

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成23年11月14日
【発行者名】	野村不動産レジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 広畑 義徳
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿八丁目 5 番 1 号
【事務連絡者氏名】	野村不動産投資顧問株式会社 NRF投資責任者 橿 正臣
【電話番号】	03-3365-7729
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	野村不動産レジデンシャル投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 8,232,556,261円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 639,807,180円 （注1）発行価額の総額は、平成23年11月2日（水）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 （注2）売出価額の総額は、平成23年11月2日（水）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

（1）【投資法人の名称】

野村不動産レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文ではNomura Real Estate Residential Fund, Inc.と表示します。）

（2）【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出しの対象とされる有価証券は、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。以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。以下「社債等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債等振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付け又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付けはありません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その所有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（3）【発行数】

23,629口

（注）本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から1,772口を上限として借入れる本投資口の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（4）【発行価額の総額】

8,232,556,261円

（注）後記「(15) その他 / ① 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(15) その他 / ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成23年11月2日（水）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

（5）【発行価格】

未定

（注1）発行価格等決定日（後記「(15) その他 / ① 引受け等の概要」に定義します。）の株式会社東京証券取引所における終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）から1口当たり予想分配金11,770円を控除した価格に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切り捨て）を仮条件とします。

（注2）上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成23年11月21日（月）から平成23年11月24日（木）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より受け取る投資口1口当たりの払込金額）を決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売価及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オー

バーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://www.nre-irf.co.jp/ja/cms/ir/press.html>）（以下「新聞等」と総称します。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（注3）発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

（6）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（7）【申込単位】

1口以上1口単位

（8）【申込期間】

平成23年11月25日（金）から平成23年11月28日（月）まで

（注）申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成23年11月18日（金）から平成23年11月24日（木）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成23年11月21日（月）から平成23年11月24日（木）までを予定しています。

従いまして、

- ① 発行価格等決定日が平成23年11月21日（月）の場合、申込期間は「平成23年11月22日（火）から平成23年11月24日（木）まで」
- ② 発行価格等決定日が平成23年11月22日（火）の場合、申込期間は「平成23年11月24日（木）から平成23年11月25日（金）まで」
- ③ 発行価格等決定日が平成23年11月24日（木）の場合は上記申込期間のとおりとなりますのでご注意ください。

（9）【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

（10）【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

（11）【払込期日】

平成23年12月1日（木）

（12）【払込取扱場所】

株式会社三菱東京UFJ銀行 東京営業部（東京都千代田区大手町一丁目1番1号）

株式会社三井住友銀行 本店営業部（東京都千代田区丸の内一丁目1番2号）

（注）上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

（13）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

一般募集における手取金8,232,556,261円については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限617,380,748円と併せて、後記「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完情報 / 1 事業の状況等 / (4) 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金に充当する予定です。

(注1) 上記の第三者割当については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(注2) 上記の手取金は、平成23年11月2日（水）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、平成23年11月21日（月）から平成23年11月24日（木）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
合 計	—	23,629口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している野村不動産投資顧問株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定します。

② 申込みの方法等

- A. 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- B. 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- C. 申込証拠金には、利息をつけません。
- D. 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、平成23年12月2日（金）です。
一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。
社債等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（１）【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 /（1）投資法人の名称」に同じ

（２）【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 /（2）内国投資証券の形態等」に同じ

（３）【売出数】

1,772口

（注）オーバーアロットメントによる売出しは、前記「1 募集内国投資証券」に記載する一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から1,772口を上限として借入れる本投資口の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕<http://www.nre-rf.co.jp/ja/cms/ir/press.html>）（新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（４）【売出価額の総額】

639,807,180円

（注）売出価額の総額は、平成23年11月2日（水）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

（５）【売出価格】

未定

（注）売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 /（5）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

1口以上1口単位

（８）【申込期間】

平成23年11月25日（金）から平成23年11月28日（月）まで

（注）上記申込期間については、前記「1 募集内国投資証券 /（8）申込期間」に記載の一般募集の申込期間と同一とします。

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

野村證券株式会社の本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

平成23年12月 2 日 (金)

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目 1 番 1 号

(14) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

- A. 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- B. 申込証拠金には、利息をつけません。
- C. オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2 【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3 【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から1,772口を上限として借入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は1,772口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が上記本投資法人の投資主から借入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は、平成23年11月14日（月）開催の本投資法人役員会において、野村證券株式会社が割当先とする本投資法人の投資口1,772口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成23年12月20日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成23年12月13日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により買付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、野村證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、野村證券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。従って、野村證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注）シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成23年11月21日（月）の場合、「平成23年11月25日（金）から平成23年12月13日（火）までの間」
- ② 発行価格等決定日が平成23年11月22日（火）の場合、「平成23年11月26日（土）から平成23年12月13日（火）までの間」
- ③ 発行価格等決定日が平成23年11月24日（木）の場合、「平成23年11月29日（火）から平成23年12月13日（火）までの間」となります。

2 売却・追加発行等の制限

- ① 平成23年5月31日（第9期末）現在、本投資口を15,240口保有している野村不動産株式会社は、一般募集に関連して、主幹事会社である野村證券株式会社との間で、一般募集に係る発行価格等決定日から一般募集に係る受渡期日の6ヶ月後の応当日までの期間中、主幹事会社である野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、その保有する本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸し渡し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
- ② 一般募集に関連して、本投資法人は、主幹事会社である野村證券株式会社との間で、一般募集に係る発行価格等決定日から一般募集に係る受渡期日の3ヶ月後の応当日までの期間中、主幹事会社である野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（但し、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

なお、上記①及び②のいずれの場合においても、主幹事会社である野村證券株式会社は、それぞれ上記の期間中にその裁量で当該合意の全部又は一部を解除する権限を有しています。

第二部【参照情報】

第 1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第9期 （自平成22年12月1日 至平成23年5月31日） 平成23年8月24日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

以下は、参照書類である平成23年8月24日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付までに補完すべき情報を記載したものです。

なお、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在変更がないと判断しています。

また、本書に記載の将来に関する事項は、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1 事業の状況等

本投資法人は、投信法に基づき、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証券を上場（銘柄コード3240）しました。

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

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

（注）株式会社東京証券取引所を、以下「東京証券取引所」といいます。

「不動産等」とは、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (2) 投資対象 / ① 投資対象資産 / A. (イ)及び(ロ)」に掲げる資産をいい、「不動産対応証券」とは同「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (2) 投資対象 / ① 投資対象資産 / A. (ハ)」に掲げる資産をいいます。

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

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

「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

(1) 環境認識及び本募集の目的

① 環境認識

日本経済は、平成23年3月の東日本大震災発生以降、福島第一原子力発電所の事故等を原因とする計画停電の実施に代表される電力供給の制約及びこれらの事故等による不安心理の増大など先行き不透明感はあるものの、サプライチェーンの復旧が進み、生産回復や復興需要によって消費者マインドは徐々に上向いてきました。また、平成23年9月の日銀短観によると大企業製造業の業況判断DIは、前回調査と比較して11ポイント改善しており、中でも、震災の影響で落ち込んだ自動車産業はプラス変動幅が65ポイントと大きく改善しています。

賃貸住宅市場については、東京圏では人口流入及び晩婚・少子化等の影響による単身世帯・少人数世帯の増加、その他エリアでは新築物件の供給減少等の要因により、好立地物件・商品特性の優れた物件を中心に高い稼働率を維持しています。マーケット競争力を有する一部の物件では、賃料の上昇が確認されるなど、一部の地域では賃料水準の底打ちの兆候がうかがえます。

不動産売買市場においては、震災発生後しばらくの間、取引の延期や中止といった事例が見受けられ低水準に推移した時期がありましたが、J-REITの公募増資や投資法人債発行、金融機関の不動産向け融資環境改善に伴い物件取引量が回復してきました。

上場J-REIT市場では、平成23年の年初から9月末までの間に、公募増資で10件・2,012億円

(第三者割当増資分を除きます。)、投資法人債で8件・465億円の資金調達を実施されました。これらを背景として、上場J-REITが取得した物件の取得価格の合計は平成23年1月から9月末までで5,130億円となっています。^(注1)

一般財団法人日本不動産研究所による第24回不動産投資家調査(平成23年4月時点)^(注2)によれば、主たる政令指定都市のAクラスビル^(注3)の利回りは上昇傾向が収束しており、東京都丸の内・大手町地区の期待利回りは4.5%、取引利回りは4.2%と第21回不動産投資家調査(平成21年10月時点)から4期連続横ばいで推移しています。また、賃貸住宅の利回りについては低下傾向にあり、東京都内では城南・城東地区(目黒・世田谷・墨田・江東)のファミリー向けマンションの期待利回りが前期に引き続き0.1%~0.2%低下するなど、投資家心理が回復してきたことがうかがえます。

これらの状況を踏まえ、本投資法人は、不動産市場は回復傾向にあるものと考えています。

(注1) 公募増資及び投資法人債における調達金額は、各上場J-REITの公表資料に基づき、資産運用会社にて公募増資及び投資法人債における発行価格の総額を集計したものです。物件の取得価格の合計は、各上場J-REITの公表資料に基づき、資産運用会社にて各物件の取得価格を集計したものです。

(注2) 同調査は、期待利回りを中心として投資スタンスや今後の賃料見通しなどの、投資家等市場参加者に対する期待値に関する回答を集計したものであり、必ずしも実際の取引に基づいて算出された数値をもとにしたものではありません。

(注3) 同調査において、「その地域における立地条件、建築設計、施工、設備材料、維持管理、入居テナント及びアメニティ等の面で最も高いクラスのオフィスビルを指す。」と定義されています。

② 本募集の目的

本投資法人は、前記の環境認識のもと、不動産売買市場は回復傾向にあり、新規投資に向けた環境が整ってきたと判断し、このタイミングでの本募集の実施及び新規物件の取得が本投資法人の短期的な成長のみならず、中長期的な成長にも資するものと判断しています。

本投資法人は本募集及び以下に記載の取得予定資産の取得を通じて、本書の日付現在における保有資産の平均NOI利回りを上回る新規物件への投資によるポートフォリオの収益力の向上、ポートフォリオの平均より築年数の浅い物件の組入れによるポートフォリオの質の向上、及び投資口発行による資金調達を通じた財務体質の向上を進めることができ、その結果、資産規模の拡大だけでなく、中長期的な分配金水準の維持向上を図ることができると考えています。

(イ)取得予定資産の概要

本投資法人は、本募集後に以下に記載する不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。

取得予定資産（8物件）は、以下の特徴を有しています。なお、「平均NOI利回り」及び「平均築年数」については、後記「（ロ）取得予定資産の取得による各指標の推移」の（注1）及び（注2）をご参照ください。

