻窪Ⅱを除く150物件については、平成27年5月期（第17期）に対応する額として、想定される年税額のうち297百万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2,492百万円と想定しています。そのうち、減価償却費は1,072百万円と想定しています。
営業外費用	支払利息及び融資関連費用として551百万円を見込んでいます。
有利子負債	- 本投資法人は、本日現在、91,220百万円の有利子負債残高があります。 - 平成27年5月期末（第17期末）までに返済期限が到来する借入金7,790百万円については、約定弁済90百万円を行う他、残額の7,700百万円については、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27年5月期末（第17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。 - 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。
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26年 5月31日現在	当期 平成26年11月30日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,400,388	8,186,505
信託現金及び信託預金	565,037	491,522
営業未収入金	29,899	29,625
前払費用	38,310	51,550
繰延税金資産	16	182
その他	50,197	14,857
貸倒引当金	△95	△603
流動資産合計	10,083,755	8,773,642
固定資産		
有形固定資産		
建物	69,066,877	69,008,503
減価償却累計額	△8,740,863	△9,555,855
建物（純額）	60,326,013	59,452,647
構築物	713,712	713,042
減価償却累計額	△415,225	△444,386
構築物（純額）	298,487	268,655
機械及び装置	1,035,599	1,035,973
減価償却累計額	△314,772	△348,985
機械及び装置（純額）	720,826	686,987
工具、器具及び備品	166,570	206,593
減価償却累計額	△53,995	△61,940
工具、器具及び備品（純額）	112,575	144,652
土地	73,800,621	73,930,463
信託建物	8,940,200	8,675,907
減価償却累計額	△1,690,547	△1,755,284
信託建物（純額）	7,249,653	6,920,623
信託構築物	112,214	111,452
減価償却累計額	△78,395	△82,854
信託構築物（純額）	33,819	28,598
信託機械及び装置	50,041	50,041
減価償却累計額	△27,119	△29,082
信託機械及び装置（純額）	22,921	20,958
信託工具、器具及び備品	23,720	26,832
減価償却累計額	△5,659	△5,201
信託工具、器具及び備品（純額）	18,061	21,631
信託土地	15,210,142	14,551,280
建設仮勘定	—	3,045
有形固定資産合計	157,793,123	156,029,544
無形固定資産		
その他	1,537	1,016
無形固定資産合計	1,537	1,016

（単位：千円）

	前期 平成26年 5 月31日現在	当期 平成26年11月30日現在
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,879	10,879
長期前払費用	18,512	11,529
投資その他の資産合計	29,391	22,408
固定資産合計	157,824,052	156,052,970
繰延資産		
投資法人債発行費	32,702	25,432
繰延資産合計	32,702	25,432
資産合計	167,940,510	164,852,044
負債の部		
流動負債		
営業未払金	313,873	267,593
1年内返済予定の長期借入金	14,450,000	17,580,000
未払金	295,373	341,726
未払費用	115,670	115,149
未払法人税等	827	881
未払消費税等	51,066	8,831
前受金	725,084	702,508
預り金	14,403	6,777
流動負債合計	15,966,300	19,023,467
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	65,300,000	59,240,000
預り敷金及び保証金	1,175,682	1,231,288
信託預り敷金及び保証金	271,886	208,909
固定負債合計	76,747,569	70,680,198
負債合計	92,713,869	89,703,665
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	73,231,053	73,231,053
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	40,000	40,000
任意積立金合計	40,000	40,000
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,955,587	1,877,325
剰余金合計	1,995,587	1,917,325
投資主資本合計	75,226,641	75,148,378
純資産合計	※1 75,226,641	※1 75,148,378
負債純資産合計	167,940,510	164,852,044

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	当期 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 5,143,831	※1 5,068,066
その他賃貸事業収入	※1 412,817	※1 359,918
不動産等売却益	※2 37,364	※2 52,833
営業収益合計	5,594,013	5,480,818
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,453,509	※1 2,353,783
不動産等売却損	-	※3 45,281
資産運用報酬	399,676	397,390
資産保管手数料	15,951	15,944
一般事務委託手数料	24,071	26,171
役員報酬	4,800	5,600
貸倒引当金繰入額	95	603
貸倒損失	281	448
その他営業費用	181,924	212,410
営業費用合計	3,080,309	3,057,633
営業利益	2,513,704	2,423,184
営業外収益		
受取利息	734	861
損害保険金収入	2,549	3,127
未払分配金戻入	727	504
その他	162	110
営業外収益合計	4,173	4,603
営業外費用		
支払利息	464,894	458,480
投資法人債利息	56,071	55,928
投資法人債発行費償却	7,270	7,270
融資関連費用	30,523	23,715
その他	2,621	4,275
営業外費用合計	561,381	549,671
経常利益	1,956,496	1,878,116
税引前当期純利益	1,956,496	1,878,116
法人税、住民税及び事業税	976	1,056
法人税等調整額	△2	△165
法人税等合計	974	890
当期純利益	1,955,522	1,877,226
前期繰越利益	64	98
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,955,587	1,877,325

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日）

（単位：千円）

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

当期（自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	73, 231, 053	40, 000	40, 000	1, 955, 587	1, 995, 587	75, 226, 641	75, 226, 641
当期変動額							
剰余金の配当	－	－	－	△1, 955, 488	△1, 955, 488	△1, 955, 488	△1, 955, 488
当期純利益	－	－	－	1, 877, 226	1, 877, 226	1, 877, 226	1, 877, 226
当期変動額合計	－	－	－	△78, 262	△78, 262	△78, 262	△78, 262
当期末残高	※1 73, 231, 053	40, 000	40, 000	1, 877, 325	1, 917, 325	75, 148, 378	75, 148, 378

(4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期	当期
	自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日
I. 当期末処分利益	1,955,587,538円	1,877,325,258円
II. 分配金の額	1,955,488,800円	1,865,280,000円
(投資口1口当たり分配金の額)	(12,161円)	(11,600円)
III. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	12,000,000円
IV. 次期繰越利益	98,738円	45,258円

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,955,488,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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1,865,280,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	---	--

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	当期 自 平成26年6月1日 至 平成26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	1,956,496	1,878,116
減価償却費	1,053,355	1,052,023
投資法人債発行費償却	7,270	7,270
受取利息	△734	△861
支払利息	520,966	514,409
貸倒引当金の増減額（△は減少）	95	508
営業未収入金の増減額（△は増加）	10,345	273
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）	18,261	△6,330
営業未払金の増減額（△は減少）	54,289	△46,280
未払金の増減額（△は減少）	△21,509	25,773
未払消費税等の増減額（△は減少）	51,066	△42,234
前受金の増減額（△は減少）	2,677	△22,576
その他の資産の増減額（△は増加）	△35,427	35,340
その他の負債の増減額（△は減少）	9,454	△7,626
有形固定資産の売却による減少額	211,195	921,601
信託有形固定資産の売却による減少額	1,392,442	—
その他	95	1,891
小計	5,244,032	4,311,298
利息の受取額	734	861
利息の支払額	△534,897	△514,930
法人税等の支払額	△902	△1,002
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,708,967	3,796,227
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	△234,475	△163,595
信託有形固定資産の取得による支出	△12,592	△27,466
預り敷金及び保証金の返還による支出	△149,917	△104,886
預り敷金及び保証金の受入による収入	129,211	99,270
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△37,073	△17,909
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	21,899	16,154
敷金及び保証金の差入による支出	△60	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△283,007	△198,433
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	9,200,000	3,730,000
長期借入金の返済による支出	△9,290,000	△6,660,000
投資口交付費の支出	△10	—
分配金の支払額	△1,964,647	△1,955,190
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,054,657	△4,885,190
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,371,303	△1,287,397
現金及び現金同等物の期首残高	7,594,122	9,965,426
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,965,426	※1 8,678,028

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table data-bbox="699 309 1031 450"> <tr> <td>建物</td><td>3～70年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>2～50年</td></tr> <tr> <td>機械及び装置</td><td>3～15年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>3～15年</td></tr> </table> ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	3～70年	構築物	2～50年	機械及び装置	3～15年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	3～70年								
構築物	2～50年								
機械及び装置	3～15年								
工具、器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。								
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。								
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期及び当期においてはありません。								

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

(8) 財務諸表に関する注記

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (平成26年 5 月31日)	当期 (平成26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 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日		当期 自 平成26年6月1日 至 平成26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	4,851,857		4,778,619	
共益費収入	291,973	5,143,831	289,447	5,068,066
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	134,802		124,611	
付帯収益	199,126		160,332	
その他不動産賃料収入	78,889	412,817	74,974	359,918
不動産賃貸事業収益合計		5,556,649		5,427,985
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	207,133		204,447	
プロパティ・マネジメント報酬	314,215		278,922	
公租公課	263,900		292,327	
水道光熱費	109,797		94,054	
保険料	7,958		7,841	
修繕費	300,325		257,382	
減価償却費	1,053,355		1,052,023	
仲介手数料等	121,186		95,756	
信託報酬	23,905		14,768	
その他賃貸事業費用	51,730	2,453,509	56,257	2,353,783
不動産賃貸事業費用合計		2,453,509		2,353,783
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)		3,103,140		3,074,202

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日）

（単位：千円）

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

当期（自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日）

（単位：千円）

アーバンステージ南行徳Ⅳ	
不動産等売却収入	257,435
不動産等売却原価	243,476
その他売却費用	7,765
不動産等売却益	6,193
アーバンステージ駒沢	
不動産等売却収入	460,171
不動産等売却原価	399,641
その他売却費用	13,890
不動産等売却益	46,640

※3. 不動産等売却損の内訳

当期（自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日）

（単位：千円）

アーバンステージ南行徳Ⅱ	
不動産等売却収入	240,471
不動産等売却原価	278,483
その他売却費用	7,270
不動産等売却損	45,281

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31 日	当期 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26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	160,800口	160,800口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	前期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31 日	当期 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日
現金及び預金	9,400,388千円	8,186,505千円
信託現金及び信託預金	565,037千円	491,522千円
現金及び現金同等物	9,965,426千円	8,678,028千円

（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することとしています。

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

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

平成26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	8,186,505	8,186,505	—
(2) 信託現金及び信託預金	491,522	491,522	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(17,580,000)	(17,634,302)	54,302
(4) 投資法人債	(10,000,000)	(10,132,475)	132,475
(5) 長期借入金	(59,240,000)	(60,080,734)	840,734
(6) デリバティブ取引	—	—	—

（注1）負債となる項目については、（ ）で示しています。

（注2）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金

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

（3）1年内返済予定の長期借入金、（5）長期借入金

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

（4）投資法人債

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

（6）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注3) 金銭債権の決算日（平成26年5月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

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

金銭債権の決算日（平成26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	8,186,505	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	491,522	—	—	—	—	—
合 計	8,678,028	—	—	—	—	—

(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26年5月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

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

投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成26年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	17,580,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	5,000,000	—	—	—
長期借入金	—	15,320,000	7,820,000	10,820,000	1,600,000	23,680,000
合 計	17,580,000	20,320,000	12,820,000	10,820,000	1,600,000	23,680,000

（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26年5月31日）

該当事項はありません。

当期（平成26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26年5月31日）

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

（単位：千円）

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

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

当期（平成26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	55,600,000	39,500,000	※	—

※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26年5月31日)	当期 (平成26年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16千円	21千円
貸倒引当金損金算入限度超過額	－千円	160千円
繰延税金資産合計	16千円	182千円
繰延税金資産の純額	16千円	182千円

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26年5月31日)	当期 (平成26年11月30日)
法定実効税率	36.59%	34.16%
(調整)		
支払配当の損金算入額	△36.57%	△33.93%
その他	0.03%	△0.18%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	0.05%

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

		前期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	当期 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日
貸借対照表計上額			
	期首残高	160,228,831	157,793,123
	期中増減額	△2,435,708	△1,763,578
	期末残高	157,793,123	156,029,544
期末時価		156,322,000	156,590,000

（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、前期の主な減少額は、アーバンステージ池上（1,392,442千円）、アーバンステージ町屋（211,195千円）の譲渡によるものです。当期の主な減少額は、減価償却費及びアーバンステージ南行徳Ⅳ（243,476千円）、アーバンステージ駒沢（399,641千円）、アーバンステージ南行徳Ⅱ（278,483千円）の譲渡によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する平成26年5月期（前期）及び平成26年11月期（当期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	当期 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日
1口当たり純資産額	467,827円	467,340円
1口当たり当期純利益	12,161円	11,674円

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

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

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	当期 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日
当期純利益（千円）	1,955,522	1,877,226
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）	1,955,522	1,877,226
期中平均投資口数（口）	160,800	160,800

（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〕

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

(9) 発行済投資口総数の増減

設立以降第16期末（平成26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

平成26年7月31日に開催された本投資法人の第5回投資主総会における決議に基づき、平成26年8月4日付で執行役員棗正臣並びに、監督役員相川榮徳及び横瀬元治が再任しました。その後、執行役員棗正臣が平成26年9月30日付で執行役員を辞任したことに伴い、本投資法人の補欠執行役員であった松村省三が同日付で執行役員に就任しました。

本書の日付現在における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 投資口数
執行役員	松村 省三	昭和55年4月 野村不動産株式会社入社 平成11年4月 同社 ビルディング事業部 平成15年7月 BMS株式会社出向 営業部長 平成17年7月 野村不動産ホールディングス株式会社出向 監査部 平成19年4月 同社 監査部長 平成24年4月 野村ビルマネジメント株式会社 監査役 同 年 同 月 野村アメニティサービス株式会社 監査役（現職） 平成26年4月 野村不動産パートナーズ株式会社 監査役（現職） 平成26年9月 本投資法人 執行役員（現職）	—
監督役員	相川 榮徳	昭和43年4月 小田急不動産株式会社 入社 昭和49年3月 不動産鑑定士登録 平成13年8月 同社 退社 平成14年8月 株式会社フェア・アプレーザーズ設立 取締役 平成15年8月 同社 相談役 平成17年8月 野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員 平成18年11月 株式会社フェア・アプレーザーズ 取締役 平成20年8月 本投資法人 監督役員（現職） 平成22年11月 株式会社フェア・アプレーザーズ 相談役	—
監督役員	横瀬 元治	昭和45年11月 プライスウォーターハウス会計事務所 入所 昭和47年1月 監査法人朝日会計社（現有限責任あずさ監査法人）入社 昭和50年10月 公認会計士登録 平成7年8月 同社 代表社員 平成13年5月 同社 専務理事 平成18年6月 同社 退社 平成18年7月 朝日税理士法人 顧問（現職） 平成19年8月 野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員 平成21年6月 ヤマトホールディングス株式会社 監査役（現職） 平成24年8月 本投資法人 監督役員（現職）	—

（注）監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、一條實昭が補欠監督役員として選任されています。