	取得予定資産	（参考）本書の日付現在の保有資産
・平均NOI利回り	6.52 %	5.21 %
・平均築年数	4.2 年	9.0 年

取得予定資産の物件名称、所在、取得予定価格、鑑定評価額、築年数、駅からの徒歩数、1住戸当たりの平均面積は以下のとおりです。

物件名称	所在	取得予定価格	鑑定評価額	築年数	駅徒歩	平均面積
ブラウドフラット 富士見台	東京都練馬区	13.7億円	13.7億円	1.8年	1分	22.0㎡
ブラウドフラット 鶴見Ⅱ	横浜市鶴見区	14.3億円	14.3億円	2.6年	4分	22.7㎡
ブラウドフラット 新大阪	大阪市淀川区	14.3億円	14.3億円	2.2年	7分	26.7㎡
アーバンステージ 町屋サウスコート	東京都荒川区	17.4億円	17.4億円	10.8年	5分	50.0㎡
アーバンステージ 久米川	東京都東村山市	13.7億円	13.7億円	3.1年	2分	24.6㎡
アーバンステージ 札幌リバーフロント	札幌市中央区	35.0億円	38.2億円	3.8年	5分	49.9㎡
アーバンステージ 北3条通	札幌市中央区	14.5億円	15.8億円	4.7年	4分	45.5㎡
アーバンステージ 泉	名古屋市東区	28.0億円	31.0億円	3.8年	3分	30.3㎡
合計（平均）	—	150.9億円	158.4億円	4.2年	4分	36.5㎡

（注1）「取得予定価格」は、当該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）「築年数」の平均は、各取得予定資産の本書の日付現在における築年数を各取得予定価格に基づいて加重平均しています（小数点第2位を四捨五入しています。）。なお、各取得予定資産の竣工日は登記簿上の表示をもとにしています。

（注3）「駅徒歩」は、最寄駅までの徒歩による所要時間を表しており、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。また、平均については、

算術平均にて算出しています（小数点第1位を切り上げています。）。

（注4）「平均面積」は、店舗・事務所部分を除く、各取得予定資産の賃貸可能面積を賃貸可能戸数で除して算出しています（小数点第2位を四捨五入しています）。なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸可能戸数」については、後記「（4）取得済資産及び取得予定資産の概要 / ① ポートフォリオの概況 / D. 建物の概要」の（注2）及び（注5）をご参照ください。

これらの特徴を有する資産を取得することにより、本投資法人のポートフォリオの収益性の向上及び平均築年数の低下だけでなく、分散効果の促進等の効果も期待されます。

（ロ）取得予定資産の取得による各指標の推移

本投資法人の本書の日付現在における保有資産、取得予定資産及び取得予定資産取得後の保有資産についての、それぞれの物件数、取得（予定）価格合計、平均NOI利回り及び平均築年数は以下のとおりです。

<各指標の変化>

項目	本書の日付現在の保有資産		取得予定資産		取得予定資産取得後
物件数	145物件		8物件		153物件
取得（予定）価格合計	1,350.4億円	+	150.9億円	→	1,501.3億円
平均NOI利回り（注1）	5.21%		6.52%		5.34%
平均築年数（注2）	9.0年		4.2年		8.5年

（注1）本書の日付現在の保有資産に係る「平均NOI利回り」は、平成22年12月1日から平成23年5月31日における賃貸NOI（賃貸事業収入－賃貸事業費用＋減価償却費）を運用日数に基づき年換算した金額の総額を、保有資産の取得価格の合計額で除して算出した数値です。なお、平成23年7月5日に取得した「アーバンステージ上前津」及び平成23年11月8日に取得した「アーバンステージ玉造」の賃貸NOIについては、当該資産取得時の各不動産鑑定評価書に記載された年間の賃貸NOI（ネット・オペレーティング・インカム）を使用しています。また、取得予定資産に係る「平均NOI利回り」は、平成23年10月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された年間の賃貸NOIの合計額を当該資産の取得予定価格の合計額で除して算出した数値です。取得予定資産取得後の「平均NOI利回り」は、本書の日付現在の保有資産に係る上記の数値、及び取得予定資産に係る上記の数値を当該資産の取得（予定）価格に基づいて加重平均して算出しています。各平均NOI利回りは、小数点第3位を四捨五入しています。

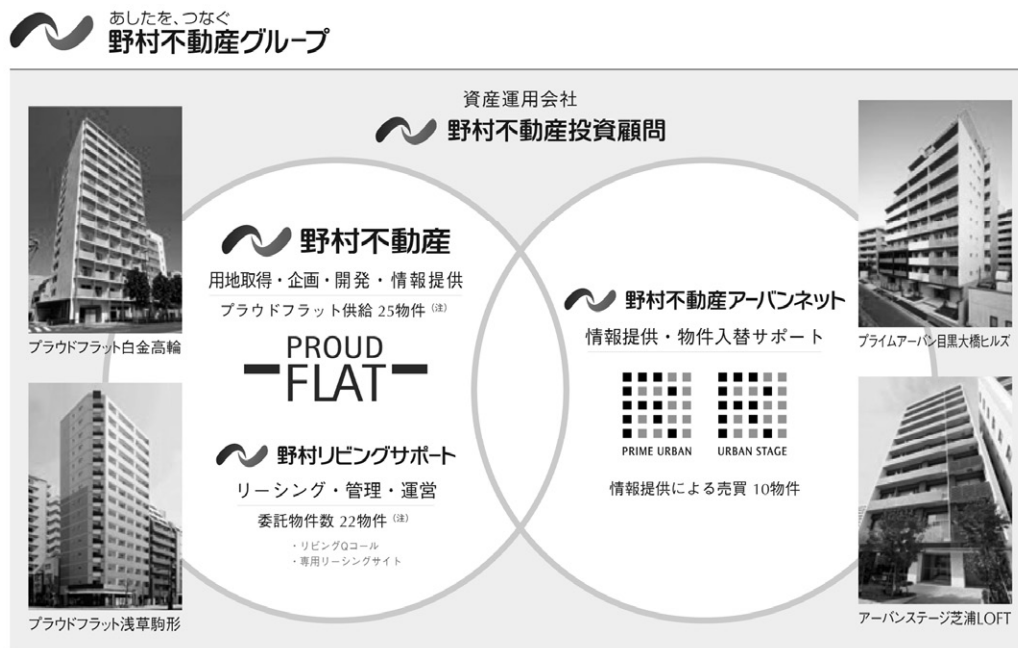
（注2）「平均築年数」は、本書の日付現在における築年数を取得（予定）価格に基づいて加重平均して算出しています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

(2) 本投資法人の特徴並びに投資戦略及び運用方針

① 野村不動産グループとの戦略的協調

本投資法人は、野村不動産ホールディングス株式会社（以下「野村不動産ホールディングス」といいます。）がスポンサーであることによる、下記の「物件供給力」「物件仲介力」「物件運営力」等の野村不動産グループの総合力の最大限の活用に加え、野村不動産グループとのより一層の戦略的協調を通じて、基幹ブランドの「プラウドフラット」の開発・供給・運用をはじめとして、グループ全体で投資主価値の最大化に向けた施策を実践しています。

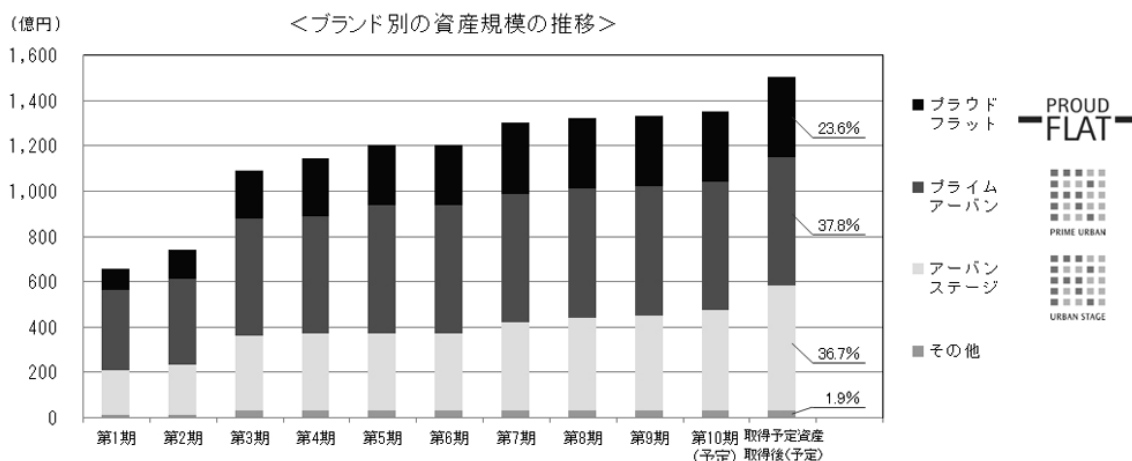
(注) 「野村不動産グループ」とは、野村不動産株式会社（以下「野村不動産」といいます。）をはじめとする野村不動産ホールディングスの連結子会社からなる企業集団をいいます。



(注) 取得予定資産を含みます。

《野村不動産の物件供給力》

本投資法人は、野村不動産より、「プラウドフラット」シリーズ25物件・354.4億円（取得価格の合計）の物件（取得予定資産を含みます。）を取得し、又は取得する予定です。



「プラウドフラット」シリーズの取得累計

25物件 354.4億円（取得予定資産を含みます。）

《野村不動産アーバンネットの物件仲介力》

本投資法人は、野村不動産アーバンネット株式会社（以下「野村不動産アーバンネット」といいます。）の仲介により、8物件・59.4億円（取得価格の合計）の物件取得及び2物件・11.1億円（譲渡価格の合計）の物件譲渡を実施しています。

物件取得		物件譲渡	
物件名称	取得価格	物件名称	譲渡価格
アーバンステージ堤通雨宮	9.6 億円	ブライムアーバン恵比寿南	9.7 億円
アーバンステージ上前津	12.5 億円	アーバンステージ天王町	1.4 億円
アーバンステージ玉造	9.0 億円		
ベネフィス博多グランスウィート	8.3 億円		
ベネフィス薬院南	3.5 億円		
ベネフィス香椎ヴェルベーナ	3.9 億円		
ベネフィス博多東グランスウィート	6.9 億円		
ベネフィス千早グランスウィート	5.4 億円		
取得価格合計（8物件）	59.4 億円	譲渡価格合計（2物件）	11.1 億円
野村不動産アーバンネット仲介物件の合計		10物件 70.5億円	

《野村リビングサポートの物件運営力》

本投資法人は、平成23年12月1日付けで、東京圏に保有する「プライドフラット」シリーズ19物件のプロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社を野村リビングサポート株式会社（以下「野村リビングサポート」といいます。）に変更する予定であり、その旨関係者との間で合意しています。

これにより、本投資法人が東京圏において保有する全ての「プライドフラット」シリーズの物件は、住戸内機器トラブルなどへの24時間緊急トラブル受付サービスや旅行・レジャー等の優待サービスを含む「リビングQコール for Rent」^(注)を付帯することになります。このプロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社の変更により、入居者満足度と物件競争力の向上が図られると考えています。

野村リビングサポートへの委託物件数	22物件（取得予定資産を含みます。）
-------------------	--------------------

（注）野村リビングサポートが開発した賃貸マンション入居者の満足度向上を目的としたサービスで、住戸内における水廻りや機器のトラブルへの緊急対応を24時間受け付ける「駆けつけサービス」と、旅行・レジャー施設・飲食等を会員特別価格で利用できる「クラブオフサービス（福利厚生サービス）」の2つで構成されています。



《駆けつけサービス》

住戸内で発生したトラブルを専用窓口で24時間受付、駆けつけ対応

- ・緊急サービス : 水・窓ガラスのトラブルへの24時間対応
- ・修理サービス : 電気設備・ガス設備の修理対応

《クラブオフサービス》

毎日の暮らしやオフタイムの充実に役立つメニューを会員特別価格で利用可

- ・旅行 : 国内リゾートホテル、旅館等
- ・レジャー : 全国のレジャー施設、日帰り湯等
- ・飲食 : 飲食店や宅配サービス等
- ・暮らし : 毎日の暮らしやオフタイムの充実に役立つ多彩なメニュー等

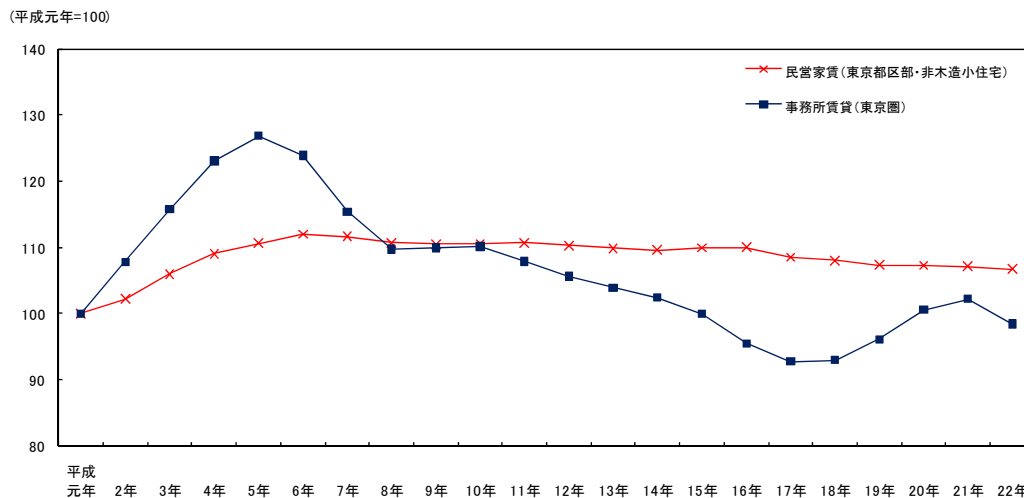
② 明確な投資対象

(A) 賃貸住宅投資の特性

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

下記のとおり、賃料水準の過去推移を見ると、住宅の賃料水準の変動幅（ボラティリティ）は、オフィスの賃料水準の変動幅より小さいといえます。したがって、賃貸住宅投資における賃料収入は、オフィスビルへの投資に比して安定的に推移すると考えられます。

＜住宅と事務所の賃料水準の推移＞



出所：総務省「消費者物価指数年報（平成元年～平成22年）」、日本銀行「企業向けサービス価格指数（平成元年～平成22年）」を基に資産運用会社が作成

(注1) 「民営家賃（東京都区部・非木造小住宅）」は、東京都区部に存在し、木造以外で30㎡未満の住宅3.3㎡当たりの家賃を指数化したものです。

(注2) 「事務所賃賃（東京圏）」は、東京都の千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、品川区、目黒区、大田区、渋谷区、豊島区、町田市、日野市、神奈川県横浜市、鎌倉市、埼玉県さいたま市、越谷市、千葉県千葉市、茨城県水戸市の調査対象ビルを特定した平均賃料、及び東京都の千代田区、港区、渋谷区の調査対象ビル（1棟または一部フロア）とテナント（事務所）を特定した継続賃料を指数化したものです。

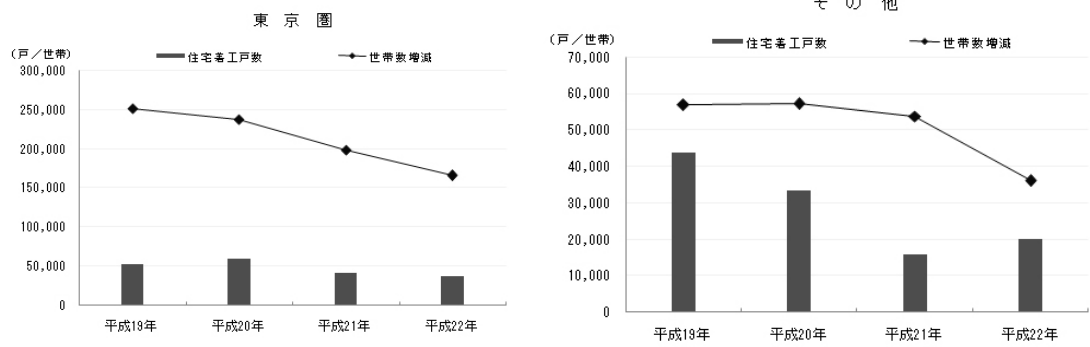
(注3) 上記グラフの数値は、平成元年の値を100として指数化したものです。

(B) 賃貸住宅市場の現状及び今後の見通し

後記＜住宅着工戸数及び世帯数の増減の推移＞は、東京圏及びその他のエリア（本投資法人の保有資産が所在する札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市及び福岡市）における、平成19年から平成22年までの住宅着工戸数と世帯数の増減を示しています。総人口の減少というマクロ予測はあるものの、世帯数の増加数が住宅の着工戸数を上回っており、継続的な需要が見込まれます。

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

＜住宅着工戸数及び世帯数の増減の推移＞



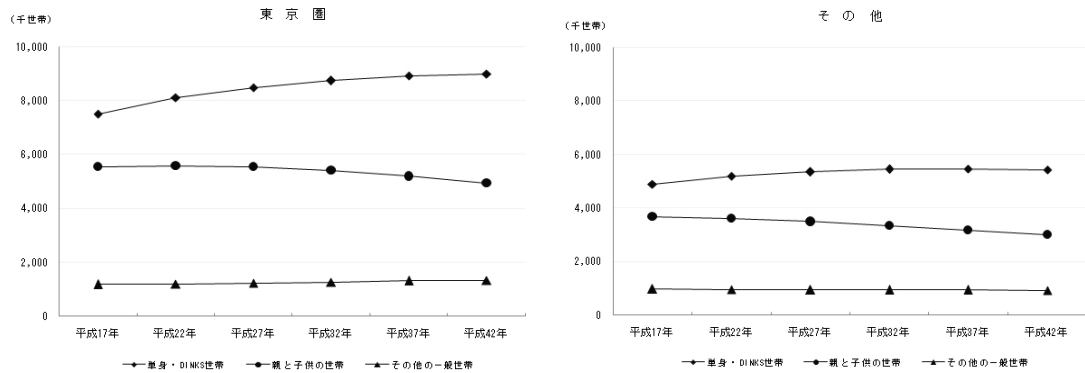
出所：国土交通省「住宅着工統計」、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市及び福岡市の統計データを基に資産運用会社が作成

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

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

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

＜家族類型別世帯数の推移＞



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

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

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

(C) 良質な居住用施設への投資

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

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

本投資法人の考える「良質な居住用施設の各要素」は、大要以下のとおりです。

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

上記は、投資対象としての居住用施設において保持すべき特性として本投資法人が重視する要素ですが、これらに加え、本投資法人は、賃貸住宅市場やテナント需要に係る現状認識と将来に関する見通し等を踏まえ、後記「(E)「賃貸需要の厚い層」をターゲットとした物件選定」に記載のテナント層をターゲットとした物件選定・投資判断を行います。

(D) 安定したテナント需要を基準とした投資判断

本投資法人は、比較的安定した賃貸需要を有すると考えられる後記「(E)「賃貸需要の厚い層」をターゲットとした物件選定」に記載のテナント層に応じて、主に「賃料水準」×「沿線」×「通勤・通学時間」を物件選定・投資判断の中心的な要素と位置付けた上で、ターゲットとする各テナント層や物件の立地特性等を勘案しながら、他の諸要素を含め個別に検討した上で、投資判断を行います。本投資法人の考える物件選定・投資判断のための「判断基準とする中心的な要素」は、大要以下のとおりです。

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

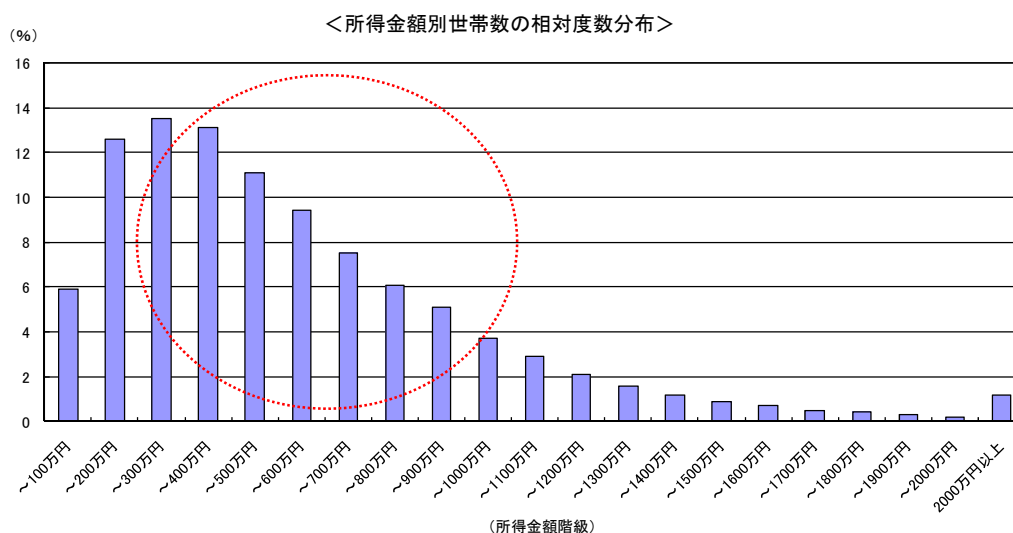
(E) 「賃貸需要の厚い層」をターゲットとした物件選定

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

本投資法人は、東京圏及び東京圏を除く三大都市圏や政令指定都市などの都市部における賃貸マーケットやテナント需要に関する現状認識と将来に関する見通しについて、前記「(B) 賃貸住宅市場の現状及び今後の見通し」に記載のとおり「継続的な需要の継続」、「単身・DINKS世帯の増加傾向」という特徴を有していると考えています。具体的には、20～30代の社会人や学生などが最も安定した賃貸志向を有していると考えています。