(2) 資産運用会社の役員の異動

役員の異動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。

なお、本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

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

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
代表取締役兼副社長執行役員 財務部、営業部、投資マネジメント部、プロダクト・マネジメント部管掌	安部 憲生	昭和55年4月 野村証券株式会社 入社 平成13年7月 同社 機関投資家営業部長 平成17年12月 野村アセットマネジメント株式会社 金融法人マーケティング部長 平成18年4月 同社 執行役員 プロダクト・サービス部、金融法人マーケティング部担当兼金融法人マーケティング部長 平成20年4月 同社 執行役員 同 年 同 月 ノムラ・アセット・マネジメント・シンガポール・リミテッド会長 同 年 同 月 ノムラ・アセット・マネジメント・ホンコン・リミテッド会長 平成21年4月 野村アセットマネジメント株式会社 常務執行役員 クライアント・サービス本部長 平成22年4月 同社 常務執行役員 グローバル・インスティテューショナル・クライアント本部長 平成25年4月 同社 執行役 専務 インスティテューショナル・クライアント本部、海外クライアント本部管掌 平成26年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役兼副社長執行役員 営業部、投資マネジメント部、プロダクト・マーケティング部、財務部管掌 平成26年10月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 財務部、営業部、投資マネジメント部、プロダクト・マネジメント部管掌（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 企画部、コンプライアンス部、監査部、ファンド会計部管掌 投資パフォーマンス室、投資一任室担当	新橋 健一	昭和53年4月 野村証券株式会社 入社 平成9年6月 同社 広報部長 平成11年6月 同社 総務企画部長 平成14年4月 同社 取締役 リスク・マネジメント部兼システム企画部担当 平成15年4月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成15年6月 同社 執行役 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6月 同社 代表取締役副社長 財務会計本部長嘱託 平成24年10月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、投資顧問室、財務部、ファンド会計部、監査部、コンプライアンス部、企画部、事業推進室管掌 平成25年4月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、財務部、ファンド会計部、監査部、コンプライアンス部、企画部管掌 平成26年4月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 企画部、コンプライアンス部、監査部、ファンド会計部管掌 投資パフォーマンス室担当 平成26年10月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 企画部、コンプライアンス部、監査部、ファンド会計部管掌 投資パフォーマンス室、投資一任室担当（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
代表取締役兼専務 執行役員 資産投資部、NOF 運用部、NRF運用 部、NMF運用部、 NPR運用部管掌 リサーチ室担当 最高戦略責任者、 投資運用企画部長 嘱託	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 最高戦略責任者嘱託 平成26年4月 同社 代表取締役兼専務執行役員 ファンドマネジメント部、資産投資部、資産運用部、投資責 任者管掌 投資運用企画室、リサーチ室担当 最高戦略責任 者嘱託 平成26年10月 同社 代表取締役兼専務執行役員 資産投資部、NOF運用部、NRF運用部、NMF運用部、NPR運用部 管掌 リサーチ室担当 最高戦略責任者、投資運用企画部長 嘱託（現職）	—
取締役兼執行役員 コンプライアンス 部担当 監査部長嘱託	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 平成26年4月 同社 取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当 監査部長嘱託（現職）	—
取締役兼執行役員 NOF運用部長嘱託	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4月 野村不動産ホールディングス株式会社 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 平成26年10月 同社 取締役兼執行役員 NOF運用部長嘱託（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
取締役兼執行役員 NMF運用部長囑託	宇木 素実	平成3年4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年4月 同社 事業企画部 平成12年4月 同社 資産運用事業部 平成14年2月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 不動産投資事業部 平成18年4月 野村不動産投信株式会社 レジデンス運用本部 不動産投資グループ グループリーダー 平成20年10月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 JOFI運用室長 平成21年4月 同社 事業企画部長 平成22年6月 同社 ファンドマネジメント部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 営業部長 平成24年4月 同社 取締役 営業本部長 平成24年10月 同社 取締役兼執行役員 営業部担当 平成25年4月 同社 取締役兼執行役員 営業部、海外営業部担当 平成25年7月 同社 取締役兼執行役員 営業部担当 平成26年4月 同社 取締役兼執行役員 資産運用部長囑託 平成26年10月 同社 取締役兼執行役員 NMF運用部長囑託（現職）	—
取締役兼執行役員 企画部長、ファン ド会計部長、財務 部長囑託	山内 政人	平成3年4月 野村不動産株式会社 入社 平成15年6月 同社 ビル事業部 マネジメント課長 平成17年4月 同社 人事部 給与厚生課長 平成20年10月 同社 資産運用カンパニー 企画室 マネージャー 平成21年10月 野村不動産投信株式会社 オフィス運用本部 アセットマネ ジメントグループリーダー 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 財務部長 平成24年10月 同社 執行役員 財務部長 平成26年4月 同社 執行役員 財務部長兼ファンド会計部長 平成26年10月 同社 取締役兼執行役員 企画部長、ファンド会計部長、財 務部長囑託（現職）	—
取締役兼執行役員 プロダクト・マネ ジメント部担当	和田成一郎	昭和61年4月 野村証券株式会社 入社 平成20年7月 同社 不動産投資業務部長 平成21年7月 同社 アセット・ファイナンス・ストラテジー室長 平成25年4月 野村不動産投資顧問株式会社 海外営業部長 平成25年7月 同社 プロダクト・マーケティング部長 平成26年4月 同社 執行役員 プロダクト・マーケティング部長 平成26年10月 同社 取締役兼執行役員 プロダクト・マネジメント部担当 （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	高越 忠尚	昭和56年4月 野村不動産株式会社入社 平成9年6月 同社 札幌支店長 平成14年6月 野村不動産アーバンネット株式会社 取締役 平成18年4月 株式会社メガロス 常務取締役 営業本部副本部長嘱託 平成19年4月 同社 常務取締役 営業本部・事業開発本部担当 平成21年1月 同社 常務取締役 営業本部担当 事業開発本部長嘱託 平成21年6月 同社 常務取締役 管理本部長嘱託 平成24年6月 同社 常務取締役 営業本部担当 事業本部長嘱託 平成24年9月 同社 常務取締役 事業本部長嘱託 平成26年4月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）	—
監査役（非常勤）	吉岡 茂明	昭和54年4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年6月 同社 人事部長 平成13年4月 同社 総務部長 平成15年6月 同社 取締役 総務部長 平成19年4月 同社 常務取締役 総務部、総務審理室、野村ホームサービス部担当 平成20年4月 同社 顧問 平成20年6月 同社 監査役 同年同月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役（現職） 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職） 平成24年6月 株式会社メガロス 監査役（現職）	—
監査役（非常勤）	藤谷 茂樹	昭和56年4月 野村證券株式会社 入社 平成20年4月 野村アセットマネジメント株式会社 執行役 平成20年10月 野村ホールディングス株式会社 執行役員 トランジション・グループ担当 平成21年4月 同社 執行役員 Deputy CFO, 経営企画副担当 平成23年4月 同社 執行役員 Deputy CFO 平成24年4月 同社 執行役員 Co-Deputy CFO 平成25年4月 野村不動産株式会社 社外監査役（現職） 平成25年6月 野村不動産アーバンネット株式会社 社外監査役（現職） 同年同月 野村リビングサポート株式会社 社外監査役 同年同月 野村ビルマネジメント株式会社 社外監査役（現職） （平成26年4月1日付野村リビングサポート株式会社と合併により、野村不動産パートナーズ株式会社へ社名変更） 同年同月 野村不動産ホールディングス株式会社 社外監査役（現職） 平成26年4月 株式会社プライムクロス 社外監査役（現職） 平成26年6月 NRE G東芝不動産株式会社 社外監査役（現職） 平成26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15期 平成26年5月31日現在		第16期 平成26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	107,081	63.8	106,576	64.6
	その他	28,177	16.8	27,907	16.9
信託不動産(注1)	東京圏	20,504	12.2	19,528	11.8
	その他	2,030	1.2	2,014	1.2
小計		157,793	94.0	156,026	94.6
預金その他資産		10,147	6.0	8,825	5.4
資産総額		167,940	100.0	164,852	100.0

	第15期 平成26年5月31日現在		第16期 平成26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	92,713	55.2	89,703	54.4
純資産総額	75,226	44.8	75,148	45.6

(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

不動産については、後記「③ その他投資資産の主要なもの」において不動産信託受益権と共に一括して記載しています。

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人が平成26年11月末日（第16期末）現在保有する不動産等（150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16期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成26年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16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		150
取得価格（千円）（注1）	合計	159,310,696 (100.0)
（取得価格の合計に占める割合（％））	東京圏（注2）	128,903,000 (80.9)
	その他（注2）	30,407,696 (19.1)
期末算定価格の合計（千円）（注3）		156,590,000
全賃貸可能面積（㎡）（B）（注4）		272,627.52
全賃貸面積（㎡）（A）（注5）		262,402.57
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）		9,054
総賃貸戸数（戸）（注8）		8,705
テナント数の合計（注9）		150
全契約賃料合計（千円）（注10）		890,545
全敷金等合計（千円）（注11）		1,474,665

（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16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16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16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16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16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16期末保有資産それぞれの平成26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26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26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

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年11月期決算短信

す。また、契約により平成26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16期末保有資産それぞれの「敷金等合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、「敷金等合計」とは、平成26年11月末日現在において、個々の資産の賃貸が行われている部分に係るエンドテナントとの間の賃貸借契約に規定された敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額。また、賃貸借契約上、住宅等に係る敷金・保証金と駐車場に係る敷金・保証金が一体となっている場合には、当該駐車場に係る敷金・保証金を含みます。また、貸室の一部又は全部をマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金等に基づいています。）の合計額です。

（ロ）稼働率等の推移

本投資法人が保有する運用不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。なお、各計算期間の期中平均稼働率は、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22年 5月末 (第7期末)	平成22年 11月末 (第8期末)	平成23年 5月末 (第9期末)	平成23年 11月末 (第10期末)	平成24年 5月末 (第11期末)
物件数	143	144	143	145	152
テナント数の合計	143	144	143	145	152
全賃貸可能面積（㎡）	210,962.33	214,145.54	214,215.90	220,129.28	261,275.90
全運用不動産稼働率（期末時点）（％）	95.2	96.3	96.1	96.8	96.2
※（参考）期中平均稼働率（％）	93.5	95.9	96.0	96.5	96.5

	平成24年 11月末 (第12期末)	平成25年 5月末 (第13期末)	平成25年 11月末 (第14期末)	平成26年 5月末 (第15期末)	平成26年 11月末 (第16期末)
物件数	153	152	155	153	150
テナント数の合計	153	152	155	153	150
全賃貸可能面積（㎡）	262,881.53	262,961.11	277,166.54	274,346.62	272,627.52
全運用不動産稼働率（期末時点）（％）	96.2	96.4	96.2	95.8	96.2
※（参考）期中平均稼働率（％）	95.8	96.3	96.2	96.3	96.0

直近4計算期間中の稼働率の状況

第13期（平成24年12月～平成25年5月）6ヶ月

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

第14期（平成25年6月～平成25年11月）6ヶ月

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

第15期（平成25年12月～平成26年5月）6ヶ月

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

第16期（平成26年6月～平成26年11月）6ヶ月

	平成26年 6月末	平成26年 7月末	平成26年 8月末	平成26年 9月末	平成26年 10月末	平成26年 11月末	
物件数	152	152	152	152	152	150	
テナント数の合計	152	152	152	152	152	150	
全賃貸可能面積（㎡）	273,811.54	273,811.54	273,811.54	273,811.54	273,811.54	272,627.52	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（％）	95.6	95.6	95.7	96.4	96.3	96.2	96.0％

B. 価格及び投資比率

第16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	3,380,829	3,260,000	2.1	大和不動産鑑定株式会社
	2	ブラウドフラット代々木上原	1,100,000	1,049,309	942,000	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	837,487	699,000	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	784,009	716,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	5	ブラウドフラット学芸大学	812,000	784,606	724,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	6	ブラウドフラット目黒行人坂	882,000	852,524	897,000	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	2,176,599	2,170,000	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	1,481,765	1,550,000	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	1,069,079	1,070,000	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	973,025	919,000	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	1,301,060	1,160,000	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	1,088,508	1,100,000	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	2,885,118	3,270,000	2.1	株式会社谷澤総合鑑定所
	14	ブラウドフラット新大塚	695,000	659,477	593,000	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	871,363	892,000	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	627,729	626,000	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	1,084,970	989,000	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	1,362,651	1,470,000	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	1,862,801	1,920,000	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	2,210,244	2,010,000	1.3	大和不動産鑑定株式会社
	21	ブラウドフラット上大岡	2,770,000	2,542,813	2,600,000	1.7	大和不動産鑑定株式会社
	22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1,430,000	1,415,977	1,610,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	23	プライムアーバン麻布十番	991,000	991,543	1,030,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	24	プライムアーバン赤坂	956,000	921,098	904,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	25	プライムアーバン田町	941,000	886,743	937,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	26	プライムアーバン芝浦LOFT	1,510,000	1,479,340	1,830,000	1.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	27	プライムアーバン幡ヶ谷	452,000	452,093	455,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	28	プライムアーバン代々木	408,000	390,175	351,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	29	プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,030,000	1,062,661	1,120,000	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
	30	プライムアーバン番町	1,170,000	1,123,995	1,060,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	31	プライムアーバン千代田富士見	707,000	680,011	660,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	32	プライムアーバン飯田橋	2,030,000	1,942,471	2,020,000	1.3	株式会社中央不動産鑑定所
	33	プライムアーバン恵比寿	1,200,000	1,168,117	1,220,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	34	プライムアーバン中目黒	1,320,000	1,261,705	1,360,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	35	プライムアーバン学芸大学	886,000	854,748	738,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	36	プライムアーバン洗足	536,000	512,415	467,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	37	プライムアーバン目黒リバーサイド	464,000	460,976	401,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	38	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,580,000	3,582,264	2,970,000	1.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
	39	プライムアーバン目黒青葉台	1,190,000	1,222,191	1,280,000	0.8	一般財団法人日本不動産研究所
	40	プライムアーバン学芸大学Ⅱ	916,000	943,202	1,040,000	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
	41	プライムアーバン勝どき	2,290,000	2,287,728	2,470,000	1.6	株式会社中央不動産鑑定所
	42	プライムアーバン新川	2,250,000	2,190,948	2,100,000	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	43	プライムアーバン日本橋横山町	3,530,000	3,454,245	4,180,000	2.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	44	プライムアーバン日本橋浜町	1,470,000	1,510,131	1,520,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	45	プライムアーバン本郷壹岐坂	647,000	638,814	571,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	46	プライムアーバン白山	893,000	835,378	876,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	47	プライムアーバン四谷外苑東	1,700,000	1,636,518	1,450,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	48	プライムアーバン中落合	655,000	652,528	604,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	49	プライムアーバン落合	324,000	328,753	333,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	50	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,290,000	1,243,875	1,050,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	51	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1,000,000	924,276	879,000	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
	52	プライムアーバン新宿内藤町	512,000	488,805	425,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	53	プライムアーバン西早稲田	503,000	493,582	419,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	54	プライムアーバン新宿落合	635,000	650,558	571,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	55	プライムアーバン目白	1,260,000	1,337,224	1,400,000	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
	56	プライムアーバン神楽坂	2,640,000	2,710,991	2,830,000	1.8	一般財団法人日本不動産研究所
	57	プライムアーバン芦花公園	362,000	358,955	324,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	58	プライムアーバン上馬	900,000	896,212	836,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	59	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	755,000	755,820	692,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	60	プライムアーバン千歳烏山	730,000	734,269	703,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	61	プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	539,000	546,599	464,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	62	プライムアーバン烏山	344,000	340,878	345,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	63	プライムアーバン三軒茶屋	835,000	791,838	695,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	64	プライムアーバン南烏山	840,000	836,042	662,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	65	プライムアーバン烏山ガレリア	645,000	639,863	526,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	66	プライムアーバン烏山コート	413,000	411,072	330,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	67	プライムアーバン上北沢	738,000	772,296	591,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	68	プライムアーバン千歳船橋	885,000	878,323	743,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	69	プライムアーバン用賀	1,150,000	1,179,427	1,370,000	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
	70	プライムアーバン品川西	624,000	613,023	481,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	71	プライムアーバン大井町	530,000	528,313	488,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	72	プライムアーバン大崎	1,700,000	1,615,467	1,780,000	1.1	大和不動産鑑定株式会社
	73	プライムアーバン大井町Ⅱ	1,100,000	1,106,572	1,030,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	74	ブライムアーバン雪谷	970,000	957,338	947,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	75	ブライムアーバン大森	824,000	775,692	869,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	76	ブライムアーバン田園調布南	900,000	890,759	774,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	77	ブライムアーバン中野	472,000	463,864	477,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	78	ブライムアーバン中野上高田	640,000	611,500	500,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	79	ブライムアーバン高井戸	1,080,000	1,062,841	1,050,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	80	ブライムアーバン西荻窪	435,000	416,309	404,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	81	ブライムアーバン大塚	794,000	745,314	680,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	82	ブライムアーバン駒込	412,000	451,730	428,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	83	ブライムアーバン池袋	3,310,000	3,397,102	3,740,000	2.4	一般財団法人日本不動産研究所
	84	ブライムアーバン門前仲町	2,200,000	2,092,090	2,320,000	1.5	株式会社中央不動産鑑定所
	85	ブライムアーバン亀戸	705,000	667,678	769,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	86	ブライムアーバン住吉	552,000	526,160	611,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	87	ブライムアーバン向島	487,000	484,248	518,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	88	ブライムアーバン錦糸公園	1,180,000	1,094,572	1,260,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	89	ブライムアーバン錦糸町	668,000	629,099	739,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	90	ブライムアーバン平井	700,000	659,411	692,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	91	ブライムアーバン葛西	637,000	605,071	635,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	92	ブライムアーバン葛西Ⅱ	958,000	904,552	977,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	93	ブライムアーバン葛西イースト	940,000	956,047	1,130,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	94	ブライムアーバン江古田	385,000	392,098	404,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	95	ブライムアーバン板橋区役所前	940,000	951,070	1,090,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	96	ブライムアーバン浅草	350,000	368,072	380,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	97	ブライムアーバン町屋サウスコート	1,740,000	1,730,492	1,880,000	1.2	一般財団法人日本不動産研究所
	98	ブライムアーバン武蔵小金井	2,390,000	2,513,660	1,900,000	1.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	99	ブライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,590,000	1,666,683	1,370,000	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
	100	ブライムアーバン小金井本町	725,000	743,063	782,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	101	ブライムアーバン日野	319,000	301,759	323,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	102	ブライムアーバン久米川	1,370,000	1,355,424	1,500,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	103	ブライムアーバン武蔵小杉comodo	2,150,000	2,116,447	1,900,000	1.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	104	ブライムアーバン川崎	1,150,000	1,084,345	949,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	105	ブライムアーバン新百合ヶ丘	1,210,000	1,196,260	1,160,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	106	ブライムアーバン鶴見寺谷	457,000	448,963	488,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	107	ブライムアーバン浦安Ⅱ	277,000	266,095	225,000	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
	108	ブライムアーバン浦安	840,000	772,033	796,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	109	ブライムアーバン行徳Ⅰ	635,000	576,346	624,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	110	ブライムアーバン南行徳Ⅲ	263,000	257,642	240,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	111	ブライムアーバン行徳Ⅱ	741,000	660,230	719,000	0.5	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	プライムアーバン行徳駅前	476,000	436,213	483,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	113	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	561,000	530,956	511,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	114	プライムアーバン行徳Ⅲ	948,000	901,694	856,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	115	プライムアーバン西船橋	772,000	685,736	751,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	116	プライムアーバン川口	2,170,000	2,131,353	1,590,000	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
東京圏合計（116物件）			128,903,000	126,105,079	125,209,000	80.0	—
その他	117	ブラウドフラット五橋	682,000	642,881	630,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	118	ブラウドフラット河原町	724,000	671,365	717,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	119	ブラウドフラット新大阪	1,430,000	1,416,490	1,580,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	120	プライムアーバン山鼻	377,000	364,494	271,000	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	121	プライムアーバン北14条	336,000	314,391	272,000	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	122	プライムアーバン大通公園Ⅰ	530,000	497,040	488,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	123	プライムアーバン大通公園Ⅱ	322,000	306,463	322,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	124	プライムアーバン北11条	600,000	595,830	536,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	125	プライムアーバン宮の沢	576,200	544,526	462,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	126	プライムアーバン大通東	424,000	410,728	389,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	127	プライムアーバン知事公館	337,900	338,728	247,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	128	プライムアーバン円山	283,200	273,745	226,000	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
	129	プライムアーバン北24条	503,700	474,505	426,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	130	プライムアーバン札幌医大前	731,600	703,069	607,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	131	プライムアーバン札幌リバーフロント	3,500,000	3,543,910	4,410,000	2.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	132	プライムアーバン北3条通	1,450,000	1,451,618	1,680,000	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
	133	プライムアーバン長町一丁目	1,110,000	1,080,597	1,120,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	134	プライムアーバン八乙女中央	428,000	407,970	457,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	135	プライムアーバン堤通雨宮	969,000	971,803	936,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
	136	プライムアーバン葵	724,000	654,694	692,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	137	プライムアーバン金山	632,000	604,112	639,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	138	プライムアーバン鶴舞	1,189,096	1,140,180	1,150,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	139	プライムアーバン上前津	1,250,000	1,271,668	1,560,000	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
	140	プライムアーバン泉	2,800,000	2,873,291	3,710,000	2.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	141	プライムアーバン江坂Ⅰ	672,000	624,522	649,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	142	プライムアーバン江坂Ⅱ	790,000	735,196	778,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	143	プライムアーバン江坂Ⅲ	1,535,000	1,511,859	1,160,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	144	プライムアーバン玉造	906,000	940,508	1,010,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	145	プライムアーバン堺筋本町	1,780,000	1,835,998	1,800,000	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
	146	プライムアーバン博多	830,000	801,637	586,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	147	プライムアーバン薬院南	351,000	337,265	265,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	148	プライムアーバン香椎	396,000	382,444	393,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年11月期決算短信

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	ブライムアーバン博多東	693,000	665,780	620,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	150	ブライムアーバン千早	545,000	532,096	593,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
その他合計（34物件）			30,407,696	29,921,420	31,381,000	20.0	—
合計（150物件）			159,310,696	156,026,499	156,590,000	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16期決算日（平成26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150物件）の期末算定価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