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

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



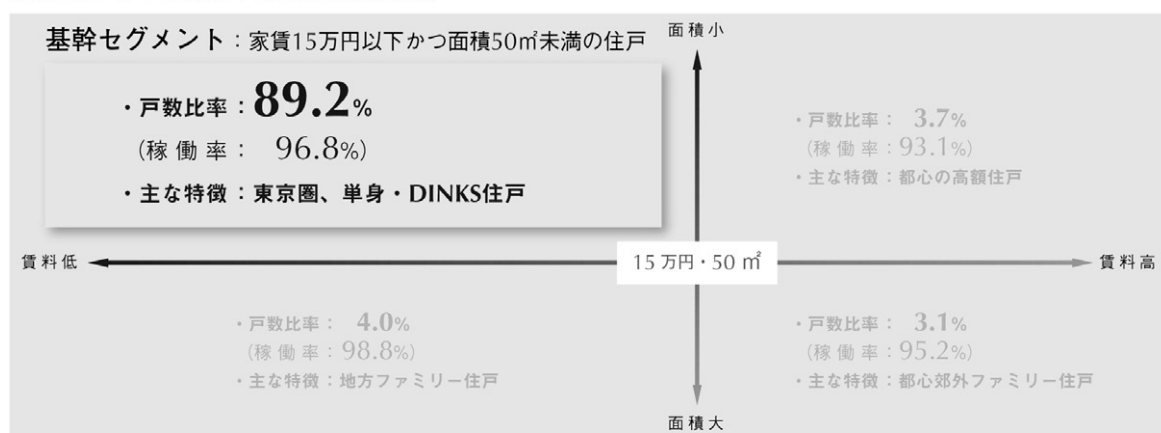
出典：厚生労働省「平成22年国民生活基礎調査の概況」

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

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

本投資法人のポートフォリオ（但し、店舗・事務所部分を除きます。）における月額家賃15万円以下かつ1住戸当たりの面積50㎡未満の部分を基幹セグメントといい、本投資法人の平成23年9月末日現在のポートフォリオにおける基幹セグメントの状況及び第1期末以降の各期末時点における本投資法人のポートフォリオにおける基幹セグメントの稼働率推移は下図のとおりとなっています。但し、稼働率については、新築物件（本投資法人が各決算期中に取得した物件のうち取得時点において築1年未満の物件）を除いて算出しています。

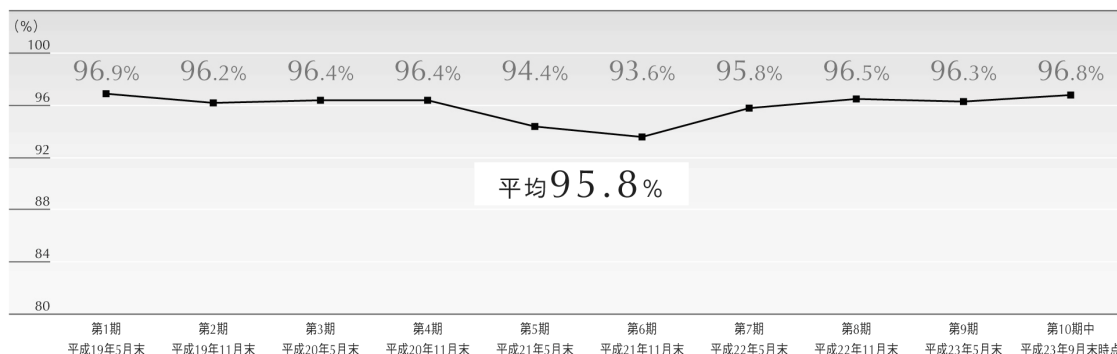
基幹セグメントの状況（平成23年9月末日時点）



※取得予定資産：基幹セグメント該当戸数比率76.8%（平均賃料：91千円 平均面積：36.5㎡ 平均駅徒歩：4分）

- (注1) 本投資法人の平成23年9月末日現在のポートフォリオにおける賃貸可能戸数は7,697戸、店舗・事務所の戸数は34戸です。なお、「賃貸可能戸数」については、後記「(4) 取得済資産及び取得予定資産の概要 / ① ポートフォリオの概況 / D. 建物の概要」の(注5)をご参照ください。
- (注2) 上図における戸数比率は、本投資法人の平成23年9月末日現在におけるポートフォリオのうち、店舗・事務所部分を除く住戸に対する各セグメントの比率です（小数点第2位を四捨五入しています。）。
- (注3) 上図における稼働率は、各セグメントの賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です（小数点第2位を四捨五入しています。）。
- なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」については、後記「(4) 取得済資産及び取得予定資産の概要 / ① ポートフォリオの概況 / D. 建物の概要」の(注2)及び(注3)をご参照ください。
- (注4) 取得予定資産の平均賃料は、平成23年9月末日現在の各取得予定資産において、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。）の合計を、平成23年9月末日現在の各取得予定資産の賃貸戸数の合計で除して算出しています（千円未満を切り捨てています。）。

基幹セグメントの稼働率推移

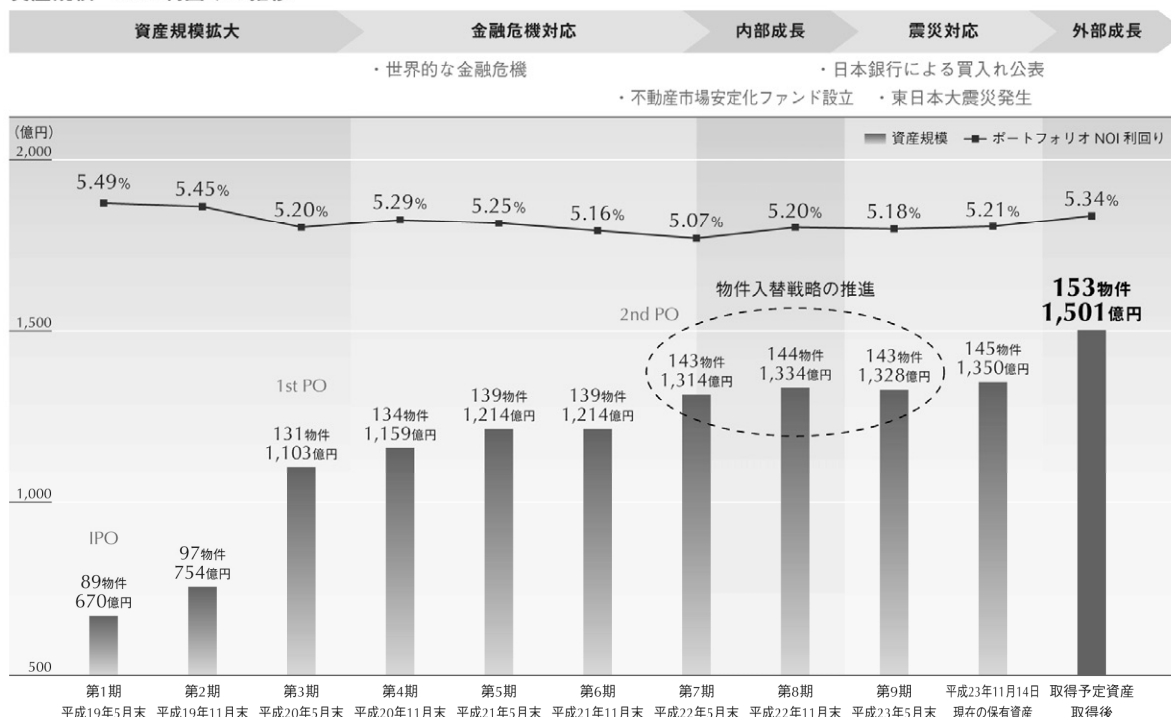


- (注) 上図における稼働率は、基幹セグメントの賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です（小数点第2位を四捨五入しています。）。

(F) 優良資産の継続的な取得実績

下記の表は、本投資法人の第1期から第9期の各決算期末、本書の日付現在及び取得予定資産取得後における、資産規模（取得価格の合計）及びポートフォリオNOI利回りの推移を示しています。

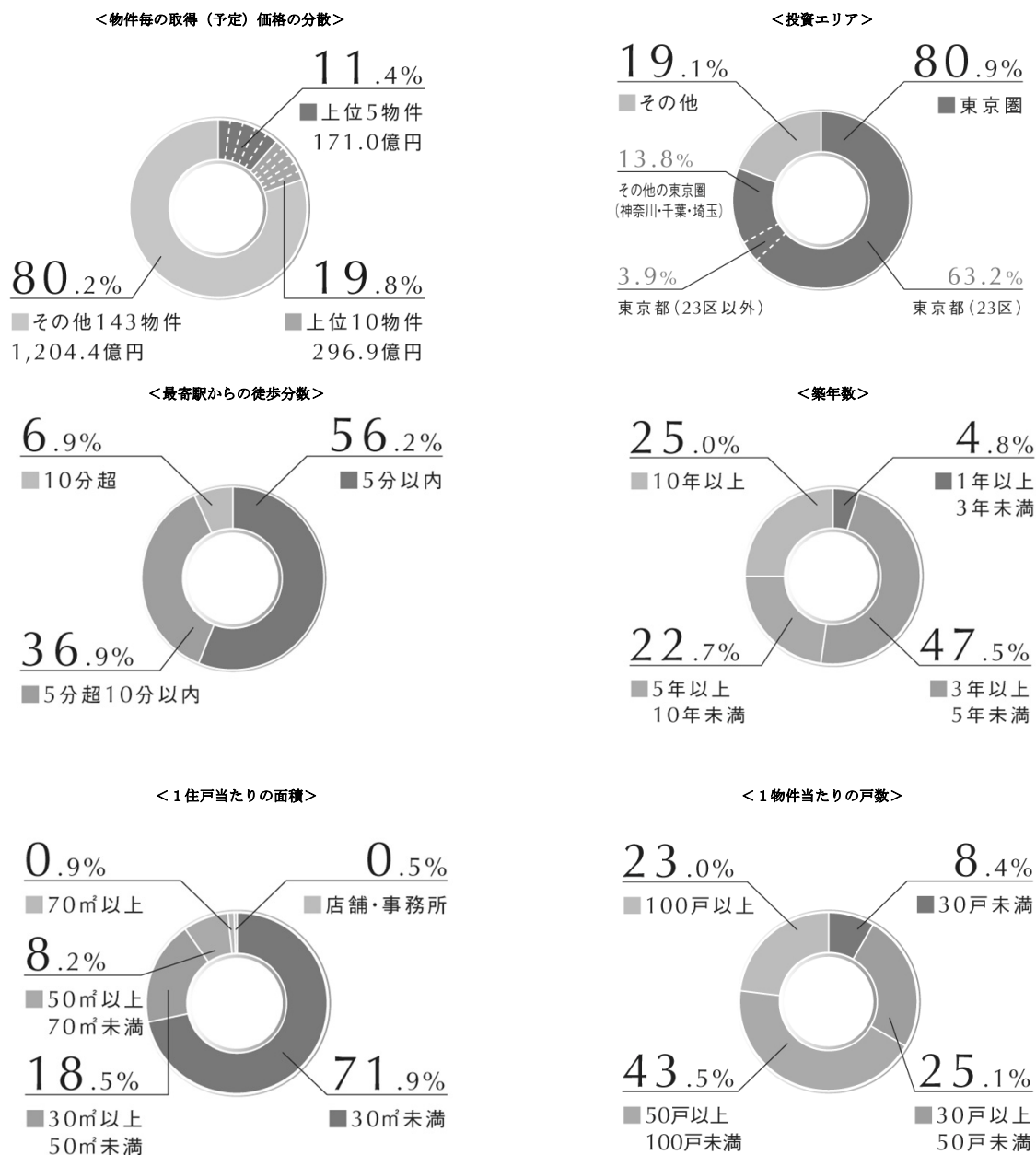
資産規模・NOI利回りの推移



(注) 「ポートフォリオNOI利回り」は、各決算期末時点における各保有資産について、各期における賃貸NOIを運用日数に基づき年換算した金額の総額を、当該各保有資産の取得価格の合計額で除して算出した数値です（小数点第3位を四捨五入しています）。なお、平成23年7月5日に取得した「アーバンステージ上前津」及び平成23年11月8日に取得した「アーバンステージ玉造」の賃貸NOIについては、当該資産取得時の各不動産鑑定評価書に記載された年間の賃貸NOIを使用しています。また、取得予定資産に係る「ポートフォリオNOI利回り」は、平成23年10月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された年間の賃貸NOIの合計額を当該資産の取得予定価格の合計額で除して算出した数値です。取得予定資産取得後の「ポートフォリオNOI利回り」は、本書の日付現在の保有資産に係る上記の数値及び取得予定資産に係る上記の数値を、当該資産の取得（予定）価格に基づいて加重平均して算出しています。ポートフォリオNOI利回りは小数点第3位を四捨五入しています。

ポートフォリオの規模の拡大に際しては、中長期の安定収益の確保という観点から、以下のグラフに記載のとおり物件毎の分散を促進するとともに、ブランド毎に有する多様なソーシング・ルートを活用を通じて、賃料水準・投資地域・築年数・物件タイプ等のバランスに配慮してきました。

本書の日付現在の保有資産に取得予定資産を含めた本投資法人のポートフォリオの状況は以下のとおりです。



(注) 「1住戸当たりの面積」は、本書の日付現在の保有資産及び取得予定資産の全住戸について、各面積区分に該当する戸数の全住戸数に対する比率を算出しています。また「1住戸当たりの面積」以外は、各グラフの各区分に該当する物件の取得（予定）価格に基づき、比率を算出しています。なお、比率は小数点第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。

③ 着実な運用実績

(A) プロパティ・マネジメント会社との一体的運営管理による効率的な運営管理及びパフォーマンスの最大化

本投資法人は、保有資産の中長期的な収益性と資産価値の最大化を図るため、運用不動産毎の物件特性（立地エリア、タイプ、戸数、ターゲット・テナント等）、これらを前提とした賃貸条件やリーシング方法等の検討を踏まえた運用戦略を実践するにあたって「最適と判断されるプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）」を選定してきました。

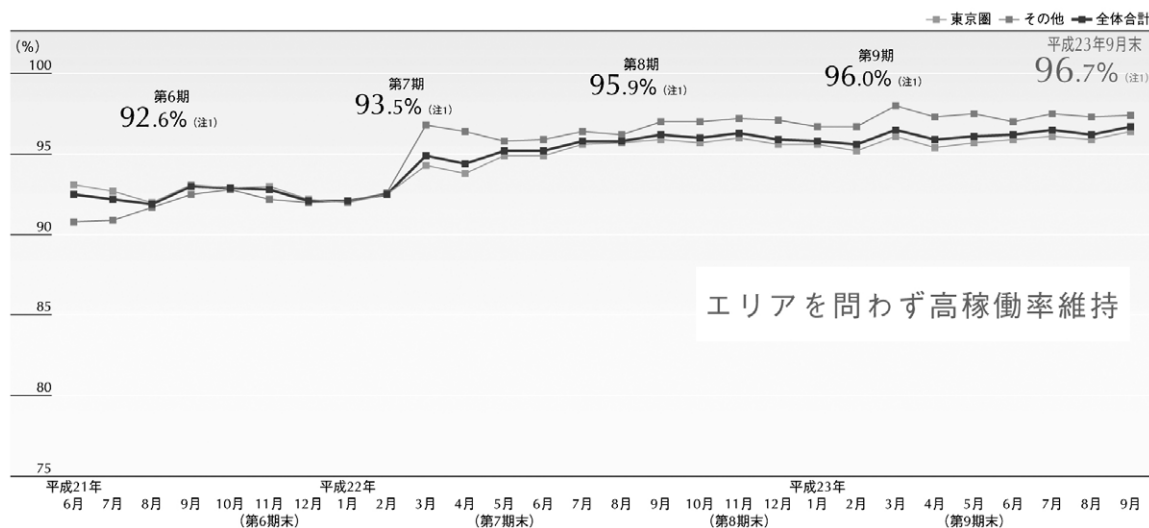
PM会社の選定後においては、資産運用会社とPM会社の連携による「一体的な運営管理」を通じて、テナント動向の変化や物件の経年劣化、運用物件数の拡大に応じた、機動的かつ組織的なリーシング及びリニューアル戦略を実践することにより、効率的な運営管理及びパフォーマンスの最大化の実現を図ってきました。

運用不動産のリーシング活動においては、物件毎の特性、ターゲット・テナントの動向、競合物件の動向等を踏まえた計画的かつ積極的なリーシング活動を展開してきました。

(B) 安定した運用実績

本投資法人の平成21年6月末以降の稼働率推移は以下のとおりです。

《ポートフォリオ全体、東京圏及びその他エリアの稼働率の推移》



エリア別平均稼働率

エリア	第6期	第7期	第8期	第9期	平成23年9月末
全 体	92.6 %	93.5 %	95.9 %	96.0 %	96.7 %
東京圏	92.8 %	93.3 %	95.6 %	95.6 %	96.4 %
その他	91.8 %	94.3 %	96.6 %	97.2 %	97.4 %

(注1) 各期における平均稼働率及び平成23年9月末現在の稼働率を記載しています。当該稼働率は、各時点における本投資法人が保有する運用不動産について、本投資法人のポートフォリオ全体、「東京圏」及び「その他」それぞれの賃貸可能面積合計に占める賃貸面積合計の割合を記載しています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

(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。

(C) 居住用施設に係る豊富な運用経験・ノウハウ

《リニューアル実績》

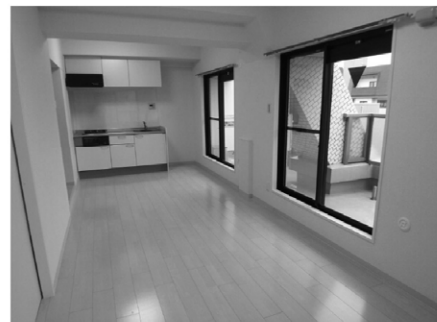
第8期及び第9期において、アーバンステージ浅草（東京都台東区）において、専有部及びエントランスのリニューアル工事を実施しました。専有部のリニューアル工事においては、マーケットニーズに適合するために、間取りの変更を実施しました。その結果、早期のリースアップ及び賃料の増額を実現しました。

■ 専有部工事



▲ リニューアル前

間取りの変更
(2DKから1LDK)



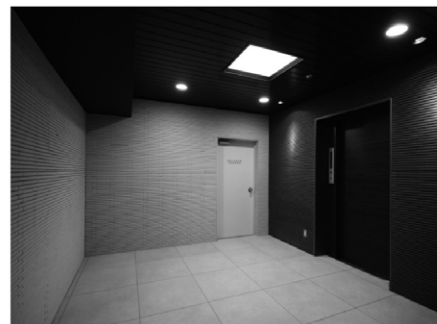
▲ リニューアル後

■ エントランス工事



▲ リニューアル前

壁面デザイン等の変更



▲ リニューアル後

《内部成長余地の追求》

本投資法人は、未利用区画（集会室・地下室・管理人室）の貸室へのリニューアル（プライムアーバン門前仲町、アーバンステージ大井町Ⅱ、アーバンステージ勝どき）、携帯電話アンテナや自動販売機等の設置等の収益増加施策及び建物管理仕様を適切な水準に見直すことによる建物管理費、ケーブルテレビ料金等の節減といった費用削減施策を通じて、キャッシュ・フローの向上を目的とした各種施策に取り組みました。

(D) 物件入替の推進

本投資法人は、保有する物件の中で物件競争力の低下傾向や、築年数の経過等による維持管理コストの増加など、運営効率の低下が見受けられる物件の譲渡を行う一方で、より収益力が高く、築年数の浅い物件を取得するなどの物件入替戦略を推進しています。

取得例：高い収益性 平均を下回る築年数		譲渡例：運用効率の低下 築年数の経過	
	Ⅰアーバンステージ上前津		Ⅰプライムアーバン恵比寿南
	取得価格：1,250 百万円 NOI利回り：6.9 % ^(注) 築年数：2.9 年 ^(注) 取得日：平成23年7月5日		譲渡価格：975 百万円 NOI利回り：4.5 % ^(注) 築年数：9.1 年 ^(注) 譲渡日：平成23年3月22日
	Ⅰアーバンステージ葛西イースト		Ⅰアーバンステージ与野本町
	取得価格：940 百万円 NOI利回り：6.2 % ^(注) 築年数：4.9 年 ^(注) 取得日：平成23年1月12日		譲渡価格：526 百万円 NOI利回り：5.4 % ^(注) 築年数：20.6 年 ^(注) 譲渡日：平成23年5月31日

入替戦略の実績(第8期以降)

	取得	譲渡	入替効果
物 件 数	5 物件	3 物件	2 物件
物 件 価 格	51.8 億円	16.0 億円	35.8 億円
平均 NOI 利 回 り	6.4 % ^(注)	4.8 % ^(注)	ポートフォリオNOI利回り改善
平均 築 年 数	3.4 年 ^(注)	13.8 年 ^(注)	平均築年数改善