(注6) 第16期（平成26年6月1日～平成26年11月末日）中、下記30物件について名称の変更を行っています。

平成26年9月20日付

新名称（変更後）	旧名称（変更前）	新名称（変更後）	旧名称（変更前）
ブライムアーバン札幌リバーフロント	アーバンステージ札幌リバーフロント	ブライムアーバン博多	ベネフィス博多グランスウィート
ブライムアーバン北3条通	アーバンステージ北3条通	ブライムアーバン薬院南	ベネフィス薬院南
ブライムアーバン堤通雨宮	アーバンステージ堤通雨宮	ブライムアーバン香椎	ベネフィス香椎ヴェルバーナ
ブライムアーバン上前津	アーバンステージ上前津	ブライムアーバン博多東	ベネフィス博多東グランスウィート
ブライムアーバン泉	アーバンステージ泉	ブライムアーバン千早	ベネフィス千早グランスウィート
ブライムアーバン玉造	アーバンステージ玉造		

平成26年10月20日付

新名称（変更後）	旧名称（変更前）	新名称（変更後）	旧名称（変更前）
ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	アーバンステージ恵比寿	ブライムアーバン目白	アーバンステージ目白
ブライムアーバン目黒青葉台	アーバンステージ目黒青葉台	ブライムアーバン神楽坂	アーバンステージ神楽坂
ブライムアーバン学芸大学Ⅱ	アーバンステージ学芸大学	ブライムアーバン池袋	アーバンステージ池袋
ブライムアーバン日本橋浜町	アーバンステージ日本橋浜町	ブライムアーバン堺筋本町	アーバンステージ堺筋本町

平成26年11月20日付

新名称（変更後）	旧名称（変更前）	新名称（変更後）	旧名称（変更前）
ブライムアーバン中落合	アーバンステージ中落合	ブライムアーバン中野	アーバンステージ中野
ブライムアーバン新宿落合	アーバンステージ新宿落合	ブライムアーバン日野	アーバンステージ日野
ブライムアーバン芦花公園	アーバンステージ芦花公園	ブライムアーバン川崎	アーバンステージ川崎
ブライムアーバン上馬	アーバンステージ上馬	ブライムアーバン浦安Ⅱ	アーバンステージ浦安
ブライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	ブライムアーバン南行徳Ⅲ	アーバンステージ南行徳Ⅲ
ブライムアーバン上北沢	アーバンステージ上北沢		

C. 期末算定価格の概要

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

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NCF (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
1	ブラウドフラット白金高輪	3,260,000	3,310,000	149,977	149,050	4.5	3,240,000	4.3	4.7
2	ブラウドフラット代々木上原	942,000	954,000	44,957	44,848	4.7	937,000	4.5	4.9
3	ブラウドフラット初台	699,000	708,000	34,235	33,999	4.8	695,000	4.6	5.0
4	ブラウドフラット渋谷桜丘	716,000	728,000	33,974	33,490	4.6	711,000	4.4	4.8
5	ブラウドフラット学芸大学	724,000	734,000	37,436	34,493	4.7	719,000	4.5	4.9
6	ブラウドフラット目黒行人坂	897,000	908,000	42,941	42,683	4.7	892,000	4.5	4.9
7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,170,000	2,200,000	110,578	103,410	4.7	2,160,000	4.5	4.9
8	ブラウドフラット神楽坂	1,550,000	1,570,000	74,685	73,775	4.7	1,540,000	4.5	4.9
9	ブラウドフラット早稲田	1,070,000	1,080,000	50,925	50,780	4.7	1,060,000	4.5	4.9
10	ブラウドフラット新宿河田町	919,000	932,000	43,590	42,874	4.6	913,000	4.4	4.8
11	ブラウドフラット三軒茶屋	1,160,000	1,180,000	56,568	56,461	4.8	1,150,000	4.6	5.0
12	ブラウドフラット蒲田	1,100,000	1,110,000	54,874	54,564	4.9	1,090,000	4.7	5.1
13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	3,270,000	3,290,000	164,806	161,171	4.9	3,260,000	4.9	5.1
14	ブラウドフラット新大塚	593,000	601,000	29,504	28,868	4.8	589,000	4.6	5.0
15	ブラウドフラット清澄白河	892,000	900,000	47,694	44,123	4.9	888,000	4.7	5.1
16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	626,000	634,000	31,042	30,433	4.8	623,000	4.6	5.0
17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	989,000	1,000,000	49,127	48,226	4.8	984,000	4.6	5.0
18	ブラウドフラット富士見台	1,470,000	1,490,000	78,998	77,309	5.2	1,440,000	5.1	5.5
19	ブラウドフラット浅草駒形	1,920,000	1,930,000	97,042	94,540	4.9	1,910,000	4.9	5.1
20	ブラウドフラット横浜	2,010,000	2,030,000	108,739	101,384	5.0	2,000,000	4.8	5.2
21	ブラウドフラット上大岡	2,600,000	2,720,000	144,384	141,367	5.2	2,550,000	5.1	5.4
22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1,610,000	1,620,000	85,470	82,707	5.1	1,590,000	4.9	5.3
23	ブライムアーバン麻布十番	1,030,000	1,050,000	49,841	49,212	4.7	1,030,000	4.5	4.9
24	ブライムアーバン赤坂	904,000	913,000	42,802	41,999	4.6	904,000	4.4	4.8
25	ブライムアーバン田町	937,000	948,000	46,902	46,451	4.9	937,000	4.7	5.1
26	ブライムアーバン芝浦LOFT	1,830,000	1,850,000	88,031	86,910	4.7	1,800,000	4.5	4.9
27	ブライムアーバン幡ヶ谷	455,000	466,000	24,701	23,743	5.1	455,000	4.9	5.3
28	ブライムアーバン代々木	351,000	355,000	17,457	17,053	4.8	351,000	4.6	5.0
29	ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,120,000	1,130,000	52,297	50,970	4.5	1,100,000	4.3	4.7
30	ブライムアーバン番町	1,060,000	1,070,000	51,992	51,169	4.8	1,060,000	4.6	5.0
31	ブライムアーバン千代田富士見	660,000	668,000	32,561	32,082	4.8	660,000	4.6	5.0
32	ブライムアーバン飯田橋	2,020,000	2,040,000	98,878	97,771	4.8	2,020,000	4.6	5.0
33	ブライムアーバン恵比寿	1,220,000	1,250,000	61,446	61,293	4.9	1,220,000	4.7	5.1
34	ブライムアーバン中目黒	1,360,000	1,380,000	65,429	64,739	4.7	1,360,000	4.5	4.9

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年11月期決算短信

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NC F (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
35	ブライムアーバン学芸大学	738,000	747,000	37,361	35,120	4.7	734,000	4.5	4.9
36	ブライムアーバン洗足	467,000	473,000	24,357	22,687	4.8	464,000	4.6	5.0
37	ブライムアーバン目黒リバーサイド	401,000	407,000	21,294	19,147	4.7	398,000	4.5	4.9
38	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,970,000	3,010,000	139,480	138,322	4.6	2,930,000	4.4	4.8
39	ブライムアーバン目黒青葉台	1,280,000	1,300,000	59,376	58,354	4.5	1,260,000	4.3	4.7
40	ブライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,040,000	1,050,000	48,061	47,341	4.5	1,020,000	4.3	4.7
41	ブライムアーバン勝どき	2,470,000	2,480,000	142,164	129,011	5.2	2,470,000	5.0	5.4
42	ブライムアーバン新川	2,100,000	2,120,000	107,349	103,672	4.9	2,070,000	4.7	5.1
43	ブライムアーバン日本橋横山町	4,180,000	4,230,000	200,015	198,741	4.7	4,120,000	4.5	4.9
44	ブライムアーバン日本橋浜町	1,520,000	1,540,000	73,834	72,308	4.7	1,500,000	4.5	4.9
45	ブライムアーバン本郷荅岐坂	571,000	576,000	27,469	27,078	4.7	566,000	4.5	4.9
46	ブライムアーバン白山	876,000	887,000	41,100	40,799	4.6	864,000	4.4	4.8
47	ブライムアーバン四谷外苑東	1,450,000	1,470,000	69,940	69,201	4.7	1,440,000	4.5	4.9
48	ブライムアーバン中落合	604,000	609,000	32,999	31,038	5.1	602,000	4.9	5.3
49	ブライムアーバン落合	333,000	337,000	19,747	17,201	5.1	331,000	4.9	5.3
50	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1,050,000	1,060,000	55,824	50,679	4.8	1,040,000	4.6	5.0
51	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	879,000	885,000	42,434	41,595	4.7	876,000	4.7	4.9
52	ブライムアーバン新宿内藤町	425,000	433,000	20,488	20,328	4.7	421,000	4.5	4.9
53	ブライムアーバン西早稲田	419,000	427,000	22,023	20,065	4.7	415,000	4.5	4.9
54	ブライムアーバン新宿落合	571,000	576,000	30,966	29,399	5.1	566,000	4.9	5.3
55	ブライムアーバン目白	1,400,000	1,420,000	68,375	66,594	4.7	1,380,000	4.5	4.9
56	ブライムアーバン神楽坂	2,830,000	2,870,000	130,545	128,965	4.5	2,790,000	4.3	4.7
57	ブライムアーバン芦花公園	324,000	327,000	17,777	17,015	5.2	322,000	5.0	5.4
58	ブライムアーバン上馬	836,000	840,000	50,795	43,671	5.2	834,000	5.0	5.4
59	ブライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	692,000	699,000	38,236	36,372	5.2	689,000	5.0	5.4
60	ブライムアーバン千歳烏山	703,000	709,000	41,324	36,884	5.2	700,000	5.0	5.4
61	ブライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	464,000	471,000	26,770	24,020	5.1	461,000	4.9	5.3
62	ブライムアーバン烏山	345,000	349,000	18,536	18,142	5.2	343,000	5.0	5.4
63	ブライムアーバン三軒茶屋	695,000	703,000	34,031	33,748	4.8	691,000	4.6	5.0
64	ブライムアーバン南烏山	662,000	669,000	35,959	32,790	4.9	654,000	4.7	5.1
65	ブライムアーバン烏山ガレリア	526,000	534,000	28,455	26,163	4.9	523,000	4.7	5.1
66	ブライムアーバン烏山コート	330,000	334,000	17,964	16,374	4.9	328,000	4.7	5.1
67	ブライムアーバン上北沢	591,000	597,000	33,407	30,461	5.1	584,000	4.9	5.3
68	ブライムアーバン千歳船橋	743,000	752,000	36,648	36,076	4.8	734,000	4.6	5.0
69	ブライムアーバン用賀	1,370,000	1,380,000	65,126	63,682	4.6	1,350,000	4.4	4.8
70	ブライムアーバン品川西	481,000	486,000	31,136	25,260	5.2	479,000	5.0	5.4
71	ブライムアーバン大井町	488,000	493,000	26,625	25,159	5.1	486,000	4.9	5.3

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年11月期決算短信

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NC F (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
72	ブライムアーバン大崎	1,780,000	1,800,000	85,272	84,799	4.7	1,770,000	4.5	4.9
73	ブライムアーバン大井町Ⅱ	1,030,000	1,040,000	64,384	52,847	5.1	1,020,000	4.9	5.3
74	ブライムアーバン雪谷	947,000	956,000	54,611	49,710	5.2	943,000	5.0	5.4
75	ブライムアーバン大森	869,000	879,000	42,246	42,215	4.8	864,000	4.6	5.0
76	ブライムアーバン田園調布南	774,000	782,000	38,891	38,316	4.9	765,000	4.7	5.1
77	ブライムアーバン中野	477,000	483,000	26,303	25,575	5.3	475,000	5.1	5.5
78	ブライムアーバン中野上高田	500,000	504,000	27,730	25,222	5.0	495,000	4.8	5.2
79	ブライムアーバン高井戸	1,050,000	1,060,000	58,104	56,343	5.3	1,050,000	5.1	5.5
80	ブライムアーバン西荻窪	404,000	409,000	20,303	20,032	4.9	402,000	4.7	5.1
81	ブライムアーバン大塚	680,000	688,000	34,240	33,733	4.9	677,000	4.7	5.1
82	ブライムアーバン駒込	428,000	434,000	27,842	23,411	5.4	428,000	5.2	5.6
83	ブライムアーバン池袋	3,740,000	3,790,000	180,510	177,934	4.7	3,690,000	4.5	4.9
84	ブライムアーバン門前仲町	2,320,000	2,340,000	116,793	114,842	4.9	2,320,000	4.7	5.1
85	ブライムアーバン亀戸	769,000	768,000	41,256	40,730	5.3	769,000	5.1	5.5
86	ブライムアーバン住吉	611,000	618,000	31,956	31,497	5.1	611,000	4.9	5.3
87	ブライムアーバン向島	518,000	525,000	31,494	27,804	5.3	518,000	5.1	5.5
88	ブライムアーバン錦糸公園	1,260,000	1,270,000	65,757	64,517	5.1	1,260,000	4.9	5.3
89	ブライムアーバン錦糸町	739,000	747,000	40,988	40,337	5.4	739,000	5.2	5.6
90	ブライムアーバン平井	692,000	699,000	36,623	36,342	5.2	692,000	5.0	5.4
91	ブライムアーバン葛西	635,000	647,000	34,181	33,644	5.2	635,000	5.0	5.4
92	ブライムアーバン葛西Ⅱ	977,000	996,000	52,329	51,815	5.2	977,000	5.0	5.4
93	ブライムアーバン葛西イースト	1,130,000	1,150,000	59,716	58,626	5.1	1,120,000	4.9	5.3
94	ブライムアーバン江古田	404,000	393,000	23,403	21,642	5.5	404,000	5.3	5.7
95	ブライムアーバン板橋区役所前	1,090,000	1,100,000	56,804	55,855	5.1	1,070,000	4.9	5.3
96	ブライムアーバン浅草	380,000	376,000	22,044	20,322	5.4	380,000	5.2	5.6
97	ブライムアーバン町屋サウスコート	1,880,000	1,910,000	107,354	102,974	5.4	1,850,000	5.2	5.6
98	ブライムアーバン武蔵小金井	1,900,000	1,920,000	111,401	105,652	5.5	1,880,000	5.3	5.7
99	ブライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,370,000	1,380,000	77,894	74,787	5.4	1,360,000	5.2	5.6
100	ブライムアーバン小金井本町	782,000	789,000	43,484	41,811	5.3	774,000	5.1	5.5
101	ブライムアーバン日野	323,000	331,000	22,089	20,505	6.2	315,000	6.0	6.8
102	ブライムアーバン久米川	1,500,000	1,500,000	86,977	85,668	5.7	1,490,000	5.5	5.9
103	ブライムアーバン武蔵小杉comodo	1,900,000	1,920,000	113,965	101,675	5.3	1,880,000	5.1	5.5
104	ブライムアーバン川崎	949,000	958,000	54,776	50,772	5.3	940,000	5.1	5.5
105	ブライムアーバン新百合ヶ丘	1,160,000	1,160,000	61,001	60,095	5.2	1,150,000	5.0	5.4
106	ブライムアーバン鶴見寺谷	488,000	492,000	29,694	28,025	5.7	484,000	5.5	5.9
107	ブライムアーバン浦安Ⅱ	225,000	228,000	14,629	13,233	5.8	222,000	5.6	6.0
108	ブライムアーバン浦安	796,000	805,000	42,669	41,843	5.2	786,000	5.0	5.5

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NC F (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
109	ブライムアーバン行徳Ⅰ	624,000	628,000	34,531	33,263	5.3	620,000	5.1	5.5
110	ブライムアーバン南行徳Ⅲ	240,000	246,000	17,214	14,981	6.1	234,000	5.9	6.7
111	ブライムアーバン行徳Ⅱ	719,000	725,000	39,087	38,427	5.3	713,000	5.1	5.5
112	ブライムアーバン行徳駅前	483,000	487,000	25,953	25,319	5.2	478,000	5.0	5.4
113	ブライムアーバン行徳駅前Ⅱ	511,000	515,000	29,848	27,279	5.3	507,000	5.1	5.5
114	ブライムアーバン行徳Ⅲ	856,000	864,000	50,198	45,775	5.3	848,000	5.1	5.5
115	ブライムアーバン西船橋	751,000	757,000	41,006	40,097	5.3	745,000	5.1	5.5
116	ブライムアーバン川口	1,590,000	1,600,000	90,825	89,343	5.6	1,580,000	5.4	5.8
117	ブラウドフラット五橋	630,000	631,000	41,737	36,608	5.8	629,000	5.6	6.0
118	ブラウドフラット河原町	717,000	721,000	43,121	41,841	5.8	713,000	5.6	6.0
119	ブラウドフラット新大阪	1,580,000	1,590,000	89,462	87,310	5.5	1,560,000	5.3	5.7
120	ブライムアーバン山鼻	271,000	269,000	18,428	15,579	5.8	272,000	5.7	6.0
121	ブライムアーバン北14条	272,000	268,000	19,194	15,542	5.8	274,000	5.6	6.0
122	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	488,000	491,000	28,892	27,480	5.6	485,000	5.4	5.8
123	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	322,000	324,000	18,984	18,169	5.6	320,000	5.4	5.8
124	ブライムアーバン北11条	536,000	539,000	34,467	31,253	5.8	532,000	5.6	6.0
125	ブライムアーバン宮の沢	462,000	464,000	31,464	27,369	5.9	459,000	5.7	6.1
126	ブライムアーバン大通東	389,000	391,000	25,954	23,074	5.9	387,000	5.7	6.1
127	ブライムアーバン知事公館	247,000	248,000	17,152	14,392	5.8	246,000	5.6	6.0
128	ブライムアーバン円山	226,000	227,000	15,197	13,173	5.8	225,000	5.6	6.0
129	ブライムアーバン北24条	426,000	428,000	28,390	25,265	5.9	424,000	5.7	6.1
130	ブライムアーバン札幌医大前	607,000	611,000	39,562	35,411	5.8	603,000	5.6	6.0
131	ブライムアーバン札幌リバーフロン ト	4,410,000	4,430,000	266,888	261,482	5.9	4,390,000	5.7	6.1
132	ブライムアーバン北3条通	1,680,000	1,690,000	100,022	98,190	5.8	1,670,000	5.6	6.0
133	ブライムアーバン長町一丁目	1,120,000	1,120,000	66,960	66,174	5.9	1,110,000	5.7	6.1
134	ブライムアーバン八乙女中央	457,000	459,000	28,264	27,513	6.0	455,000	5.8	6.2
135	ブライムアーバン堤通雨宮	936,000	942,000	63,996	55,581	5.9	930,000	5.7	6.1
136	ブライムアーバン葵	692,000	698,000	38,867	38,386	5.5	692,000	5.3	5.7
137	ブライムアーバン金山	639,000	645,000	36,561	35,474	5.5	632,000	5.3	5.7
138	ブライムアーバン鶴舞	1,150,000	1,160,000	66,318	63,915	5.5	1,140,000	5.3	5.7
139	ブライムアーバン上前津	1,560,000	1,570,000	87,454	86,571	5.5	1,540,000	5.3	5.7
140	ブライムアーバン泉	3,710,000	3,740,000	204,454	201,923	5.4	3,670,000	5.2	5.6
141	ブライムアーバン江坂Ⅰ	649,000	659,000	36,389	35,588	5.4	644,000	5.2	5.6
142	ブライムアーバン江坂Ⅱ	778,000	786,000	42,667	42,419	5.4	775,000	5.2	5.6
143	ブライムアーバン江坂Ⅲ	1,160,000	1,160,000	64,736	62,796	5.4	1,160,000	5.2	5.6
144	ブライムアーバン玉造	1,010,000	1,020,000	55,944	54,954	5.4	1,000,000	5.2	5.6
145	ブライムアーバン堺筋本町	1,800,000	1,810,000	98,726	96,190	5.3	1,780,000	5.1	5.5