(注1) 「NOI利回り」は、取得資産においては、各取得資産の不動産鑑定評価書に記載された年間のNOIを各取得資産の取得価格で除して算出した数値であり、譲渡資産においては、各資産を譲渡した期における、賃貸NOI（賃貸事業収入－賃貸事業費用＋減価償却費）を運用日数に基づき年換算した金額を、本投資法人における各資産の取得価格で除して算出した数値です（小数点第2位を四捨五入しています。）。

「平均NOI利回り」は、取得資産及び譲渡資産に係る上記の数値を当該資産の取得価格に基づいて加重平均して算出しています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

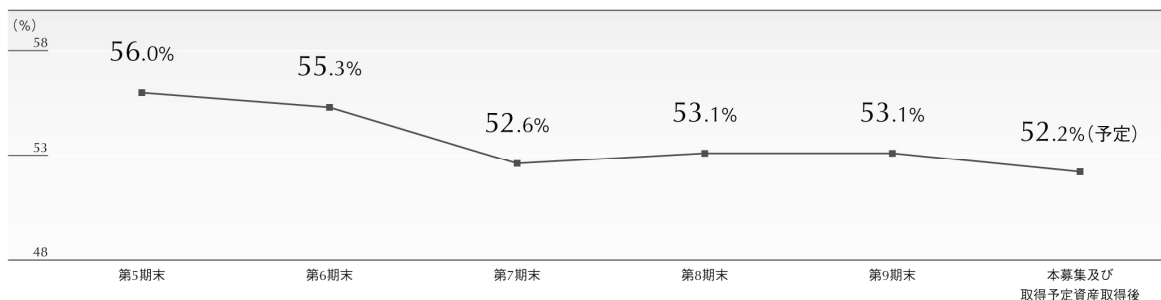
(注2) 「築年数」は、各資産の取得日及び譲渡日を基準として算出しています。「平均築年数」は各資産の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

④ 保守的な財務戦略

本投資法人は、安定収益の実現と運用資産の着実な成長のため、保守的な財務戦略を実践してきました。

金融環境の変化や将来的な金利上昇の影響を受けにくい「強固な財務基盤の構築」を目的として、有利子負債の調達に際しては、金利の固定化・借入期間の長期化による金利変動リスクの適切なコントロール、借入先金融機関の多様化、返済期限の分散、無担保・無保証での調達を実践するとともに、LTV（総資産に占める有利子負債の割合）を保守的な水準で維持して行く方針です。

《LTVの推移》



(注1) 第5期から第9期までのLTVは、以下の計算式により求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

$LTV = \frac{\text{各期末時点の有利子負債の総額}}{\text{各期末時点の総資産額}}$

(注2) 本募集及び取得予定資産取得後のLTVは、以下の計算式により求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

$LTV = \frac{\text{本書の日付現在の有利子負債の総額74,216百万円} + \text{追加借入金額7,372百万円}}{\text{本募集及び取得予定資産取得後の総資産額156,366百万円}}$

追加借入金額=取得予定資産取得に伴う資金調達額16,221百万円－エクイティ調達額8,849百万円

本募集及び取得予定資産取得後の総資産額=第9期末日現在の総資産額140,534百万円＋追加借入金額7,372百万円＋エクイティ調達額8,849百万円－平成23年8月26日及び29日に返済した株式会社日本政策投資銀行からの借入金に係る約定弁済額90百万円並びに平成23年8月26日に返済したタームローン契約に基づく借入金7,990百万円に係る弁済額の内、手元資金による返済額300百万円

エクイティ調達額=一般募集による発行価額の総額8,232百万円＋本件第三者割当による発行価額の総額617百万円

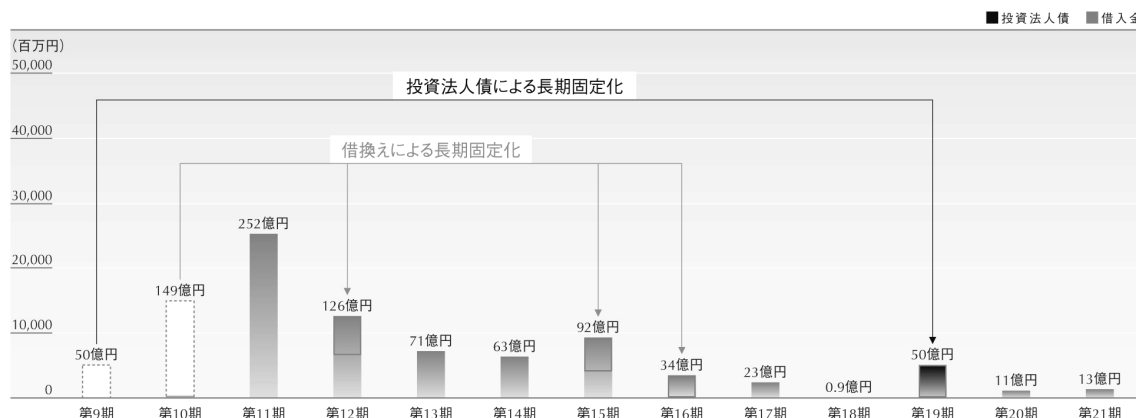
取得予定資産取得に伴う資金調達額は、取得予定資産の取得予定価格の合計及び付随費用の合計見込額の合計16,221百万円を見込んでいます。本投資法人は、エクイティ調達額及び金融機関からの追加借入金額により、当該取得予定資産取得に伴う資金調達額を調達することを予定しています。

エクイティ調達額の算定に際しては、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ8,232百万円及び617百万円を見込んでいます。これらの金額は平成23年11月2日（水）現在の東京証券取引所における終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり348,409円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当については、払込金額の全額について野村證券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、エクイティ調達額は前記よりも減少することとなり、その分追加借入金額が増加し、実際のLTVは上記よりも高くなります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、エクイティ調達額は前記よりも増加することとなり、その分追加借入金額が減少し、実際のLTVは上記よりも低くなります。

第9期末以降、本書の日付までの期間においては、返済期限の到来した既存借入金のリファイナンス等を行い、保守的な財務戦略を推進しました。

本書の日付現在における返済期限の分散状況、借入先金融機関の状況は以下のとおりです。

《返済期限の分散状況（本書の日付現在）》



《リファイナンスによる金利負担の減少（第10期実績）》

	借換前	借換後
借入利率	1.48%	0.80%
借入金額	148億円	145億円
借入期間	2.51年	1.99年

（注1）借入利率は、借換前については平成23年8月25日現在の各ローンの平均利率を、借換後については平成23年10月1日現在の各ローンの平均利率を、それぞれ借入金額に基づいて加重平均して算出しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率は、金利スワップの効果を勘案した利率を採用しています（小数点第3位を四捨五入しています。）。

（注2）借換に当たっては一部手元資金を充当しています。

（注3）借入期間は、各ローンの借入期間を借入金額に基づいて加重平均して算出しています（小数点第3位を四捨五入しています。）。

《借入先金融機関の状況（本書の日付現在）》



借入先金融機関	借入額 (百万円)
三菱東京UFJ銀行	11,372
三井住友銀行	11,372
三菱UFJ信託銀行	11,372
日本政策投資銀行	8,090
みずほコーポレート銀行	6,620
住友信託銀行	4,920
野村信託銀行	3,500
太陽生命保険	3,000
三井住友海上火災保険	2,100
信金中央金庫	1,720
大同生命保険	1,100

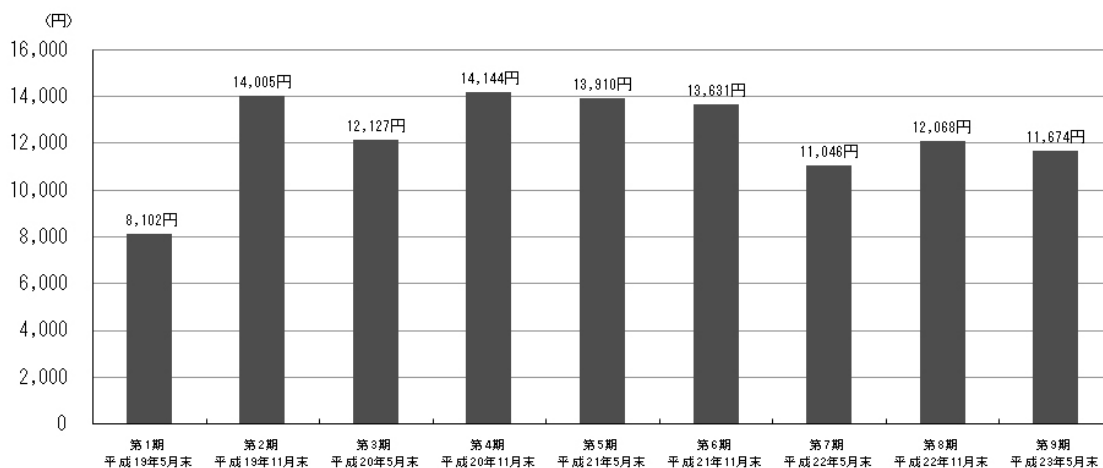
借入先金融機関	借入額 (百万円)
伊予銀行	1,000
福岡銀行	1,000
第一生命保険	800
千葉銀行	750
あおぞら銀行	500
借入金合計（16社）	69,216
投資法人債	5,000
投資法人債合計	5,000
有利子負債合計	74,216

資金調達手段の多様化と資本市場における信頼性向上を目的として、本書の日付現在、以下のとおり信用格付業者2社から発行体格付けを取得しています。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付け又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付けはありません。

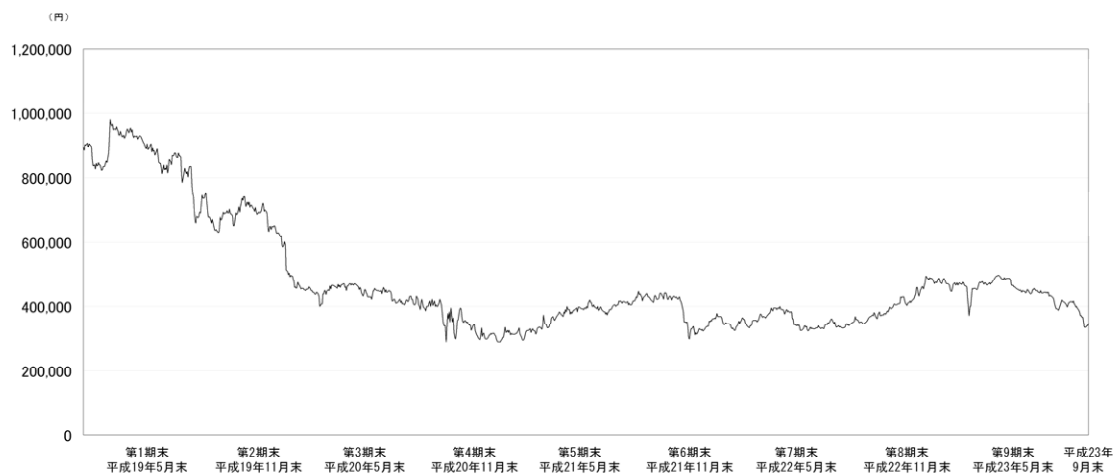
信用格付業者の名称	格付け内容	備考
株式会社日本格付研究所	長期優先債務 : A A	格付けの見通し : 安定的
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	長期会社格付け : A	アウトルック : 安定的
	短期会社格付け : A-1	