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NC F (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
146	ブライムアーバン博多	586,000	592,000	38,998	33,174	5.6	584,000	5.4	5.8
147	ブライムアーバン薬院南	265,000	267,000	17,611	14,670	5.5	264,000	5.3	5.7
148	ブライムアーバン香椎	393,000	397,000	23,404	22,650	5.7	391,000	5.5	5.9
149	ブライムアーバン博多東	620,000	628,000	36,401	35,191	5.6	616,000	5.4	5.8
150	ブライムアーバン千早	593,000	599,000	34,466	33,554	5.6	590,000	5.4	5.8

(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16期決算日（平成26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) 「NC F」は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）の各々の基準により算定され、NOIから資本的支出等を控除した額として鑑定評価書又は調査報告書に記載された金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

D. 建物の概要

第16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	2,733.19	92.6	106	99	1	93,324	1.7
		2	ブラウドフラット代々木上原	1,151.34	1,127.51	97.9	44	43	1	30,032	0.6
		3	ブラウドフラット初台	958.98	958.98	100.0	31	31	1	23,545	0.4
		4	ブラウドフラット渋谷桜丘	638.70	617.41	96.7	30	29	1	22,721	0.4
		5	ブラウドフラット学芸大学	934.39	889.44	95.2	41	39	1	24,247	0.4
		6	ブラウドフラット目黒行人坂	855.23	855.23	100.0	40	40	1	27,909	0.5
		7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	3,055.21	2,986.60	97.8	110	107	1	74,255	1.4
		8	ブラウドフラット神楽坂	1,793.43	1,749.43	97.5	70	69	1	47,681	0.9
		9	ブラウドフラット早稲田	1,450.91	1,330.41	91.7	60	56	1	34,377	0.6
		10	ブラウドフラット新宿河田町	1,102.20	1,070.57	97.1	41	40	1	30,144	0.6
		11	ブラウドフラット三軒茶屋	1,277.82	1,205.19	94.3	48	46	1	32,616	0.6
		12	ブラウドフラット蒲田	1,541.64	1,477.22	95.8	67	64	1	37,133	0.7
		13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	4,051.72	3,951.58	97.5	169	165	1	110,533	2.0
		14	ブラウドフラット新大塚	752.09	752.09	100.0	35	35	1	20,473	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	30,679	0.6
		16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	830.55	830.55	100.0	35	35	1	20,762	0.4
		17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,191.08	1,147.12	96.3	55	53	1	34,664	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	56,237	1.0
		19	ブラウドフラット浅草駒形	2,685.39	2,659.83	99.0	79	78	1	64,503	1.2
		20	ブラウドフラット横浜	3,118.12	2,975.98	95.4	113	109	1	74,002	1.4
		21	ブラウドフラット上大岡	4,872.17	4,872.17	100.0	200	200	1	69,399	1.3
		22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	2,219.74	2,114.19	95.2	81	76	1	62,517	1.2
		23	プライムアーバン麻布十番	1,222.13	1,138.59	93.2	40	37	1	31,311	0.6
		24	プライムアーバン赤坂	1,062.05	955.44	90.0	25	22	1	25,742	0.5
		25	プライムアーバン田町	1,107.36	1,107.36	100.0	48	48	1	30,351	0.6
		26	プライムアーバン芝浦LOFT	1,905.39	1,737.88	91.2	68	62	1	55,715	1.0
		27	プライムアーバン幡ヶ谷	650.60	615.15	94.6	38	36	1	15,614	0.3
		28	プライムアーバン代々木	439.56	439.56	100.0	19	19	1	11,645	0.2
		29	プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,184.85	1,184.85	100.0	35	35	1	34,278	0.6
		30	プライムアーバン番町	1,277.04	1,226.51	96.0	52	50	1	32,566	0.6
		31	プライムアーバン千代田富士見	793.87	744.57	93.8	32	30	1	20,700	0.4
		32	プライムアーバン飯田橋	2,087.70	2,021.21	96.8	90	87	1	61,389	1.1

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	プライムアーバン恵比寿	1,444.40	1,340.13	92.8	29	28	1	32,447	0.6
		34	プライムアーバン中目黒	1,302.42	1,196.10	91.8	49	45	1	40,274	0.7
		35	プライムアーバン学芸大学	1,008.39	916.55	90.9	32	29	1	24,077	0.4
		36	プライムアーバン洗足	655.27	613.67	93.7	22	21	1	14,324	0.3
		37	プライムアーバン目黒リバーサ イド	453.77	415.37	91.5	24	22	1	12,799	0.2
		38	プライムアーバン目黒大橋ヒル ズ	2,955.74	2,878.65	97.4	99	96	1	82,890	1.5
		39	プライムアーバン目黒青葉台	1,464.14	1,431.06	97.7	40	39	1	37,721	0.7
		40	プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,109.87	1,062.60	95.7	41	39	1	31,365	0.6
		41	プライムアーバン勝どき	4,524.00	4,399.30	97.2	145	141	1	85,591	1.6
		42	プライムアーバン新川	3,600.61	3,538.88	98.3	46	45	1	73,809	1.4
		43	プライムアーバン日本橋横山町	5,926.17	5,877.37	99.2	124	123	1	129,110	2.4
		44	プライムアーバン日本橋浜町	2,026.44	1,848.14	91.2	52	47	1	45,251	0.8
		45	プライムアーバン本郷老岐坂	662.58	662.58	100.0	27	27	1	16,954	0.3
		46	プライムアーバン白山	1,069.82	1,069.82	100.0	42	42	1	25,923	0.5
		47	プライムアーバン四谷外苑東	1,759.11	1,728.29	98.2	51	50	1	43,356	0.8
		48	プライムアーバン中落合	1,237.98	1,171.48	94.6	18	17	1	23,484	0.4
		49	プライムアーバン落合	517.53	470.56	90.9	32	29	1	12,571	0.2
		50	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,459.86	1,459.86	100.0	60	60	1	35,143	0.6
		51	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1,162.55	1,091.87	93.9	46	43	1	27,333	0.5
		52	プライムアーバン新宿内藤町	578.18	497.60	86.1	14	12	1	12,584	0.2
		53	プライムアーバン西早稲田	507.11	289.64	57.1	28	16	1	3,828	0.1
		54	プライムアーバン新宿落合	1,053.39	1,012.68	96.1	28	27	1	19,514	0.4
		55	プライムアーバン目白	1,755.52	1,673.37	95.3	65	62	1	40,753	0.8
		56	プライムアーバン神楽坂	2,853.82	2,730.65	95.7	100	94	1	77,888	1.4
		57	プライムアーバン芦花公園	567.20	534.19	94.2	34	32	1	11,688	0.2
		58	プライムアーバン上馬	1,739.86	1,739.86	100.0	37	37	1	33,305	0.6
		59	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	1,018.72	1,018.72	100.0	47	47	1	26,021	0.5
		60	プライムアーバン千歳烏山	1,774.01	1,726.85	97.3	27	26	1	26,899	0.5
		61	プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	810.98	638.78	78.8	17	14	1	16,479	0.3
		62	プライムアーバン烏山	507.52	438.18	86.3	28	24	1	11,621	0.2
		63	プライムアーバン三軒茶屋	874.15	848.66	97.1	33	32	1	23,981	0.4
		64	プライムアーバン南烏山	1,049.73	1,024.62	97.6	41	40	1	23,901	0.4
		65	プライムアーバン烏山ガレリア	835.05	784.97	94.0	33	31	1	18,202	0.3
		66	プライムアーバン烏山コート	576.20	551.20	95.7	23	22	1	12,025	0.2
		67	プライムアーバン上北沢	1,384.45	1,197.35	86.5	29	25	1	21,066	0.4

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	68	プライムアーバン千歳船橋	1,027.44	1,002.34	97.6	38	37	1	22,512	0.4
		69	プライムアーバン用賀	1,773.05	1,731.25	97.6	54	53	1	41,707	0.8
		70	プライムアーバン品川西	961.25	941.54	97.9	46	45	1	21,969	0.4
		71	プライムアーバン大井町	722.70	690.58	95.6	45	43	1	19,337	0.4
		72	プライムアーバン大崎	2,106.16	2,085.32	99.0	99	98	1	57,809	1.1
		73	プライムアーバン大井町Ⅱ	1,794.85	1,730.81	96.4	93	89	1	49,015	0.9
		74	プライムアーバン雪谷	1,536.59	1,454.83	94.7	94	89	1	37,120	0.7
		75	プライムアーバン大森	1,190.70	1,168.65	98.1	54	53	1	29,777	0.5
		76	プライムアーバン田園調布南	1,100.17	1,056.97	96.1	44	42	1	23,964	0.4
		77	プライムアーバン中野	801.30	744.18	92.9	51	47	1	18,621	0.3
		78	プライムアーバン中野上高田	818.75	798.63	97.5	33	32	1	19,600	0.4
		79	プライムアーバン高井戸	1,746.20	1,569.64	89.9	107	96	1	38,498	0.7
		80	プライムアーバン西荻窪	543.09	478.23	88.1	24	21	1	12,652	0.2
		81	プライムアーバン大塚	944.99	944.99	100.0	46	46	1	23,835	0.4
		82	プライムアーバン駒込	991.94	897.84	90.5	22	20	1	16,921	0.3
		83	プライムアーバン池袋	4,376.95	4,209.35	96.2	131	126	1	105,594	1.9
		84	プライムアーバン門前仲町	3,207.92	3,154.60	98.3	118	116	1	78,960	1.5
		85	プライムアーバン亀戸	1,117.34	1,073.54	96.1	52	50	1	26,194	0.5
		86	プライムアーバン住吉	813.52	772.34	94.9	40	38	1	19,983	0.4
		87	プライムアーバン向島	1,108.91	1,048.54	94.6	55	52	1	21,309	0.4
		88	プライムアーバン錦糸公園	1,886.50	1,861.85	98.7	77	76	1	41,782	0.8
		89	プライムアーバン錦糸町	991.62	991.62	100.0	49	49	1	23,946	0.4
		90	プライムアーバン平井	1,095.91	1,033.43	94.3	53	50	1	23,889	0.4
		91	プライムアーバン葛西	905.81	905.81	100.0	45	45	1	21,203	0.4
		92	プライムアーバン葛西Ⅱ	1,437.84	1,395.54	97.1	68	66	1	32,308	0.6
		93	プライムアーバン葛西イースト	1,884.62	1,884.62	100.0	78	78	1	36,630	0.7
		94	プライムアーバン江古田	872.49	872.49	100.0	35	35	1	14,954	0.3
		95	プライムアーバン板橋区役所前	1,742.64	1,653.60	94.9	68	65	1	37,312	0.7
		96	プライムアーバン浅草	876.70	836.41	95.4	22	21	1	15,702	0.3
		97	プライムアーバン町屋サウスコ ート	4,141.56	4,045.14	97.7	77	75	1	73,503	1.4
		98	プライムアーバン武蔵小金井	5,999.80	5,692.30	94.9	98	93	1	73,675	1.4
		99	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	2,961.06	2,814.66	95.1	80	77	1	47,902	0.9
		100	プライムアーバン小金井本町	1,604.72	1,394.19	86.9	43	37	1	28,347	0.5
		101	プライムアーバン日野	994.68	976.26	98.1	54	53	1	13,477	0.2
		102	プライムアーバン久米川	2,610.05	2,497.65	95.7	91	86	1	56,847	1.0

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	プライムアーバン武蔵小杉 comodo	3,692.44	3,634.12	98.4	56	55	1	71,772	1.3
		104	プライムアーバン川崎	1,706.46	1,654.20	96.9	80	78	1	37,243	0.7
		105	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,708.19	1,708.19	100.0	64	64	1	37,408	0.7
		106	プライムアーバン鶴見寺谷	952.06	875.87	92.0	50	46	1	20,169	0.4
		107	プライムアーバン浦安Ⅱ	437.94	437.94	100.0	27	27	1	8,927	0.2
		108	プライムアーバン浦安	1,264.84	1,222.84	96.7	60	58	1	26,872	0.5
		109	プライムアーバン行徳Ⅰ	1,151.36	1,018.64	88.5	52	46	1	21,921	0.4
		110	プライムアーバン南行徳Ⅲ	542.69	542.69	100.0	33	33	1	12,188	0.2
		111	プライムアーバン行徳Ⅱ	1,244.00	1,244.00	100.0	58	58	1	24,782	0.5
		112	プライムアーバン行徳駅前	778.19	715.19	91.9	37	34	1	17,123	0.3
		113	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	927.33	907.17	97.8	46	45	1	19,907	0.4
		114	プライムアーバン行徳Ⅲ	1,766.47	1,559.93	88.3	77	68	1	31,453	0.6
		115	プライムアーバン西船橋	1,237.80	1,237.80	100.0	60	60	1	25,465	0.5
		116	プライムアーバン川口	2,477.11	2,477.11	100.0	98	98	1	55,952	1.0
東京圏合計（116物件）				183,396.22	176,432.45	96.2	6,596	6,342	116	4,153,336	76.5
居住用 施設	その他	117	クラウドフラット五橋	1,861.56	1,861.56	100.0	60	60	1	30,500	0.6
		118	クラウドフラット河原町	1,967.54	1,882.54	95.7	64	61	1	30,101	0.6
		119	クラウドフラット新大阪	2,990.68	2,940.78	98.3	112	110	1	61,250	1.1
		120	プライムアーバン山鼻	1,518.58	1,518.58	100.0	33	33	1	12,983	0.2
		121	プライムアーバン北14条	1,155.60	980.70	84.9	36	31	1	13,110	0.2
		122	プライムアーバン大通公園Ⅰ	1,850.20	1,850.20	100.0	53	53	1	17,156	0.3
		123	プライムアーバン大通公園Ⅱ	1,148.72	1,148.72	100.0	36	36	1	11,137	0.2
		124	プライムアーバン北11条	1,851.39	1,851.39	100.0	60	60	1	25,305	0.5
		125	プライムアーバン宮の沢	2,114.53	2,034.47	96.2	54	52	1	22,967	0.4
		126	プライムアーバン大通東	1,494.36	1,446.48	96.8	36	35	1	18,532	0.3
		127	プライムアーバン知事公館	1,007.30	959.41	95.2	42	40	1	12,718	0.2
		128	プライムアーバン円山	911.07	911.07	100.0	27	27	1	11,581	0.2
		129	プライムアーバン北24条	1,773.90	1,773.90	100.0	36	36	1	19,909	0.4
		130	プライムアーバン札幌医大前	2,439.90	2,360.79	96.8	58	56	1	27,318	0.5
		131	プライムアーバン札幌リバーフ ロント	15,552.59	15,046.37	96.7	311	302	1	186,968	3.4
		132	プライムアーバン北3条通	5,094.29	5,041.79	99.0	114	113	1	67,617	1.2
		133	プライムアーバン長町一丁目	3,411.24	3,342.12	98.0	60	59	1	42,681	0.8
		134	プライムアーバン八乙女中央	1,380.21	1,380.21	100.0	43	43	1	19,655	0.4
		135	プライムアーバン堤通雨宮	4,251.91	4,175.18	98.2	65	64	1	45,054	0.8
		136	プライムアーバン葵	1,571.04	1,540.92	98.1	46	45	1	23,506	0.4

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	その他	137	プライムアーバン金山	1,391.02	1,391.02	100.0	58	58	1	24,106	0.4
		138	プライムアーバン鶴舞	2,502.11	2,429.90	97.1	104	101	1	43,845	0.8
		139	プライムアーバン上前津	3,541.43	3,407.13	96.2	101	97	1	56,323	1.0
		140	プライムアーバン泉	7,543.10	7,273.10	96.4	250	240	1	133,229	2.5
		141	プライムアーバン江坂Ⅰ	1,189.12	991.16	83.4	48	40	1	20,440	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	27,500	0.5
		143	プライムアーバン江坂Ⅲ	2,151.67	1,950.08	90.6	79	71	1	40,270	0.7
		144	プライムアーバン玉造	2,373.10	2,165.52	91.3	80	73	1	34,978	0.6
		145	プライムアーバン堺筋本町	3,909.90	3,705.01	94.8	82	77	1	61,597	1.1
		146	プライムアーバン博多	2,176.23	2,008.80	92.3	67	63	1	28,692	0.5
		147	プライムアーバン薬院南	897.84	836.25	93.1	34	32	1	13,150	0.2
		148	プライムアーバン香椎	1,222.34	1,080.38	88.4	39	35	1	15,745	0.3
		149	プライムアーバン博多東	1,854.13	1,774.50	95.7	65	63	1	25,551	0.5
		150	プライムアーバン千早	1,740.70	1,638.09	94.1	48	45	1	22,845	0.4
		その他合計（34物件）				89,231.30	85,970.12	96.3	2,458	2,363	34
合計（150物件）				272,627.52	262,402.57	96.2	9,054	8,705	150	5,401,671	99.5

なお、下記3物件については第16期中に譲渡しています。下記3物件の第16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16期末保有資産に係る不動産賃貸事業収益及び第16期中に譲渡した資産に係る第16期中の不動産賃貸事業収益の合計を記載しています。

物件名称	不動産賃貸事業収益 (千円) (注8)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注9)
アーバンステージ駒沢	12,895	0.2
アーバンステージ南行徳Ⅱ	11,755	0.2
アーバンステージ南行徳Ⅳ	1,662	0.0
総不動産賃貸事業収益	5,427,985	100.0

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

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

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

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

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

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

(注7) 「テナントの総数」とは、個々の資産において、貸室の一部又は全部が転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転賃を行う契約が締結されている

場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、1テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数えています。なお、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。

（注8）「不動産賃貸事業収益」とは、第16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16期末保有資産の個別資産毎の信託の概要(信託受託者名及び信託期間)は以下のとおりです。なお、本投資法人が不動産自体を取得している各資産については各項目に「－」と記載しています。

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

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

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
33	プライムアーバン恵比寿	—	—	—
34	プライムアーバン中目黒	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年1月25日	平成27年1月31日
35	プライムアーバン学芸大学	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年12月26日	平成28年12月25日
36	プライムアーバン洗足	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年12月26日	平成28年12月25日
37	プライムアーバン目黒リバーサイド	—	—	—
38	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	—	—	—
39	プライムアーバン目黒青葉台	—	—	—
40	プライムアーバン学芸大学Ⅱ	—	—	—
41	プライムアーバン勝どき	三井住友信託銀行株式会社	平成17年6月30日	平成27年6月29日
42	プライムアーバン新川	三井住友信託銀行株式会社	平成19年9月3日	平成29年8月31日
43	プライムアーバン日本橋横山町	—	—	—
44	プライムアーバン日本橋浜町	—	—	—
45	プライムアーバン本郷老岐坂	—	—	—
46	プライムアーバン白山	—	—	—
47	プライムアーバン四谷外苑東	—	—	—
48	プライムアーバン中落合	—	—	—
49	プライムアーバン落合	—	—	—
50	プライムアーバン西新宿Ⅰ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年9月1日	平成28年8月31日
51	プライムアーバン西新宿Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成19年2月28日	平成29年2月27日
52	プライムアーバン新宿内藤町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成19年2月28日	平成29年2月27日
53	プライムアーバン西早稲田	—	—	—
54	プライムアーバン新宿落合	—	—	—
55	プライムアーバン目白	—	—	—
56	プライムアーバン神楽坂	—	—	—
57	プライムアーバン芦花公園	—	—	—
58	プライムアーバン上馬	—	—	—
59	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	—	—	—
60	プライムアーバン千歳烏山	—	—	—
61	プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	—	—	—
62	プライムアーバン烏山	—	—	—
63	プライムアーバン三軒茶屋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年6月7日	平成27年6月6日
64	プライムアーバン南烏山	—	—	—
65	プライムアーバン烏山ガレリア	—	—	—
66	プライムアーバン烏山コート	—	—	—
67	プライムアーバン上北沢	—	—	—
68	プライムアーバン千歳船橋	—	—	—
69	プライムアーバン用賀	—	—	—

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
70	プライムアーバン品川西	—	—	—
71	プライムアーバン大井町	—	—	—
72	プライムアーバン大崎	—	—	—
73	プライムアーバン大井町Ⅱ	—	—	—
74	プライムアーバン雪谷	—	—	—
75	プライムアーバン大森	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年１月27日	平成27年１月31日
76	プライムアーバン田園調布南	—	—	—
77	プライムアーバン中野	—	—	—
78	プライムアーバン中野上高田	—	—	—
79	プライムアーバン高井戸	—	—	—
80	プライムアーバン西荻窪	—	—	—
81	プライムアーバン大塚	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年10月12日	平成28年10月11日
82	プライムアーバン駒込	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年２月28日	平成28年２月27日
83	プライムアーバン池袋	—	—	—
84	プライムアーバン門前仲町	—	—	—
85	プライムアーバン亀戸	—	—	—
86	プライムアーバン住吉	—	—	—
87	プライムアーバン向島	—	—	—
88	プライムアーバン錦糸公園	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年１月31日	平成27年１月31日
89	プライムアーバン錦糸町	—	—	—
90	プライムアーバン平井	—	—	—
91	プライムアーバン葛西	—	—	—
92	プライムアーバン葛西Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年３月30日	平成28年３月29日
93	プライムアーバン葛西イースト	—	—	—
94	プライムアーバン江古田	—	—	—
95	プライムアーバン板橋区役所前	—	—	—
96	プライムアーバン浅草	—	—	—
97	プライムアーバン町屋サウスコート	—	—	—
98	プライムアーバン武蔵小金井	—	—	—
99	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	—	—	—
100	プライムアーバン小金井本町	—	—	—
101	プライムアーバン日野	—	—	—
102	プライムアーバン久米川	—	—	—
103	プライムアーバン武蔵小杉comodo	—	—	—
104	プライムアーバン川崎	—	—	—
105	プライムアーバン新百合ヶ丘	—	—	—
106	プライムアーバン鶴見寺谷	—	—	—

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
107	プライムアーバン浦安Ⅱ	—	—	—
108	プライムアーバン浦安	—	—	—
109	プライムアーバン行徳Ⅰ	—	—	—
110	プライムアーバン南行徳Ⅲ	—	—	—
111	プライムアーバン行徳Ⅱ	—	—	—
112	プライムアーバン行徳駅前	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年６月29日	平成28年６月28日
113	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	—	—	—
114	プライムアーバン行徳Ⅲ	—	—	—
115	プライムアーバン西船橋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年３月30日	平成28年３月29日
116	プライムアーバン川口	—	—	—
117	プラウドフラット五橋	—	—	—
118	プラウドフラット河原町	—	—	—
119	プラウドフラット新大阪	—	—	—
120	プライムアーバン山鼻	—	—	—
121	プライムアーバン北14条	—	—	—
122	プライムアーバン大通公園Ⅰ	—	—	—
123	プライムアーバン大通公園Ⅱ	—	—	—
124	プライムアーバン北11条	—	—	—
125	プライムアーバン宮の沢	—	—	—
126	プライムアーバン大通東	—	—	—
127	プライムアーバン知事公館	—	—	—
128	プライムアーバン円山	—	—	—
129	プライムアーバン北24条	—	—	—
130	プライムアーバン札幌医大前	—	—	—
131	プライムアーバン札幌リバーフロント	—	—	—
132	プライムアーバン北３条通	—	—	—
133	プライムアーバン長町一丁目	—	—	—
134	プライムアーバン八乙女中央	—	—	—
135	プライムアーバン堤通雨宮	—	—	—
136	プライムアーバン葵	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年３月４日	平成28年９月14日
137	プライムアーバン金山	—	—	—
138	プライムアーバン鶴舞	—	—	—
139	プライムアーバン上前津	—	—	—
140	プライムアーバン泉	—	—	—
141	プライムアーバン江坂Ⅰ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成19年３月１日	平成29年２月28日
142	プライムアーバン江坂Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成19年３月９日	平成29年３月８日
143	プライムアーバン江坂Ⅲ	—	—	—

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
144	プライムアーバン玉造	—	—	—
145	プライムアーバン堺筋本町	—	—	—
146	プライムアーバン博多	—	—	—
147	プライムアーバン薬院南	—	—	—
148	プライムアーバン香椎	—	—	—
149	プライムアーバン博多東	—	—	—
150	プライムアーバン千早	—	—	—

（注）第16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 128物件（前期比－2 物件）
- ・信託の対象となっている物件 22物件（前期比－1 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 / (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して、第16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16期（自：平成26年6月1日 至：平成26年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライドフラット 白金高輪	プライドフラット 代々木上原	プライドフラット 初台	プライドフラット 渋谷桜丘	プライドフラット 学芸大学
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	87,748	28,518	22,898	20,346	22,413
その他賃貸事業収入	5,575	1,514	647	2,374	1,833
①不動産賃貸事業収益合計	93,324	30,032	23,545	22,721	24,247
外注委託費	7,596	2,329	1,930	2,575	2,484
公租公課	4,141	1,567	1,277	855	1,158
水道光熱費	1,033	404	252	297	481
保険料	96	35	27	22	29
修繕費	1,103	1,234	402	182	978
仲介手数料等	1,667	266	112	50	505
信託報酬	—	500	—	—	—
その他費用	468	234	190	117	283
②不動産賃貸事業費用合計	16,108	6,573	4,193	4,102	5,921
③NOI（①－②）	77,215	23,458	19,352	18,619	18,325
④減価償却費	18,207	4,869	4,160	3,329	3,853
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	59,008	18,588	15,192	15,290	14,472

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年11月期決算短信

第16期（自：平成26年6月1日 至：平成26年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライドフラット 目黒行人坂	プライドフラット 隅田リバーサイド	プライドフラット 神楽坂	プライドフラット 早稲田	プライドフラット 新宿河田町
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	25,123	69,917	45,782	32,418	27,334
その他賃貸事業収入	2,785	4,338	1,899	1,959	2,809
①不動産賃貸事業収益合計	27,909	74,255	47,681	34,377	30,144
外注委託費	2,528	7,625	3,785	3,927	3,283
公租公課	1,104	3,546	2,064	1,715	1,306
水道光熱費	375	1,188	852	546	777
保険料	28	89	54	44	34
修繕費	173	1,693	234	1,210	244
仲介手数料等	280	1,310	153	576	410
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	212	703	297	361	269
②不動産賃貸事業費用合計	4,703	16,157	7,442	8,382	6,327
③NOI（①－②）	23,206	58,098	40,239	25,995	23,817
④減価償却費	4,226	11,221	7,441	6,107	5,982
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	18,979	46,877	32,797	19,887	17,834

（単位：千円）

物件名称	プライドフラット 三軒茶屋	プライドフラット 蒲田	プライドフラット 蒲田Ⅱ	プライドフラット 新大塚	プライドフラット 清澄白河
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	30,200	35,642	99,991	18,878	29,697
その他賃貸事業収入	2,416	1,491	10,542	1,595	981
①不動産賃貸事業収益合計	32,616	37,133	110,533	20,473	30,679
外注委託費	3,125	3,601	8,975	2,545	2,635
公租公課	1,579	1,640	4,963	847	1,363
水道光熱費	696	513	1,551	340	611
保険料	43	49	126	25	37
修繕費	813	687	1,550	462	156
仲介手数料等	1,184	604	1,101	645	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	322	333	857	580	240
②不動産賃貸事業費用合計	7,766	7,431	19,125	5,446	5,044
③NOI（①－②）	24,849	29,702	91,407	15,027	25,634
④減価償却費	6,205	6,726	23,546	5,237	4,322
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	18,644	22,976	67,861	9,789	21,312

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年11月期決算短信

第16期（自：平成26年6月1日 至：平成26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16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	19,328	31,058	55,218	59,178	67,616
その他賃貸事業収入	1,434	3,605	1,018	5,324	6,385
①不動産賃貸事業収益合計	20,762	34,664	56,237	64,503	74,002
外注委託費	2,499	4,391	4,249	6,229	6,631
公租公課	836	1,665	3,231	3,380	4,456
水道光熱費	318	697	720	907	1,274
保険料	26	41	64	84	108
修繕費	33	790	76	1,686	2,293
仲介手数料等	229	119	—	1,834	1,619
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	320	412	105	664	489
②不動産賃貸事業費用合計	4,265	8,119	8,448	14,786	16,872
③NOI（①－②）	16,497	26,545	47,788	49,717	57,129
④減価償却費	4,233	7,937	11,416	19,866	17,412
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	12,263	18,607	36,371	29,850	39,716

（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 麻布十番	プライムアーバン 赤坂	プライムアーバン 田町
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	67,431	54,609	30,273	25,090	28,799
その他賃貸事業収入	1,968	7,907	1,037	652	1,552
①不動産賃貸事業収益合計	69,399	62,517	31,311	25,742	30,351
外注委託費	10,919	6,254	3,070	2,120	2,763
公租公課	6,544	2,896	1,545	1,435	1,536
水道光熱費	1,194	2,914	355	558	446
保険料	179	70	40	38	36
修繕費	4,545	633	1,376	840	166
仲介手数料等	2,812	438	774	332	532
信託報酬	—	—	—	—	622
その他費用	1,181	535	254	231	337
②不動産賃貸事業費用合計	27,377	13,743	7,416	5,555	6,442
③NOI（①－②）	42,021	48,774	23,894	20,187	23,909
④減価償却費	28,058	12,945	4,980	4,298	4,981
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	13,962	35,828	18,914	15,888	18,927

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年11月期決算短信

第16期（自：平成26年6月1日 至：平成26年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 芝浦LOFT	プライムアーバン 幡ヶ谷	プライムアーバン 代々木	プライムアーバン 恵比寿Ⅱ	プライムアーバン 番町
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	51,777	15,284	11,273	33,181	31,589
その他賃貸事業収入	3,938	330	371	1,097	976
①不動産賃貸事業収益合計	55,715	15,614	11,645	34,278	32,566
外注委託費	5,530	1,480	1,576	3,123	2,816
公租公課	2,763	628	502	1,672	1,509
水道光熱費	1,391	394	170	398	375
保険料	67	21	18	36	40
修繕費	1,211	946	1,336	414	1,542
仲介手数料等	880	—	234	492	521
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	411	34	96	163	351
②不動産賃貸事業費用合計	12,256	3,506	3,934	6,300	7,157
③NOI（①－②）	43,458	12,107	7,710	27,977	25,409
④減価償却費	10,743	1,122	2,078	4,309	5,158
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	32,714	10,985	5,632	23,668	20,250

（単位：千円）

物件名称	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	プライムアーバン 学芸大学
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	20,113	58,089	28,874	37,765	23,160
その他賃貸事業収入	586	3,299	3,572	2,508	916
①不動産賃貸事業収益合計	20,700	61,389	32,447	40,274	24,077
外注委託費	2,071	4,167	4,259	2,817	1,834
公租公課	1,000	2,613	1,489	1,628	1,053
水道光熱費	255	883	533	246	143
保険料	25	73	39	40	25
修繕費	324	1,018	2,330	642	551
仲介手数料等	490	712	1,543	356	208
信託報酬	—	500	—	877	600
その他費用	128	194	1,799	1,344	128
②不動産賃貸事業費用合計	4,296	10,164	11,995	7,953	4,546
③NOI（①－②）	16,403	51,225	20,451	32,320	19,531
④減価償却費	3,206	9,897	4,085	4,881	3,223
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	13,197	41,327	16,366	27,439	16,307

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年11月期決算短信

第16期（自：平成26年6月1日 至：平成26年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	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 目黒青葉台	プライムアーバン 学芸大学Ⅱ
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	14,037	12,355	75,715	36,909	29,009
その他賃貸事業収入	287	443	7,174	811	2,356
①不動産賃貸事業収益合計	14,324	12,799	82,890	37,721	31,365
外注委託費	944	1,317	7,412	2,262	2,823
公租公課	609	580	4,114	1,752	1,397
水道光熱費	98	258	1,260	578	430
保険料	16	17	91	40	31
修繕費	417	807	2,029	440	417
仲介手数料等	266	320	1,806	100	355
信託報酬	600	—	—	—	—
その他費用	107	139	503	275	290
②不動産賃貸事業費用合計	3,060	3,440	17,217	5,451	5,746
③NOI（①－②）	11,264	9,359	65,672	32,269	25,618
④減価償却費	2,574	2,867	17,759	5,861	4,576
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,689	6,491	47,913	26,408	21,042

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 勝どき	プライムアーバン 新川	プライムアーバン 日本橋横山町	プライムアーバン 日本橋浜町	プライムアーバン 本郷老岐坂
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	80,865	66,701	120,365	43,599	15,524
その他賃貸事業収入	4,726	7,108	8,745	1,652	1,430
①不動産賃貸事業収益合計	85,591	73,809	129,110	45,251	16,954
外注委託費	9,257	6,908	11,599	3,008	1,947
公租公課	3,648	4,262	6,812	2,255	878
水道光熱費	885	4,369	1,441	877	315
保険料	135	111	165	57	21
修繕費	26,247	1,433	3,528	1,225	276
仲介手数料等	3,078	378	3,434	524	353
信託報酬	500	1,250	—	—	—
その他費用	493	88	536	372	166
②不動産賃貸事業費用合計	44,246	18,803	27,519	8,321	3,958
③NOI（①－②）	41,345	55,006	101,591	36,930	12,995
④減価償却費	6,310	16,288	22,570	10,030	4,411
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	35,035	38,717	79,020	26,900	8,584

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年11月期決算短信

第16期（自：平成26年6月1日 至：平成26年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 白山	プライムアーバン 四谷外苑東	プライムアーバン 中落合	プライムアーバン 落合	プライムアーバン 西新宿Ⅰ
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	24,873	40,997	20,085	11,239	32,625
その他賃貸事業収入	1,050	2,359	3,399	1,332	2,517
①不動産賃貸事業収益合計	25,923	43,356	23,484	12,571	35,143
外注委託費	2,499	4,497	1,622	1,398	4,278
公租公課	1,375	2,353	1,142	352	1,584
水道光熱費	334	628	556	265	430
保険料	34	56	35	16	40
修繕費	977	936	1,436	1,487	1,683
仲介手数料等	497	824	44	541	2,177
信託報酬	—	—	—	—	600
その他費用	207	385	260	88	653
②不動産賃貸事業費用合計	5,926	9,682	5,098	4,150	11,447
③NOⅠ（①－②）	19,997	33,674	18,386	8,420	23,696
④減価償却費	7,994	7,063	1,941	926	4,407
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	12,002	26,610	16,444	7,494	19,288

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 西新宿Ⅱ	プライムアーバン 新宿内藤町	プライムアーバン 西早稲田	プライムアーバン 新宿落合	プライムアーバン 目白
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	26,265	11,981	3,442	18,993	39,407
その他賃貸事業収入	1,067	602	385	521	1,345
①不動産賃貸事業収益合計	27,333	12,584	3,828	19,514	40,753
外注委託費	2,632	1,618	1,786	1,991	3,615
公租公課	1,546	710	593	864	2,301
水道光熱費	463	213	328	350	731
保険料	39	17	17	25	51
修繕費	748	446	583	17,708	2,418
仲介手数料等	735	345	2,012	474	1,777
信託報酬	600	600	—	—	—
その他費用	327	227	374	149	504
②不動産賃貸事業費用合計	7,092	4,179	5,696	21,564	11,401
③NOⅠ（①－②）	20,240	8,404	△1,868	△2,049	29,351
④減価償却費	7,449	2,488	3,637	2,058	7,245
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	12,791	5,915	△5,505	△4,108	22,106