⑤ 投資口1口当たりの分配金と投資口価格の推移

《 1口当たり分配金の推移 》



《 投資口価格の推移 》



(3) 今後の運用方針

我が国の経済は、前記「(1) 環境認識及び本募集の目的 / ① 環境認識」で述べたとおり、前向きな要素も見られるものの、中長期的に見た場合、平成23年3月に発生した東日本大震災の影響に加え、世界経済の下振れリスク、円高のさらなる進行及びデフレの長期化懸念も存在し、先行きについては予断を許さない状況にあります。このような事業環境のなか、本投資法人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。

① 新規物件への投資による資産規模の拡大

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

② 物件の入替

本投資法人は、ポートフォリオの質の向上及び中長期的な収益の安定・向上を目的として、今後も保有不動産の入替えを実施していきます。入替えの際には、保有不動産の売却により得た資金を取得資金に充当することにより、財務のバランスを図っていきます。

③ 運用不動産の運営管理

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

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

④ 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ます。

(4) 取得済資産及び取得予定資産の概要

① ポートフォリオの概況

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

取得予定資産組入れ後の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。

なお、取得予定資産の賃貸状況については、各資産の売主又は現所有者若しくは現受益者から提供を受けた情報や建物竣工図等の情報等に基づいて計算しています。

物件数		153
取得（予定）価格（千円）（注1） （取得（予定）価格の合計に占める割合（％））	合計	150,136,696 (100.0)
	東京圏（注2）	121,509,000 (80.9)
	その他（注2）	28,627,696 (19.1)
鑑定評価額及び調査価額の合計（千円）（注3）		139,265,000
全賃貸可能面積（㎡）（B）（注4）		262,410.32
全賃貸面積（㎡）（A）（注5）		252,504.13
全運用不動産稼働率（％）（A）÷（B）（注6）		96.2
総賃貸可能戸数（戸）（注7）		8,906
総賃貸戸数（戸）（注8）		8,575
テナント数の合計（注9）		155
全契約賃料合計（千円）（注10）		816,507
全敷金等合計（千円）（注11）		1,435,857
ポートフォリオPML（％）（注12）		4.85

（注1）「取得（予定）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（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（予定）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）「鑑定評価額」は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額を記載しています。また、「調査価額」は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による調査価額を記載しています。不動産の鑑定評価額及び調査価額並びに価格時点については、後記「C. 鑑定評価額の概要」の（注1）をご参照ください。

（注4）平成23年9月末日現在における個々の資産それぞれの「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）平成23年9月末日現在における個々の資産それぞれの「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）平成23年9月末日現在における個々の資産それぞれの「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）平成23年9月末日現在における個々の資産それぞれの「賃貸戸数」の合計として求めています。なお、「賃貸戸数」とは、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸してい

る戸数です。但し、貸室の一部又は全部をマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸戸数に算入しています。

- (注9) 平成23年9月末日現在における個々の資産それぞれの「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一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約（マスターリース契約）が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、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) 平成23年9月末日現在における個々の資産それぞれの平成23年9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23年9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23年9月末日現在有効な賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を意味します。また、契約により平成23年9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) 平成23年9月末日現在における個々の資産それぞれの「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23年9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。
- (注12) PML（Probable Maximum Loss）とは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。ポートフォリオPMLとは、ポートフォリオ全体に関するPML値を記載しており、NKSJリスクマネジメント株式会社作成の平成23年10月付の報告書に基づいて記載しています。

(ロ) 稼働率等の推移

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

上場来の稼働率の状況

	平成19年 5月末 (第1期末)	平成19年 11月末 (第2期末)	平成20年 5月末 (第3期末)	平成20年 11月末 (第4期末)	平成21年 5月末 (第5期末)
物件数	89	97	131	134	139
テナント数の合計	89	97	131	134	139
全賃貸可能面積 (㎡)	103,788.82	115,407.17	178,468.45	186,861.55	196,313.68
全運用不動産稼働率 (期末時点) (%)	95.4	95.8	93.9	94.4	93.1

※ (参考) 期中平均稼働率 (%)	93.5	96.2	92.4	94.8	92.5
--------------------	------	------	------	------	------

	平成21年 11月末 (第6期末)	平成22年 5月末 (第7期末)	平成22年 11月末 (第8期末)	平成23年 5月末 (第9期末)
物件数	139	143	144	143
テナント数の合計	139	143	144	143
全賃貸可能面積 (㎡)	196,393.66	210,962.33	214,145.54	214,215.90
全運用不動産稼働率 (期末時点) (%)	92.8	95.2	96.3	96.1

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

直近4計算期間及び第10期中（平成23年9月まで）の稼働率の状況

第6期（平成21年6月～平成21年11月）6ヶ月

	平成21年 6月末	平成21年 7月末	平成21年 8月末	平成21年 9月末	平成21年 10月末	平成21年 11月末	
物件数	139	139	139	139	139	139	
テナント数の合計	139	139	139	139	139	139	
全賃貸可能面積（㎡）	196,313.68	196,393.66	196,393.66	196,393.66	196,393.66	196,393.66	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	92.5	92.2	91.9	93.0	92.9	92.8	92.6%

第7期（平成21年12月～平成22年5月）6ヶ月

	平成21年 12月末	平成22年 1月末	平成22年 2月末	平成22年 3月末	平成22年 4月末	平成22年 5月末	
物件数	143	143	143	143	143	143	
テナント数の合計	143	143	143	143	143	143	
全賃貸可能面積（㎡）	210,963.33	210,962.33	210,962.33	210,962.33	210,962.33	210,962.33	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	92.1	92.1	92.5	94.9	94.4	95.2	93.5%

第8期（平成22年6月～平成22年11月）6ヶ月

	平成22年 6月末	平成22年 7月末	平成22年 8月末	平成22年 9月末	平成22年 10月末	平成22年 11月末	
物件数	143	143	144	144	144	144	
テナント数の合計	143	143	144	144	144	144	
全賃貸可能面積（㎡）	210,962.33	212,372.49	214,145.54	214,145.54	214,145.54	214,145.54	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	95.2	95.8	95.8	96.2	96.0	96.3	95.9%

第9期（平成22年12月～平成23年5月）6ヶ月

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

第10期（平成23年6月～平成23年9月）4ヶ月

	平成23年 6月末	平成23年 7月末	平成23年 8月末	平成23年 9月末	
物件数	143	144	144	144	
テナント数の合計	143	144	144	144	
全賃貸可能面積（㎡）	214,214.75	217,756.18	217,756.18	217,756.18	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	96.2	96.5	96.2	96.7	96.4%

B. 価格及び投資比率

取得済資産及び取得予定資産の概要（取得（予定）時期、取得（予定）価格、鑑定評価額又は調査価額、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 (予定) 時期 (注2)	取得 (予定) 価格 (千円) (注3)	鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
取得済資産							
東京圏	1	ブラウドフラット白金高輪	第4期	3,510,000	3,000,000	2.3	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	第1期	1,100,000	874,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	3	ブラウドフラット初台	第1期	865,000	660,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	4	ブラウドフラット渋谷桜丘	第3期	800,000	659,000	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	第1期	812,000	744,000	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	第1期	882,000	817,000	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	第2期	2,260,000	2,140,000	1.5	大和不動産鑑定株式会社
	8	ブラウドフラット神楽坂	第1期	1,540,000	1,390,000	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	第2期	1,110,000	1,010,000	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	第3期	1,010,000	812,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	11	ブラウドフラット三軒茶屋	第1期	1,350,000	1,080,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	12	ブラウドフラット蒲田	第1期	1,140,000	1,040,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	第7期	2,980,000	2,980,000	2.0	株式会社谷澤総合鑑定所
	14	ブラウドフラット新大塚	第3期	695,000	538,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	15	ブラウドフラット清澄白河	第1期	900,000	856,000	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	第3期	650,000	585,000	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	第4期	1,130,000	949,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	18	ブラウドフラット浅草駒形	第7期	1,960,000	1,750,000	1.3	株式会社谷澤総合鑑定所
	19	ブラウドフラット横浜	第3期	2,340,000	2,030,000	1.6	大和不動産鑑定株式会社
	20	ブラウドフラット上大岡	第3期	2,770,000	2,640,000	1.8	大和不動産鑑定株式会社
	21	ブライムアーバン赤坂	第1期	956,000	859,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	22	ブライムアーバン田町	第1期	941,000	900,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	23	ブライムアーバン代々木	第1期	408,000	373,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	24	ブライムアーバン番町	第1期	1,170,000	1,060,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	25	ブライムアーバン千代田富士見	第1期	707,000	653,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	26	ブライムアーバン飯田橋	第1期	2,030,000	1,950,000	1.4	株式会社中央不動産鑑定所
	27	ブライムアーバン恵比寿	第1期	1,200,000	1,200,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	28	ブライムアーバン中目黒	第1期	1,320,000	1,290,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	29	ブライムアーバン学芸大学	第1期	886,000	747,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	30	ブライムアーバン洗足	第1期	536,000	485,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	31	ブライムアーバン目黒リバーサイド	第2期	464,000	405,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	32	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	第3期	3,580,000	2,810,000	2.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	33	ブライムアーバン白山	第3期	893,000	836,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	34	ブライムアーバン四谷外苑東	第1期	1,700,000	1,390,000	1.1	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 (予定) 時期 (注2)	取得 (予定) 価格 (千円) (注3)	鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
	35	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	第1期	1,290,000	1,050,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	36	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	第1期	1,000,000	852,000	0.7	株式会社谷澤総合鑑定所
	37	ブライムアーバン新宿内藤町	第1期	512,000	417,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	38	ブライムアーバン西早稲田	第2期	503,000	450,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	39	ブライムアーバン三軒茶屋	第1期	835,000	688,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	40	ブライムアーバン南烏山	第2期	840,000	730,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	41	ブライムアーバン烏山ガレリア	第2期	645,000	546,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	42	ブライムアーバン烏山コート	第2期	413,000	352,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	43	ブライムアーバン千歳船橋	第5期	885,000	797,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	44	ブライムアーバン品川西	第1期	624,000	566,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	45	ブライムアーバン大崎	第1期	1,700,000	1,600,000	1.1	大和不動産鑑定株式会社
	46	ブライムアーバン大森	第1期	824,000	787,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	47	ブライムアーバン北千束	第1期	576,000	498,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	48	ブライムアーバン田園調布南	第3期	900,000	795,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	49	ブライムアーバン中野上高田	第3期	640,000	549,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	50	ブライムアーバン西荻窪	第1期	435,000	371,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	51	ブライムアーバン大塚	第1期	794,000	673,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	52	ブライムアーバン門前仲町	第1期	2,200,000	2,170,000	1.5	株式会社中央不動産鑑定所
	53	ブライムアーバン亀戸	第1期	705,000	683,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	54	ブライムアーバン住吉	第1期	552,000	546,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	55	ブライムアーバン錦糸公園	第1期	1,180,000	1,130,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	56	ブライムアーバン錦糸町	第1期	668,000	636,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	57	ブライムアーバン平井	第1期	700,000	657,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	58	ブライムアーバン葛西	第1期	637,000	608,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	59	ブライムアーバン葛西Ⅱ	第1期	958,000	946,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	60	ブライムアーバン新百合ヶ丘	第5期	1,210,000	1,100,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	61	ブライムアーバン浦安	第1期	840,000	805,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
	62	ブライムアーバン行徳Ⅰ	第1期	635,000	611,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	63	ブライムアーバン行徳Ⅱ	第1期	741,000	707,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	64	ブライムアーバン行徳駅前	第1期	476,000	483,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	65	ブライムアーバン西船橋	第1期	772,000	752,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	66	ブライムアーバン川口	第3期	2,170,000	1,880,000	1.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	67	アーバンステージ麻布十番	第1期	991,000	956,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	68	アーバンステージ芝浦LOFT	第7期	1,510,000	1,790,000	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
	69	アーバンステージ幡ヶ谷	第1期	452,000	429,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	70	アーバンステージ都立大学	第1期	524,000	457,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	71	アーバンステージ勝どき	第1期	2,290,000	2,320,000	1.5	株式会社中央不動産鑑定所