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年11月期決算短信

第16期（自：平成26年6月1日 至：平成26年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 神楽坂	プライムアーバン 芦花公園	プライムアーバン 上馬	プライムアーバン 三軒茶屋Ⅲ	プライムアーバン 千歳鳥山
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	75,537	11,338	31,822	23,942	23,785
その他賃貸事業収入	2,350	350	1,482	2,079	3,113
①不動産賃貸事業収益合計	77,888	11,688	33,305	26,021	26,899
外注委託費	6,197	1,587	2,939	2,068	2,451
公租公課	4,019	418	1,339	863	1,285
水道光熱費	741	147	460	425	642
保険料	90	17	54	35	42
修繕費	1,673	2,353	4,851	2,238	3,627
仲介手数料等	1,271	631	691	119	362
信託報酬	—	—	1,246	—	—
その他費用	560	209	348	156	151
②不動産賃貸事業費用合計	14,553	5,366	11,930	5,906	8,563
③NO I（①－②）	63,334	6,322	21,374	20,115	18,335
④減価償却費	18,068	982	2,914	2,124	2,292
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	45,266	5,339	18,460	17,990	16,043

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 三軒茶屋Ⅱ	プライムアーバン 鳥山	プライムアーバン 三軒茶屋	プライムアーバン 南鳥山	プライムアーバン 鳥山ガレリア
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	13,185	10,972	22,382	22,622	17,631
その他賃貸事業収入	3,293	649	1,599	1,279	570
①不動産賃貸事業収益合計	16,479	11,621	23,981	23,901	18,202
外注委託費	1,571	1,067	2,009	2,436	1,772
公租公課	894	436	1,007	1,367	989
水道光熱費	630	195	408	329	303
保険料	30	17	30	32	25
修繕費	4,243	958	1,479	1,359	1,479
仲介手数料等	114	87	94	612	411
信託報酬	—	—	500	—	—
その他費用	185	54	416	599	910
②不動産賃貸事業費用合計	7,670	2,817	5,946	6,738	5,891
③NO I（①－②）	8,808	8,804	18,035	17,163	12,310
④減価償却費	1,919	896	4,101	5,405	4,596
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	6,889	7,907	13,933	11,758	7,713

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年11月期決算短信

第16期（自：平成26年6月1日 至：平成26年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 鳥山コート	プライムアーバン 上北沢	プライムアーバン 千歳船橋	プライムアーバン 用賀	プライムアーバン 品川西
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	11,876	20,372	21,363	39,662	20,773
その他賃貸事業収入	149	693	1,149	2,045	1,196
①不動産賃貸事業収益合計	12,025	21,066	22,512	41,707	21,969
外注委託費	1,027	1,511	2,612	3,454	2,311
公租公課	625	895	1,376	2,771	819
水道光熱費	170	214	335	776	246
保険料	16	33	31	59	32
修繕費	622	4,443	1,198	324	1,930
仲介手数料等	78	—	792	663	427
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	411	79	601	278	223
②不動産賃貸事業費用合計	2,953	7,178	6,949	8,327	5,992
③NOI（①－②）	9,072	13,887	15,563	33,380	15,977
④減価償却費	2,775	2,513	5,159	8,036	1,621
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	6,296	11,373	10,403	25,344	14,356

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 大井町	プライムアーバン 大崎	プライムアーバン 大井町Ⅱ	プライムアーバン 雪谷	プライムアーバン 大森
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	18,414	53,896	44,448	35,774	28,421
その他賃貸事業収入	922	3,912	4,566	1,346	1,356
①不動産賃貸事業収益合計	19,337	57,809	49,015	37,120	29,777
外注委託費	2,096	5,468	5,180	3,037	2,471
公租公課	615	2,495	1,659	1,136	1,371
水道光熱費	225	662	2,645	432	435
保険料	25	63	63	55	33
修繕費	2,408	1,499	2,758	3,091	552
仲介手数料等	380	742	776	147	210
信託報酬	—	—	—	—	540
その他費用	578	569	718	226	770
②不動産賃貸事業費用合計	6,329	11,500	13,802	8,126	6,384
③NOI（①－②）	13,008	46,308	35,212	28,993	23,393
④減価償却費	1,381	8,505	3,288	2,887	4,088
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,627	37,803	31,923	26,106	19,304

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年11月期決算短信

第16期（自：平成26年6月1日 至：平成26年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 田園調布南	プライムアーバン 中野	プライムアーバン 中野上高田	プライムアーバン 高井戸	プライムアーバン 西荻窪
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	22,658	18,178	18,654	37,362	12,392
その他賃貸事業収入	1,306	442	946	1,135	259
①不動産賃貸事業収益合計	23,964	18,621	19,600	38,498	12,652
外注委託費	2,577	2,013	2,204	3,781	1,003
公租公課	1,559	600	1,114	1,349	539
水道光熱費	351	176	367	579	239
保険料	34	28	26	61	16
修繕費	573	1,465	323	3,612	1,530
仲介手数料等	816	543	—	807	128
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	181	207	160	426	83
②不動産賃貸事業費用合計	6,094	5,034	4,196	10,619	3,541
③NOI（①－②）	17,870	13,586	15,404	27,879	9,111
④減価償却費	6,503	1,501	4,600	3,121	2,102
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,366	12,085	10,803	24,757	7,008

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 大塚	プライムアーバン 駒込	プライムアーバン 池袋	プライムアーバン 門前仲町	プライムアーバン 亀戸
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	23,035	15,927	100,762	72,033	24,464
その他賃貸事業収入	799	993	4,832	6,927	1,729
①不動産賃貸事業収益合計	23,835	16,921	105,594	78,960	26,194
外注委託費	2,154	1,861	8,195	7,052	2,606
公租公課	1,048	1,016	5,192	3,281	1,096
水道光熱費	313	458	1,179	1,434	359
保険料	30	29	130	92	31
修繕費	235	2,831	1,782	5,973	527
仲介手数料等	370	535	2,725	796	547
信託報酬	600	500	—	—	—
その他費用	818	326	954	568	182
②不動産賃貸事業費用合計	5,572	7,558	20,158	19,198	5,352
③NOI（①－②）	18,262	9,362	85,435	59,762	20,841
④減価償却費	4,357	2,114	21,818	10,906	3,885
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	13,905	7,247	63,617	48,855	16,956

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年11月期決算短信

第16期（自：平成26年6月1日 至：平成26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 向島	プライムアーバン 錦糸公園	プライムアーバン 錦糸町	プライムアーバン 平井
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	18,714	20,888	40,300	23,226	22,759
その他賃貸事業収入	1,269	421	1,481	720	1,130
①不動産賃貸事業収益合計	19,983	21,309	41,782	23,946	23,889
外注委託費	1,340	2,418	2,995	1,546	2,103
公租公課	834	848	1,927	1,015	1,121
水道光熱費	308	444	839	325	320
保険料	24	40	60	30	30
修繕費	793	2,226	1,050	94	684
仲介手数料等	—	112	225	—	580
信託報酬	—	—	732	—	—
その他費用	69	183	176	110	344
②不動産賃貸事業費用合計	3,370	6,274	8,007	3,122	5,185
③NOI（①－②）	16,612	15,034	33,774	20,823	18,704
④減価償却費	2,859	1,668	7,398	3,846	3,869
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	13,752	13,366	26,375	16,977	14,835

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 葛西	プライムアーバン 葛西Ⅱ	プライムアーバン 葛西イースト	プライムアーバン 江古田	プライムアーバン 板橋区役所前
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	19,349	31,259	35,802	14,578	35,257
その他賃貸事業収入	1,853	1,048	828	376	2,054
①不動産賃貸事業収益合計	21,203	32,308	36,630	14,954	37,312
外注委託費	1,980	2,288	2,235	1,331	3,085
公租公課	982	1,513	2,006	606	2,158
水道光熱費	402	386	459	183	769
保険料	27	40	51	24	48
修繕費	812	621	187	1,417	875
仲介手数料等	681	270	—	179	901
信託報酬	—	500	—	—	—
その他費用	329	324	277	66	1,198
②不動産賃貸事業費用合計	5,215	5,946	5,217	3,809	9,038
③NOI（①－②）	15,987	26,362	31,412	11,144	28,274
④減価償却費	3,421	5,097	9,306	957	8,182
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	12,566	21,265	22,105	10,187	20,091

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年11月期決算短信

第16期（自：平成26年6月1日 至：平成26年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 浅草	プライムアーバン 町屋サウスコート	プライムアーバン 武蔵小金井	プライムアーバン 武蔵野ヒルズ	プライムアーバン 小金井本町
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	14,763	70,017	63,853	42,286	26,898
その他賃貸事業収入	939	3,485	9,821	5,616	1,449
①不動産賃貸事業収益合計	15,702	73,503	73,675	47,902	28,347
外注委託費	1,936	4,926	7,160	4,128	2,238
公租公課	709	3,608	5,212	2,726	1,621
水道光熱費	347	779	491	904	402
保険料	24	112	128	72	39
修繕費	241	2,405	10,226	2,660	1,372
仲介手数料等	—	686	834	1,056	151
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	60	1,941	617	904	501
②不動産賃貸事業費用合計	3,318	14,459	24,671	12,453	6,327
③NOI（①－②）	12,384	59,043	49,003	35,448	22,020
④減価償却費	1,323	15,338	6,527	5,225	5,211
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,061	43,704	42,475	30,223	16,808

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 日野	プライムアーバン 久米川	プライムアーバン 武蔵小杉comodo	プライムアーバン 川崎	プライムアーバン 新百合ヶ丘
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	12,051	51,822	65,283	33,476	36,499
その他賃貸事業収入	1,426	5,024	6,489	3,767	909
①不動産賃貸事業収益合計	13,477	56,847	71,772	37,243	37,408
外注委託費	1,502	3,777	4,224	4,475	2,482
公租公課	712	2,908	2,654	1,902	2,008
水道光熱費	357	795	1,749	519	430
保険料	31	81	92	60	48
修繕費	1,107	1,342	2,727	3,849	27
仲介手数料等	727	659	716	612	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	238	633	624	216	291
②不動産賃貸事業費用合計	4,677	10,199	12,788	11,637	5,288
③NOI（①－②）	8,800	46,647	58,984	25,606	32,120
④減価償却費	1,511	15,105	6,488	12,489	9,416
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	7,289	31,542	52,496	13,116	22,704

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年11月期決算短信

第16期（自：平成26年6月1日 至：平成26年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 鶴見寺谷	プライムアーバン 浦安Ⅱ	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 南行徳Ⅲ
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	18,212	8,392	26,126	20,728	10,225
その他賃貸事業収入	1,957	535	746	1,193	1,962
①不動産賃貸事業収益合計	20,169	8,927	26,872	21,921	12,188
外注委託費	2,189	1,044	2,209	2,000	1,472
公租公課	977	360	1,068	1,002	541
水道光熱費	347	208	528	394	418
保険料	46	16	36	32	22
修繕費	1,946	303	305	1,667	764
仲介手数料等	201	336	589	612	227
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	317	192	232	333	58
②不動産賃貸事業費用合計	6,027	2,460	4,970	6,042	3,506
③NOⅠ（①－②）	14,141	6,466	21,902	15,878	8,681
④減価償却費	2,299	1,012	6,154	5,184	1,643
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,841	5,454	15,748	10,694	7,038

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 行徳Ⅱ	プライムアーバン 行徳駅前	プライムアーバン 行徳駅前Ⅱ	プライムアーバン 行徳Ⅲ	プライムアーバン 西船橋
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	23,664	15,577	19,812	31,242	24,647
その他賃貸事業収入	1,118	1,546	95	210	817
①不動産賃貸事業収益合計	24,782	17,123	19,907	31,453	25,465
外注委託費	1,695	2,183	1,511	2,531	2,323
公租公課	1,101	765	763	1,443	1,186
水道光熱費	499	257	252	477	318
保険料	33	21	28	54	36
修繕費	310	987	7,880	2,227	1,105
仲介手数料等	—	794	—	867	1,044
信託報酬	—	600	—	—	500
その他費用	162	198	60	273	272
②不動産賃貸事業費用合計	3,802	5,808	10,496	7,875	6,787
③NOⅠ（①－②）	20,979	11,315	9,410	23,577	18,678
④減価償却費	6,667	3,834	4,253	7,292	7,673
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	14,312	7,480	5,157	16,285	11,004

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年11月期決算短信

第16期（自：平成26年6月1日 至：平成26年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 川口	アーバンステージ 駒沢 (注1)	アーバンステージ 南行徳Ⅱ (注2)	アーバンステージ 南行徳Ⅳ (注3)	クラウドフラット 五橋
第16期中の営業日数	183	179	180	29	183
賃貸事業収入	50,471	12,450	11,223	1,580	28,376
その他賃貸事業収入	5,480	444	531	82	2,124
①不動産賃貸事業収益合計	55,952	12,895	11,755	1,662	30,500
外注委託費	6,948	1,591	1,736	201	3,124
公租公課	3,570	471	655	586	1,879
水道光熱費	988	139	404	92	456
保険料	81	21	31	13	41
修繕費	1,584	3,649	1,385	—	69
仲介手数料等	2,290	322	575	—	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	581	169	99	8	383
②不動産賃貸事業費用合計	16,045	6,366	4,888	903	5,955
③NOI（①－②）	39,906	6,529	6,866	759	24,545
④減価償却費	15,622	1,271	1,867	205	5,124
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	24,284	5,258	4,999	554	19,421

（単位：千円）

物件名称	クラウドフラット 河原町	クラウドフラット 新大阪	プライムアーバン 山鼻	プライムアーバン 北14条	プライムアーバン 大通公園Ⅰ
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	27,601	54,467	11,629	12,278	17,114
その他賃貸事業収入	2,499	6,783	1,354	831	41
①不動産賃貸事業収益合計	30,101	61,250	12,983	13,110	17,156
外注委託費	2,765	4,244	1,240	1,392	—
公租公課	2,144	3,190	1,144	1,010	1,544
水道光熱費	496	692	14	14	491
保険料	48	78	23	22	30
修繕費	421	675	104	97	68
仲介手数料等	—	2,117	135	—	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	711	326	—	—	—
②不動産賃貸事業費用合計	6,589	11,325	2,662	2,537	2,134
③NOI（①－②）	23,512	49,925	10,321	10,573	15,021
④減価償却費	7,946	15,499	2,512	3,083	4,480
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	15,565	34,426	7,808	7,489	10,540

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年11月期決算短信

第16期（自：平成26年6月1日 至：平成26年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 大通公園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	プライムアーバン 知事公館
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	11,115	23,230	20,550	16,561	11,658
その他賃貸事業収入	22	2,074	2,417	1,971	1,060
①不動産賃貸事業収益合計	11,137	25,305	22,967	18,532	12,718
外注委託費	—	1,668	1,702	1,742	1,181
公租公課	1,002	1,956	1,952	1,553	1,259
水道光熱費	275	402	348	283	323
保険料	19	37	37	29	22
修繕費	106	551	942	1,656	490
仲介手数料等	—	266	230	521	110
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	—	107	202	102	110
②不動産賃貸事業費用合計	1,403	4,992	5,416	5,888	3,499
③NOI（①－②）	9,734	20,312	17,551	12,644	9,219
④減価償却費	2,594	5,464	7,118	4,544	3,334
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	7,139	14,848	10,433	8,100	5,884

（単位：千円）

物件名称	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 札幌リバーフロント	プライムアーバン 北3条通
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	10,287	17,444	24,576	168,775	61,839
その他賃貸事業収入	1,294	2,465	2,741	18,193	5,778
①不動産賃貸事業収益合計	11,581	19,909	27,318	186,968	67,617
外注委託費	883	1,759	1,883	15,635	3,894
公租公課	1,080	1,802	2,149	16,393	5,048
水道光熱費	322	322	487	2,773	2,515
保険料	17	35	43	410	131
修繕費	419	1,377	748	4,039	685
仲介手数料等	110	701	415	2,326	249
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	137	136	227	615	292
②不動産賃貸事業費用合計	2,970	6,136	5,953	42,195	12,818
③NOI（①－②）	8,611	13,773	21,364	144,772	54,799
④減価償却費	3,237	4,779	7,962	38,216	16,880
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	5,373	8,994	13,402	106,556	37,919

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年11月期決算短信

第16期（自：平成26年6月1日 至：平成26年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 長町一丁目	プライムアーバン 八乙女中央	プライムアーバン 堤通雨宮	プライムアーバン 葵	プライムアーバン 金山
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	39,475	18,019	40,421	21,199	23,358
その他賃貸事業収入	3,205	1,636	4,633	2,306	747
①不動産賃貸事業収益合計	42,681	19,655	45,054	23,506	24,106
外注委託費	2,765	1,705	3,951	2,753	2,011
公租公課	1,342	1,298	2,130	1,451	1,433
水道光熱費	730	426	2,181	315	536
保険料	73	31	98	42	39
修繕費	245	228	4,067	1,029	389
仲介手数料等	—	—	—	731	168
信託報酬	—	—	—	600	—
その他費用	54	580	18	213	174
②不動産賃貸事業費用合計	5,212	4,270	12,447	7,137	4,752
③NOI（①－②）	37,468	15,385	32,607	16,369	19,353
④減価償却費	9,136	5,034	6,211	6,094	6,653
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	28,332	10,350	26,395	10,274	12,700

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 鶴舞	プライムアーバン 上前津	プライムアーバン 泉	プライムアーバン 江坂Ⅰ	プライムアーバン 江坂Ⅱ
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	41,639	53,768	125,187	17,964	24,617
その他賃貸事業収入	2,205	2,554	8,041	2,475	2,882
①不動産賃貸事業収益合計	43,845	56,323	133,229	20,440	27,500
外注委託費	3,983	3,774	8,682	1,713	1,987
公租公課	2,908	3,833	7,596	1,299	1,526
水道光熱費	618	806	1,940	316	281
保険料	69	90	200	32	37
修繕費	720	854	4,415	990	749
仲介手数料等	826	448	3,449	870	785
信託報酬	—	—	—	600	600
その他費用	343	354	4,688	—	—
②不動産賃貸事業費用合計	9,470	10,161	30,972	5,823	5,966
③NOI（①－②）	34,374	46,162	102,257	14,617	21,534
④減価償却費	11,514	14,090	29,323	4,601	5,268
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	22,859	32,072	72,933	10,015	16,265

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年11月期決算短信

第16期（自：平成26年6月1日 至：平成26年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 江坂Ⅲ	プライムアーバン 玉造	プライムアーバン 堺筋本町	プライムアーバン 博多	プライムアーバン 薬院南
第16期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	35,414	33,386	57,339	27,805	12,387
その他賃貸事業収入	4,855	1,591	4,258	886	763
①不動産賃貸事業収益合計	40,270	34,978	61,597	28,692	13,150
外注委託費	3,067	2,545	4,703	3,283	1,472
公租公課	2,746	2,375	3,936	2,089	948
水道光熱費	776	641	804	569	290
保険料	74	58	111	46	20
修繕費	1,726	1,507	3,222	2,034	78
仲介手数料等	1,461	875	3,515	50	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	—	253	45	579	193
②不動産賃貸事業費用合計	9,850	8,257	16,339	8,651	3,004
③NO I（①－②）	30,419	26,721	45,258	20,040	10,145
④減価償却費	13,185	8,743	19,075	7,229	3,375
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	17,233	17,978	26,183	12,810	6,770

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 香椎	プライムアーバン 博多東	プライムアーバン 千早
第16期中の営業日数	183	183	183
賃貸事業収入	14,822	24,350	20,638
その他賃貸事業収入	922	1,201	2,207
①不動産賃貸事業収益合計	15,745	25,551	22,845
外注委託費	1,820	2,463	1,840
公租公課	1,273	1,918	1,688
水道光熱費	313	543	385
保険料	29	44	37
修繕費	557	1,478	702
仲介手数料等	—	189	—
信託報酬	—	—	—
その他費用	133	422	—
②不動産賃貸事業費用合計	4,128	7,061	4,653
③NO I（①－②）	11,617	18,490	18,192
④減価償却費	4,274	7,289	4,700
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	7,342	11,200	13,492

（注1）アーバンステージ駒沢は平成26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。

（注2）アーバンステージ南行徳Ⅱは平成26年11月28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3）アーバンステージ南行徳Ⅳは平成26年6月30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16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16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 (%) (注4)
1	プラウドフラット白金高輪	清水建設株式会社	平成20年8月25日	—	—	27,609	9.06
2	プラウドフラット代々木上原	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	25,789	4.68
3	プラウドフラット初台	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	9,163	6.90
4	プラウドフラット渋谷桜丘	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	8,527	6.20
5	プラウドフラット学芸大学	株式会社竹中工務店	平成25年11月30日	200	—	52,920	8.83
6	プラウドフラット目黒行人坂	清水建設株式会社	平成26年5月30日	—	—	16,638	7.41
7	プラウドフラット隅田リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成26年3月31日	83	95	128,510	3.97
8	プラウドフラット神楽坂	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	13,585	5.06
9	プラウドフラット早稲田	清水建設株式会社	平成26年5月30日	—	—	22,525	5.22
10	プラウドフラット新宿河田町	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	10,400	6.53
11	プラウドフラット三軒茶屋	清水建設株式会社	平成26年5月30日	50	—	24,452	5.28
12	プラウドフラット蒲田	清水建設株式会社	平成26年5月30日	—	—	22,846	8.13
13	プラウドフラット蒲田Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成21年10月1日	—	—	60,077	8.01
14	プラウドフラット新大塚	株式会社竹中工務店	平成20年4月16日	—	—	8,560	5.00
15	プラウドフラット清澄白河	株式会社竹中工務店	平成26年3月31日	310	—	64,525	6.97
16	プラウドフラット門前仲町Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	6,313	3.59
17	プラウドフラット門前仲町Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成20年7月29日	—	—	16,337	7.23
18	プラウドフラット富士見台	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	14,020	7.12
19	プラウドフラット浅草駒形	株式会社東京建築検査機構	平成21年10月2日	—	—	8,660	3.27
20	プラウドフラット横浜	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	—	—	133,320	5.79
21	プラウドフラット上大岡	清水建設株式会社	平成20年3月10日	—	—	51,120	10.71
22	プラウドフラット鶴見Ⅱ	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	19,370	4.58
23	プライムアーバン麻布十番	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	27,584	6.41
24	プライムアーバン赤坂	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	16,117	6.77
25	プライムアーバン田町	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	10	25,364	5.65
26	プライムアーバン芝浦LOFT	清水建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	36,730	7.90
27	プライムアーバン幡ヶ谷	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	20,544	7.42

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年11月期決算短信

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 (%) (注4)
28	プライムアーバン代々木	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	13,914	7.68
29	プライムアーバン恵比寿Ⅱ	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	25,030	6.38
30	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	5.23
31	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	4.92
32	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	6.31
33	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	10.36
34	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	9.45
35	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	6.18
36	プライムアーバン洗足	株式会社竹中工務店	平成26年3月31日	—	—	29,830	8.53
37	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26年11月28日	—	—	37,860	7.97
38	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	5.20
39	プライムアーバン目黒青葉台	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	21,460	6.04
40	プライムアーバン学芸大学Ⅱ	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	16,570	5.66
41	プライムアーバン勝どき	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	75	234,888	5.54
42	プライムアーバン新川	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	76,190	4.75
43	プライムアーバン日本橋横山町	清水建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	57,273	6.51
44	プライムアーバン日本橋浜町	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	29,880	3.27
45	プライムアーバン本郷老岐坂	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	2,530	8.26
46	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	3.64
47	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	2.89
48	プライムアーバン中落合	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	39,411	6.68
49	プライムアーバン落合	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	40,719	6.94
50	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	5.53
51	プライムアーバン西新宿Ⅱ	清水建設株式会社	平成26年5月30日	—	—	14,390	4.79
52	プライムアーバン新宿内藤町	清水建設株式会社	平成26年5月30日	—	—	7,086	3.76
53	プライムアーバン西早稲田	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	—	1,210	35,020	4.70
54	プライムアーバン新宿落合	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	28,260	6.90
55	プライムアーバン目白	株式会社東京建築検査機構	平成25年4月22日	—	—	32,740	2.85
56	プライムアーバン神楽坂	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	34,060	5.25
57	プライムアーバン芦花公園	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	16,522	6.16
58	プライムアーバン上馬	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	109,921	5.12
59	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	37,578	6.91
60	プライムアーバン千歳烏山	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	76,452	8.38
61	プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	51,440	8.20
62	プライムアーバン烏山	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	17,205	8.41
63	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	7.01
64	プライムアーバン南烏山	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	—	1,800	56,020	9.15
65	プライムアーバン烏山ガレリア	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	—	—	40,760	6.22

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年11月期決算短信

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 (%) (注4)
66	プライムアーバン烏山コート	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	—	—	27,890	4.95
67	プライムアーバン上北沢	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	39,590	9.50
68	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	12.16
69	プライムアーバン用賀	株式会社東京建築検査機構	平成22年8月2日	—	—	21,370	6.91
70	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	5.40
71	プライムアーバン大井町	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	33,151	6.23
72	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	8.98
73	プライムアーバン大井町Ⅱ	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	50	168,728	5.56
74	プライムアーバン雪谷	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	50	77,891	8.10
75	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	4.91
76	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	5.33
77	プライムアーバン中野	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	21,250	6.97
78	プライムアーバン中野上高田	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	—	—	43,980	11.76
79	プライムアーバン高井戸	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	48,357	9.70
80	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	8.16
81	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	6.72
82	プライムアーバン駒込	清水建設株式会社	平成26年5月30日	—	—	67,713	8.05
83	プライムアーバン池袋	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	52,100	8.42
84	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	7.56
85	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	3.90
86	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	3.78
87	プライムアーバン向島	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	64,327	5.88
88	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	6.30
89	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	3.68
90	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	4.37
91	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	4.78
92	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	4.60
93	プライムアーバン葛西イースト	株式会社東京建築検査機構	平成22年12月8日	—	—	17,530	5.22
94	プライムアーバン江古田	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	18,298	5.51
95	プライムアーバン板橋区役所前	株式会社東京建築検査機構	平成22年6月21日	—	—	19,120	5.29
96	プライムアーバン浅草	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	23,908	10.63
97	プライムアーバン町屋サウスコー ト	清水建設株式会社	平成23年10月17日	—	—	62,915	7.86
98	プライムアーバン武蔵小金井	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	104,400	5.53
99	プライムアーバン武蔵野ヒルズ (注5)	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8.18 B棟4.98
100	プライムアーバン小金井本町	株式会社東京建築検査機構	平成24年5月17日	—	—	25,590	5.01
101	プライムアーバン日野	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	32,319	5.50
102	プライムアーバン久米川	清水建設株式会社	平成23年10月3日	—	—	33,845	2.18

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年11月期決算短信

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 (%) (注4)
103	プライムアーバン武蔵小杉comodo	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	—	—	220,830	3.97
104	プライムアーバン川崎	株式会社東京建築検査機構	平成20年1月24日	—	—	71,490	7.18
105	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	5.68
106	プライムアーバン鶴見寺谷	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	32,323	9.42
107	プライムアーバン浦安Ⅱ	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	18,659	3.00
108	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	3.03
109	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	3.07
110	プライムアーバン南行徳Ⅲ	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	38,166	3.97
111	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	3.00
112	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	2.65
113	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成19年10月3日	—	—	45,950	3.05
114	プライムアーバン行徳Ⅲ	株式会社竹中工務店	平成19年10月4日	—	190	78,930	3.50
115	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	3.78
116	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	4.14
117	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	1.61
118	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	4.55
119	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	10.86
120	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	0.33
121	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	0.41
122	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	0.39
123	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	0.42
124	プライムアーバン北11条	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	—	80	56,370	0.44
125	プライムアーバン宮の沢	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	—	380	71,390	0.50
126	プライムアーバン大通東	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	—	280	50,330	0.86
127	プライムアーバン知事公館	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	—	—	47,940	0.67
128	プライムアーバン円山	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	—	—	35,290	0.82
129	プライムアーバン北24条	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	200	210	54,660	0.33
130	プライムアーバン札幌医大前	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	100	1,130	72,580	1.09
131	プライムアーバン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	0.02
132	プライムアーバン北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	0.98
133	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	3.65
134	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	4.34
135	プライムアーバン堤通雨宮	株式会社竹中工務店	平成20年6月11日	—	970	148,490	1.48
136	プライムアーバン葵	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	22,076	10.66
137	プライムアーバン金山	株式会社竹中工務店	平成20年2月22日	—	—	20,920	8.77
138	プライムアーバン鶴舞	株式会社竹中工務店	平成21年2月9日	—	—	43,256	6.77
139	プライムアーバン上前津	株式会社東京建築検査機構	平成23年6月6日	—	—	19,380	7.73
140	プライムアーバン泉	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月18日	—	—	50,600	5.99
141	プライムアーバン江坂Ⅰ	清水建設株式会社	平成26年5月30日	—	300	14,759	6.04

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 (%) (注4)
142	プライムアーバン江坂Ⅱ	清水建設株式会社	平成26年5月30日	—	—	23,629	5.95
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	7.51
144	プライムアーバン玉造	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月19日	—	—	18,020	11.40
145	プライムアーバン堺筋本町	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	46,330	9.93
146	プライムアーバン博多	株式会社竹中工務店	平成26年3月31日	190	187	99,845	1.46
147	プライムアーバン薬院南	株式会社竹中工務店	平成26年3月31日	—	20	50,740	2.47
148	プライムアーバン香椎	株式会社竹中工務店	平成20年3月6日	—	—	11,520	0.63
149	プライムアーバン博多東	株式会社竹中工務店	平成20年3月21日	—	—	20,745	2.37
150	プライムアーバン千早	株式会社竹中工務店	平成20年3月27日	—	—	17,210	0.67
(参考) ポートフォリオPML							2.65%

(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) 個別物件及びポートフォリオのPMLについては、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社による評価方法の変更に伴い、平成26年8月に評価の再実施を行っております。

(注5) 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16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16期末保有資産に係る設計者、施工者、建築確認機関及び評価機関は以下のとおりです。

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

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
21	クラウドフラット 上大岡	株式会社松田平田設計	株式会社竹中工務店	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社ハイ国際コンサル タント
22	クラウドフラット 鶴見Ⅱ	株式会社バルセン建築計 画	三平建設株式会社	日本E R I 株式会社	財団法人住宅金融普及協 会
23	ブライムアーバン 麻布十番	計画技術株式会社	川崎製鉄株式会社	港区	株式会社安井建築設計事 務所
24	ブライムアーバン 赤坂	株式会社奥津孝一設計セ ンター	三津和建设株式会社	港区	株式会社安井建築設計事 務所
25	ブライムアーバン 田町	生研建設株式会社	生研建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事 務所
26	ブライムアーバン 芝浦LOFT	有限会社環境デザイン研 究室	株式会社銭高組	株式会社ジェイ・イー・ サポート	株式会社安井建築設計事 務所
27	ブライムアーバン 幡ヶ谷	吉荒都市建築設計事務所	株式会社タック	渋谷区	株式会社安井建築設計事 務所
28	ブライムアーバン 代々木	笠原建物株式会社	新日本建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事 務所
29	ブライムアーバン 恵比寿Ⅱ	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
30	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
31	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
32	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
33	ブライムアーバン 恵比寿	株式会社大杉喜彦建築綜 合研究所	前田建設工業株式会社	目黒区	株式会社安井建築設計事 務所
34	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
35	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
36	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
37	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
38	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
39	ブライムアーバン 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
40	ブライムアーバン 学芸大学Ⅱ	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
41	ブライムアーバン 勝どき	三井建設株式会社	三井建設株式会社	中央区	株式会社安井建築設計事 務所
42	ブライムアーバン 新川	株式会社入江三宅設計事 務所	三井建設株式会社	中央区	株式会社ハイ国際コンサル タント
43	ブライムアーバン 日本橋横山町	株式会社スペースステック ー級建築士事務所	株式会社大林組	中央区	株式会社安井建築設計事 務所
44	ブライムアーバン 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

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
45	プライムアーバン 本郷壹岐坂	株式会社合田工務店	株式会社合田工務店	イーハウス建築センター 株式会社	株式会社N T T ファシリ ティーズ
46	プライムアーバン 白山	株式会社 T . A . 設計事 務所	株式会社小川建設	グッド・アイズ建築検査 機構	株式会社山下設計
47	プライムアーバン 四谷外苑東	株式会社コスミック設計 エンジニアリング	木内建設株式会社	日本 E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事 務所
48	プライムアーバン 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
49	プライムアーバン 落合	株式会社一級建築士シ ー・エイティー総合開発	村本建設株式会社	新宿区	株式会社日総建
50	プライムアーバン 西新宿Ⅰ	ケイワイコントラクター 株式会社	地崎工業株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社日総建
51	プライムアーバン 西新宿Ⅱ	株式会社 T . A . 設計事 務所	株式会社富士工	グッド・アイズ建築検査 機構	株式会社佐藤総合計画
52	プライムアーバン 新宿内藤町	株式会社秀建築研究事務 所	株式会社第一ヒューテッ ク	ハウスプラス住宅保証株 式会社	株式会社山下設計
53	プライムアーバン 西早稲田	株式会社建築集団フリー	群峰工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社 N T T ファシリ ティーズ
54	プライムアーバン 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
55	プライムアーバン 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
56	プライムアーバン 神楽坂	株式会社フリークスー級 建築士事務所	東海興業株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社安井建築設計事 務所
57	プライムアーバン 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
58	プライムアーバン 上馬	トウブハウスー級建築士 事務所	木内建設株式会社	世田谷区	株式会社久米設計
59	プライムアーバン 三軒茶屋Ⅲ	株式会社創建社	株式会社辰村組	世田谷区	株式会社山下設計
60	プライムアーバン 千歳烏山	株式会社安井建築設計事 務所	株式会社大林組	世田谷区	株式会社日総建
61	プライムアーバン 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
62	プライムアーバン 烏山	デク建築設計企画株式会 社	山田建設株式会社	世田谷区	株式会社日総建
63	プライムアーバン 三軒茶屋	株式会社長谷川建築企画	東海興業株式会社	財団法人住宅金融普及協 会	株式会社安井建築設計事 務所
64	プライムアーバン 南烏山	株式会社シティー級建築 士事務所	北野建設株式会社	世田谷区	株式会社ハイ国際コンサル タント
65	プライムアーバン 烏山ガレリア	有限会社都市建築工房	京王建設株式会社	財団法人東京都防災・建 築まちづくりセンター	株式会社 N T T ファシリ ティーズ
66	プライムアーバン 烏山コート	有限会社都市建築工房	京王建設株式会社	財団法人東京都防災・建 築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサル タント
67	プライムアーバン 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 D M

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
68	プライムアーバン 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
69	プライムアーバン 用賀	株式会社設計工房	株式会社本間組	イーハウス建築センター 株式会社	株式会社安井建築設計事 務所
70	プライムアーバン 品川西	株式会社三輪設計事務所	山田建設株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事 務所
71	プライムアーバン 大井町	佐伯建設工業株式会社	佐伯建設工業株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事 務所
72	プライムアーバン 大崎	株式会社伊藤陸川設計室	住友建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事 務所
73	プライムアーバン 大井町Ⅱ	フジタ工業株式会社	フジタ工業株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事 務所
74	プライムアーバン 雪谷	株式会社松木建築事務所	日本国土開発株式会社	大田区	株式会社日総建
75	プライムアーバン 大森	株式会社ティー・アイ・ ユーデザインオフィスー 級建築士事務所	塩田建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事 務所
76	プライムアーバン 田園調布南	有限会社環境デザイン研 究室	株式会社合田工務店	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
77	プライムアーバン 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
78	プライムアーバン 中野上高田	株式会社ユナイテッドリ バティアーキテクツ	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
79	プライムアーバン 高井戸	株式会社長谷川工務店	株式会社長谷川工務店	杉並区	株式会社安井建築設計事 務所
80	プライムアーバン 西荻窪	株式会社建築集団フリー	京王建設株式会社	杉並区	株式会社安井建築設計事 務所
81	プライムアーバン 大塚	株式会社設計工房フレッ クス	共立建設株式会社	株式会社国際確認検査セ ンター	株式会社山下設計
82	プライムアーバン 駒込	株式会社五十嵐武雄建築 設計事務所	渡邊建設株式会社	豊島区	株式会社山下設計
83	プライムアーバン 池袋	パウ設計株式会社	三井住友建設株式会社	株式会社グッド・アイズ 建築検査機構	株式会社安井建築設計事 務所
84	プライムアーバン 門前仲町	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	株式会社東京建築検査機 構	株式会社安井建築設計事 務所
85	プライムアーバン 亀戸	株式会社汎総合都市研究 所	株式会社ウラタ	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事 務所
86	プライムアーバン 住吉	株式会社汎総合都市研究 所	株式会社ウラタ	江東区	株式会社安井建築設計事 務所
87	プライムアーバン 向島	株式会社東洋システム企 画	多田建設株式会社	墨田区	株式会社市川建築設計事 務所
88	プライムアーバン 錦糸公園	株式会社秀建築研究事務 所	株式会社第一ヒューテッ ク	ハウスプラス住宅保証株 式会社	株式会社安井建築設計事 務所
89	プライムアーバン 錦糸町	株式会社日本デザインシ ステム一級建築士事務所	株式会社ウラタ	株式会社東京建築検査機 構	株式会社安井建築設計事 務所
90	プライムアーバン 平井	株式会社アルテ設計	小原建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事 務所

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
91	プライムアーバン 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
92	プライムアーバン 葛西Ⅱ	株式会社ガイ・プランニ ング	株式会社ウラタ	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社佐藤総合計画
93	プライムアーバン 葛西イースト	株式会社アルテ設計	戸田建設株式会社	財団法人住宅金融普及協 会	株式会社日総建
94	プライムアーバン 江古田	株式会社T E A M V O S 野中設計事務所	西村建設株式会社	練馬区	株式会社安井建築設計事 務所
95	プライムアーバン 板橋区役所前	株式会社アーバネットコ ーポレーション	株式会社合田工務店	株式会社ビルディングナ ビゲーション確認評価機 構	株式会社佐藤総合計画
96	プライムアーバン 浅草	株式会社長岡建築事務所	三井建設株式会社	台東区	株式会社日総建
97	プライムアーバン 町屋サウスコート	株式会社現代建築研究所	野村建設工業株式会社	株式会社アクトプランニ ング	株式会社安井建築設計事 務所
98	プライムアーバン 武蔵小金井	株式会社山下建築企画研 究室	戸田建設株式会社	東京都	株式会社ハイ国際コンサル タント
99	プライムアーバン 武蔵野ヒルズ	三旺建設一級建築士事務 所	三旺建設工業株式会社	東京都	株式会社ハイ国際コンサル タント
100	プライムアーバン 小金井本町	有限会社PCMC一級建築士 事務所	株式会社志多組	イーホームズ株式会社	株式会社安井建築設計事 務所
101	プライムアーバン 日野	有限会社環境建築研究所	株式会社木下工務店	東京都	株式会社山下設計
102	プライムアーバン 久米川	株式会社環境設計連合	株式会社田中建設	日本建築検査協会株式会 社	株式会社N T T ファシリ ティーズ
103	プライムアーバン 武蔵小杉comodo	株式会社大林組	株式会社大林組	川崎市	株式会社ハイ国際コンサル タント
104	プライムアーバン 川崎	株式会社環境建築設計事務 所	東レ建設株式会社	川崎市	株式会社N T T ファシリ ティーズ
105	プライムアーバン 新百合ヶ丘	山田建設株式会社	山田建設株式会社	富士建築コンサルティング 株式会社	株式会社神奈川建築確認 検査機関
106	プライムアーバン 鶴見寺谷	株式会社暁建築事務所	戸田建設株式会社	横浜市	株式会社山下設計
107	プライムアーバン 浦安Ⅱ	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
108	プライムアーバン 浦安	株式会社日本デザインシ ステム一級建築士事務所	株式会社ウラタ	株式会社東京建築検査機 構	株式会社安井建築設計事 務所
109	プライムアーバン 行徳Ⅰ	大浦忠義建築計画事務所	株式会社地崎工業	市川市	株式会社安井建築設計事 務所
110	プライムアーバン 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
111	プライムアーバン 行徳Ⅱ	株式会社アルテ設計	木内建設株式会社	市川市	株式会社安井建築設計事 務所
112	プライムアーバン 行徳駅前	株式会社汎総合都市研究 所	石黒建設株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社佐藤総合計画
113	プライムアーバン 行徳駅前Ⅱ	大浦忠義建築計画事務所	株式会社松村組	市川市	株式会社ハイ国際コンサル タント
114	プライムアーバン 行徳Ⅲ	大浦忠義建築計画事務所	飛鳥建設株式会社	市川市	株式会社ハイ国際コンサル タント

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

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
138	プライムアーバン 鶴舞	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社ハイ国際コンサル タント
139	プライムアーバン 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
140	プライムアーバン 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
141	プライムアーバン 江坂Ⅰ	株式会社福嶋洋一建築研 究所	株式会社岩出建設	建築検査機構株式会社	株式会社山下設計
142	プライムアーバン 江坂Ⅱ	有限会社無有建築工房	村本建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社山下設計
143	プライムアーバン 江坂Ⅲ	株式会社福嶋洋一建築研 究所	株式会社榎並工務店	建築検査機構株式会社	株式会社佐藤総合計画
144	プライムアーバン 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
145	プライムアーバン 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
146	プライムアーバン 博多	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
147	プライムアーバン 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
148	プライムアーバン 香椎	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
149	プライムアーバン 博多東	有限会社大塚建築計画設 計事務所	株式会社オックス建設	日本E R I 株式会社	株式会社佐藤総合計画
150	プライムアーバン 千早	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16期末保有資産について、現在までに計画された（又は完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
プライムアーバン麻布十番 (東京都港区)	大規模修繕工事	自 平成27年3月 至 平成27年5月	24,128	-	-
プライムアーバン恵比寿 (東京都目黒区)	エレベーター部品交換	自 平成27年2月 至 平成27年3月	2,850	-	-
プライムアーバン西新宿Ⅰ (東京都新宿区)	エレベーター部品交換	自 平成27年2月 至 平成27年3月	4,106	-	-
プライムアーバン小金井本町 (東京都小金井市)	エレベーター部品交換	自 平成27年2月 至 平成27年3月	2,600	-	-
プライムアーバン武蔵小杉 comodo (川崎市中原区)	共用部改修工事	自 平成27年1月 至 平成27年2月	2,600	-	-
プライムアーバン堤通雨宮 (仙台市青葉区)	大規模修繕工事	自 平成27年3月 至 平成27年5月	33,878	-	-

(ii) 第16期中の資本的支出

第16期末現在保有する資産について、第16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16期中の資本的支出は136,544千円であり、第16期中の費用に区分された修繕費257,382千円と合わせ、合計393,927千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)
プライムアーバン新宿落合 (東京都新宿区)	大規模修繕工事	自 平成26年9月 至 平成26年11月	3,779
プライムアーバン高井戸 (東京都杉並区)	住宅設備リニューアル工事	自 平成26年11月 至 平成26年11月	5,107
プライムアーバン武蔵小金井 (東京都小金井市)	エントランスリニューアル工事	自 平成26年6月 至 平成26年8月	14,197
プライムアーバン堤通雨宮 (仙台市青葉区)	住宅設備リニューアル工事	自 平成26年11月 至 平成26年11月	5,889
その他の不動産等	住宅設備リニューアル工事他	自 平成26年6月 至 平成26年11月	107,571
合 計			136,544

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

	第12期 自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	第13期 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	第14期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	第15期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	第16期 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日
当期首積立金残高	1,385百万円	1,548百万円	1,651百万円	1,745百万円	1,829百万円
当期積立額	176百万円	176百万円	175百万円	180百万円	243百万円
当期積立金取崩額	12百万円	73百万円	81百万円	96百万円	122百万円
次期繰越額	1,548百万円	1,651百万円	1,745百万円	1,829百万円	1,950百万円

J. 賃貸状況の概要

(イ) 主要なテナント

第16期末保有資産について、平成26年11月末日（第16期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第16期末保有資産のうち複数の資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日現在におけるそれらの資産の全賃貸面積の10%以上を占める各テナントに対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
野村不動産パートナーズ 株式会社（注5）	不動産業	1	ブラウドフラット白金高輪	平成27年11月30日	2,733.19	172,500
		2	ブラウドフラット代々木上原	平成27年11月30日	1,127.51	56,505
		3	ブラウドフラット初台	平成27年11月30日	958.98	46,128
		4	ブラウドフラット渋谷桜丘	平成27年11月30日	617.41	39,684
		5	ブラウドフラット学芸大学	平成27年11月30日	889.44	46,188
		6	ブラウドフラット目黒行人坂	平成27年11月30日	855.23	51,960
		7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	平成27年11月30日	2,986.60	141,756
		8	ブラウドフラット神楽坂	平成27年11月30日	1,749.43	91,152
		9	ブラウドフラット早稲田	平成27年11月30日	1,330.41	63,480
		10	ブラウドフラット新宿河田町	平成27年11月30日	1,070.57	54,348
		11	ブラウドフラット三軒茶屋	平成27年11月30日	1,205.19	66,036
		12	ブラウドフラット蒲田	平成27年11月30日	1,477.22	69,948
		13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	平成27年11月30日	3,951.58	198,774
		14	ブラウドフラット新大塚	平成27年11月30日	752.09	39,360
		15	ブラウドフラット清澄白河	平成27年11月30日	1,209.56	59,848
		16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	平成27年11月30日	830.55	40,094
		17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	平成27年11月30日	1,147.12	61,129
		18	ブラウドフラット富士見台	平成26年12月5日	2,222.05	110,436
		19	ブラウドフラット浅草駒形	平成27年11月30日	2,659.83	122,344
		20	ブラウドフラット横浜	平成27年11月30日	2,975.98	133,500
		21	ブラウドフラット上大岡	平成27年3月18日	4,872.17	182,400
		22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	平成26年12月5日	2,114.19	106,942
		23	プライムアーバン麻布十番	平成27年9月30日	1,138.59	60,540
		24	プライムアーバン赤坂	平成27年1月30日	955.44	48,876
		25	プライムアーバン田町	平成27年11月30日	1,107.36	60,300
		26	プライムアーバン芝浦LOFT	平成27年11月30日	1,737.88	102,312
		27	プライムアーバン幡ヶ谷	平成27年7月31日	615.15	29,352
		28	プライムアーバン代々木	平成27年1月30日	439.56	23,100
		29	プライムアーバン恵比寿Ⅱ	平成27年9月2日	1,184.85	67,632
		30	プライムアーバン番町	平成27年1月30日	1,226.51	63,228
		31	プライムアーバン千代田富士見	平成27年1月30日	744.57	39,288
		32	プライムアーバン飯田橋	平成27年11月30日	2,021.21	116,940
		33	プライムアーバン恵比寿	平成27年9月30日	1,340.13	64,908

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年11月期決算短信

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
野村不動産パートナーズ 株式会社（注5）	不動産業	34	ブライムアーバン中目黒	平成27年11月30日	1,196.10	72,444
		35	ブライムアーバン学芸大学	平成27年11月30日	916.55	44,820
		36	ブライムアーバン洗足	平成27年11月30日	613.67	29,244
		37	ブライムアーバン目黒リバーサイド	平成27年7月31日	415.37	25,404
		38	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	平成27年9月30日	2,878.65	159,384
		39	ブライムアーバン目黒青葉台	平成27年9月2日	1,431.06	73,164
		40	ブライムアーバン学芸大学Ⅱ	平成27年9月2日	1,062.60	57,600
		41	ブライムアーバン勝どき	平成27年11月30日	4,399.30	176,364
		42	ブライムアーバン新川	平成27年11月30日	3,538.88	135,748
		43	ブライムアーバン日本橋横山町	平成27年11月30日	5,877.37	243,720
		44	ブライムアーバン日本橋浜町	平成27年9月2日	1,848.14	84,576
		45	ブライムアーバン本郷壱岐坂	平成27年11月30日	662.58	33,660
		46	ブライムアーバン白山	平成27年11月30日	1,069.82	51,858
		47	ブライムアーバン四谷外苑東	平成27年3月30日	1,728.29	87,708
		48	ブライムアーバン中落合	平成27年1月30日	1,171.48	38,220
		49	ブライムアーバン落合	平成27年7月31日	470.56	22,428
		50	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	平成27年11月30日	1,459.86	72,090
		51	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	平成27年11月30日	1,091.87	52,512
		52	ブライムアーバン新宿内藤町	平成27年9月30日	497.60	23,292
		53	ブライムアーバン西早稲田	平成27年7月31日	289.64	16,200
		54	ブライムアーバン新宿落合	平成27年11月30日	1,012.68	39,528
		56	ブライムアーバン神楽坂	平成27年9月2日	2,730.65	153,948
		57	ブライムアーバン芦花公園	平成27年9月30日	534.19	23,698
		58	ブライムアーバン上馬	平成27年8月28日	1,739.86	67,136
		59	ブライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	平成27年11月30日	1,018.72	48,546
		60	ブライムアーバン千歳鳥山	平成27年7月31日	1,726.85	49,311
		61	ブライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	平成27年3月30日	638.78	26,040
		62	ブライムアーバン鳥山	平成27年9月29日	438.18	20,856
		63	ブライムアーバン三軒茶屋	平成27年11月30日	848.66	44,664
		64	ブライムアーバン南鳥山	平成27年7月31日	1,024.62	46,164
		65	ブライムアーバン鳥山ガレリア	平成27年7月31日	784.97	36,300
		66	ブライムアーバン鳥山コート	平成27年7月31日	551.20	23,412
		67	ブライムアーバン上北沢	平成27年11月30日	1,197.35	36,960
		68	ブライムアーバン千歳船橋	平成27年9月30日	1,002.34	45,180
		69	ブライムアーバン用賀	平成27年9月30日	1,731.25	81,204
		70	ブライムアーバン品川西	平成27年11月30日	941.54	41,622
		71	ブライムアーバン大井町	平成27年9月30日	690.58	36,699
		72	ブライムアーバン大崎	平成27年1月30日	2,085.32	108,684
		73	ブライムアーバン大井町Ⅱ	平成27年9月30日	1,730.81	87,693

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年11月期決算短信

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
野村不動産パートナーズ 株式会社（注5）	不動産 産業	74	ブライムアーバン雪谷	平成27年9月30日	1,454.83	69,372
		75	ブライムアーバン大森	平成27年9月30日	1,168.65	56,484
		76	ブライムアーバン田園調布南	平成27年11月30日	1,056.97	47,340
		77	ブライムアーバン中野	平成27年9月30日	744.18	34,476
		78	ブライムアーバン中野上高田	平成27年11月30日	798.63	36,480
		79	ブライムアーバン高井戸	平成27年9月30日	1,569.64	71,875
		80	ブライムアーバン西荻窪	平成27年7月31日	478.23	23,160
		81	ブライムアーバン大塚	平成27年9月30日	944.99	46,896
		82	ブライムアーバン駒込	平成27年9月30日	897.84	32,100
		83	ブライムアーバン池袋	平成27年9月2日	4,209.35	206,328
		84	ブライムアーバン門前仲町	平成27年11月30日	3,154.60	145,712
		85	ブライムアーバン亀戸	平成27年3月30日	1,073.54	48,240
		86	ブライムアーバン住吉	平成27年10月31日	772.34	35,988
		87	ブライムアーバン向島	平成27年11月30日	1,048.54	40,560
		88	ブライムアーバン錦糸公園	平成27年7月31日	1,861.85	80,700
		89	ブライムアーバン錦糸町	平成27年3月30日	991.62	46,452
		90	ブライムアーバン平井	平成27年10月31日	1,033.43	44,544
		91	ブライムアーバン葛西	平成27年3月30日	905.81	39,744
		92	ブライムアーバン葛西Ⅱ	平成27年10月31日	1,395.54	61,812
		93	ブライムアーバン葛西イースト	平成27年10月31日	1,884.62	71,604
		94	ブライムアーバン江古田	平成27年9月30日	872.49	30,168
		95	ブライムアーバン板橋区役所前	平成27年11月30日	1,653.60	70,564
		96	ブライムアーバン浅草	平成27年11月30日	836.41	28,188
		97	ブライムアーバン町屋サウスコート	平成27年7月31日	4,045.14	138,696
		98	ブライムアーバン武蔵小金井	平成27年11月30日	5,692.30	131,508
		99	ブライムアーバン武蔵野ヒルズ	平成27年11月30日	2,814.66	91,117
		100	ブライムアーバン小金井本町	平成27年11月30日	1,394.19	48,744
		101	ブライムアーバン日野	平成27年11月30日	976.26	27,816
		102	ブライムアーバン久米川	平成27年9月30日	2,497.65	103,970
		103	ブライムアーバン武蔵小杉comodo	平成27年7月31日	3,634.12	130,987
		104	ブライムアーバン川崎	平成27年11月30日	1,654.20	67,380
		105	ブライムアーバン新百合ヶ丘	平成27年9月30日	1,708.19	72,998
		106	ブライムアーバン鶴見寺谷	平成27年11月30日	875.87	35,064
		107	ブライムアーバン浦安Ⅱ	平成27年9月30日	437.94	17,316
		108	ブライムアーバン浦安	平成27年3月30日	1,222.84	52,992
		109	ブライムアーバン行徳Ⅰ	平成27年10月31日	1,018.64	39,048
		110	ブライムアーバン南行徳Ⅲ	平成27年9月30日	542.69	20,940
		111	ブライムアーバン行徳Ⅱ	平成27年10月31日	1,244.00	47,328
		112	ブライムアーバン行徳駅前	平成27年10月31日	715.19	30,960
		113	ブライムアーバン行徳駅前Ⅱ	平成27年10月31日	907.17	39,624
		114	ブライムアーバン行徳Ⅲ	平成27年10月31日	1,559.93	57,492

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成26年11月期決算短信

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
野村不動産パートナーズ 株式会社(注5)	不動産業	115	プライムアーバン西船橋	平成27年9月30日	1,237.80	52,248
		116	プライムアーバン川口	平成27年11月30日	2,477.11	109,516
		合計		—	174,759.08	7,833,610

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
株式会社 長谷工ライブネット	不動産業	55	プライムアーバン目白	平成27年5月29日	1,673.37	83,278
		136	プライムアーバン葵	平成27年2月21日	1,540.92	46,470
		137	プライムアーバン金山	平成27年2月28日	1,391.02	46,800
		138	プライムアーバン鶴舞	平成27年3月4日	2,429.90	82,854
		139	プライムアーバン上前津	平成27年7月4日	3,407.13	105,034
		140	プライムアーバン泉	平成26年12月5日	7,273.10	252,201
		141	プライムアーバン江坂Ⅰ	平成27年2月28日	991.16	35,544
		142	プライムアーバン江坂Ⅱ	平成27年3月8日	1,272.00	47,292
		143	プライムアーバン江坂Ⅲ	平成26年12月3日	1,950.08	69,491
		144	プライムアーバン玉造	平成27年11月7日	2,165.52	65,143
		145	プライムアーバン堺筋本町	平成27年9月2日	3,705.01	118,121
		合計		—	27,799.21	952,231

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	124	プライムアーバン北11条	平成27年3月31日	1,851.39	46,524
		125	プライムアーバン宮の沢	平成27年3月31日	2,034.47	40,824
		126	プライムアーバン大通東	平成27年3月31日	1,446.48	33,501
		127	プライムアーバン知事公館	平成27年3月31日	959.41	23,202
		128	プライムアーバン円山	平成27年3月31日	911.07	20,904
		129	プライムアーバン北24条	平成27年3月31日	1,773.90	37,314
		130	プライムアーバン札幌医大前	平成27年3月31日	2,360.79	50,256
		131	プライムアーバン札幌リバーフロント	平成26年12月5日	15,046.37	333,923
		132	プライムアーバン北3条通	平成26年12月5日	5,041.79	124,038
		合計		—	31,425.67	710,487

- （注１）上記各物件に関しては、平成26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26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26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。

K. 担保の内容

該当事項はありません。