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得 (予定) 時期 (注2)	取得 (予定) 価格 (千円) (注3)	鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
	72	アーバンステージ新川	第3期	2,250,000	2,040,000	1.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	73	アーバンステージ日本橋横山町	第7期	3,530,000	3,920,000	2.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	74	アーバンステージ本郷壹岐坂	第3期	647,000	566,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	75	アーバンステージ中落合	第1期	655,000	592,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	76	アーバンステージ落合	第1期	324,000	324,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	77	アーバンステージ新宿落合	第3期	635,000	577,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	78	アーバンステージ芦花公園	第1期	362,000	308,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	79	アーバンステージ上馬	第1期	900,000	845,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	80	アーバンステージ三軒茶屋	第1期	755,000	661,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	81	アーバンステージ千歳烏山	第1期	730,000	642,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	82	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	第1期	539,000	477,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	83	アーバンステージ駒沢	第1期	396,000	357,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	84	アーバンステージ烏山	第1期	344,000	312,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	85	アーバンステージ上北沢	第3期	738,000	597,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	86	アーバンステージ用賀	第8期	1,150,000	1,280,000	0.8	一般財団法人日本不動産研究所
	87	アーバンステージ大井町	第1期	530,000	459,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	88	アーバンステージ大井町Ⅱ	第1期	1,100,000	1,140,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	89	アーバンステージ雪谷	第1期	970,000	932,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	90	アーバンステージ池上	第1期	1,460,000	1,240,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	91	アーバンステージ中野	第1期	472,000	439,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	92	アーバンステージ高井戸	第1期	1,080,000	968,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	93	アーバンステージ駒込	第1期	412,000	396,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	94	アーバンステージ向島	第1期	487,000	454,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	95	アーバンステージ葛西イースト	第9期	940,000	1,010,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	96	アーバンステージ江古田	第1期	385,000	375,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	97	アーバンステージ滝野川	第1期	287,000	264,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	98	アーバンステージ板橋区役所前	第8期	940,000	1,060,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	99	アーバンステージ浅草	第1期	350,000	334,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	100	アーバンステージ町屋	第1期	210,000	200,000	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
	101	アーバンステージ小金井	第1期	229,000	204,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	102	アーバンステージ武蔵小金井	第3期	2,390,000	1,920,000	1.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	103	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	第3期	1,590,000	1,390,000	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
	104	アーバンステージ日野	第1期	319,000	320,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	105	アーバンステージ武蔵小杉comodo	第2期	2,150,000	2,010,000	1.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	106	アーバンステージ川崎	第3期	1,150,000	980,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	107	アーバンステージ鶴見寺谷	第1期	457,000	451,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	108	アーバンステージ浦安	第1期	277,000	231,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得 (予定) 時期 (注2)	取得 (予定) 価格 (千円) (注3)	鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
	109	アーバンステージ南行徳Ⅰ	第1期	357,000	324,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	110	アーバンステージ南行徳Ⅱ	第1期	285,000	250,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	111	アーバンステージ南行徳Ⅲ	第1期	263,000	253,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	112	アーバンステージ南行徳Ⅳ	第1期	256,000	242,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	113	アーバンステージ行徳駅前	第3期	561,000	505,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	114	アーバンステージ南行徳Ⅴ	第3期	293,000	276,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	115	アーバンステージ行徳	第3期	948,000	837,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
	116	アーバンステージ南浦和	第1期	274,000	240,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
東京圏 合計 (116物件)				115,599,000	106,101,000	77.0	—
その他	117	ブラウドフラット五橋	第1期	682,000	619,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	118	ブラウドフラット河原町	第5期	724,000	556,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	119	ブライムアーバン山鼻	第1期	377,000	317,000	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
	120	ブライムアーバン北14条	第1期	336,000	322,000	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	121	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	第1期	530,000	430,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	122	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	第1期	322,000	282,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	123	ブライムアーバン北11条	第3期	600,000	565,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	124	ブライムアーバン宮の沢	第3期	576,200	519,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	125	ブライムアーバン大通東	第3期	424,000	418,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	126	ブライムアーバン知事公館	第3期	337,900	287,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	127	ブライムアーバン円山	第3期	283,200	249,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	128	ブライムアーバン北24条	第3期	503,700	459,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	129	ブライムアーバン札幌医大前	第3期	731,600	655,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	130	ブライムアーバン長町一丁目	第3期	1,110,000	950,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	131	ブライムアーバン八乙女中央	第3期	428,000	382,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	132	ブライムアーバン葵	第1期	724,000	644,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	133	ブライムアーバン金山	第3期	632,000	584,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	134	ブライムアーバン鶴舞	第5期	1,189,096	1,030,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	135	ブライムアーバン江坂Ⅰ	第1期	672,000	592,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	136	ブライムアーバン江坂Ⅱ	第1期	790,000	720,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	137	ブライムアーバン江坂Ⅲ	第5期	1,535,000	1,220,000	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
	138	アーバンステージ堤通雨宮	第4期	969,000	700,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
	139	アーバンステージ上前津	第10期	1,250,000	1,410,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	140	アーバンステージ玉造	第10期	906,000	973,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	141	ベネフィス博多グランスイート	第1期	830,000	712,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	142	ベネフィス薬院南	第1期	351,000	299,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	143	ベネフィス香椎ヴェルペーナ	第3期	396,000	349,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	144	ベネフィス博多東グランスイート	第3期	693,000	555,000	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 (予定) 時期 (注2)	取得 (予定) 価格 (千円) (注3)	鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
	145	ベネフィス千早グランスウィート	第3期	545,000	526,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
その他 合計 (29物件)				19,447,696	17,324,000	13.0	—
取得済資産 小計 (145物件)				135,046,696	123,425,000	89.9	—
取得予定資産							
東京圏	146	ブラウドフラット富士見台	第11期	1,370,000	1,370,000	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
	147	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	第11期	1,430,000	1,430,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	148	アーバンステージ町屋サウスコート	第11期	1,740,000	1,740,000	1.2	一般財団法人日本不動産研究所
	149	アーバンステージ久米川	第11期	1,370,000	1,370,000	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
東京圏 合計 (4物件)				5,910,000	5,910,000	3.9	—
その他	150	ブラウドフラット新大阪	第11期	1,430,000	1,430,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	151	アーバンステージ札幌リバーフロント	第11期	3,500,000	3,820,000	2.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	152	アーバンステージ北3条通	第11期	1,450,000	1,580,000	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
	153	アーバンステージ泉	第11期	2,800,000	3,100,000	1.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
その他 合計 (4物件)				9,180,000	9,930,000	6.1	—
取得予定資産 小計 (8物件)				15,090,000	15,840,000	10.1	—
取得済資産・取得予定資産 合計 (153物件)				150,136,696	139,265,000	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（予定）時期」は、本投資法人の各取得済資産の取得時期及び各取得予定資産の取得予定時期の属する営業期間を記載しています。

(注3) 「取得（予定）価格」は、当該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（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4) 「鑑定評価額」は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額を記載しています。また、「調査価額」は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による調査価額を記載しています。不動産の鑑定評価額及び調査価額並びに価格時点については、後記「C. 鑑定評価額等の概要」の（注1）をご参照ください。

(注5) 「投資比率」は、「取得（予定）価格」に基づき、各資産の取得（予定）価格が取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

C. 鑑定評価額等の概要

取得済資産及び取得予定資産に係る鑑定評価額等の概要（①鑑定評価額又は調査価額、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	鑑定評価額 又は 調査価額 (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	3,000,000	3,050,000	159,302	158,386	5.2	2,980,000	5.0	5.4
2	ブラウドフラット代々木上原	874,000	887,000	48,118	47,924	5.4	869,000	5.2	5.6
3	ブラウドフラット初台	660,000	670,000	36,374	36,180	5.4	655,000	5.2	5.6
4	ブラウドフラット渋谷桜丘	659,000	669,000	35,921	35,472	5.3	655,000	5.1	5.5
5	ブラウドフラット学芸大学	744,000	755,000	40,645	40,027	5.3	739,000	5.1	5.5
6	ブラウドフラット目黒行人坂	817,000	827,000	44,150	43,811	5.3	812,000	5.1	5.5
7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,140,000	2,170,000	117,093	115,208	5.3	2,130,000	5.1	5.5
8	ブラウドフラット神楽坂	1,390,000	1,400,000	75,172	74,262	5.3	1,380,000	5.1	5.5
9	ブラウドフラット早稲田	1,010,000	1,020,000	55,022	54,296	5.3	1,010,000	5.1	5.5
10	ブラウドフラット新宿河田町	812,000	823,000	44,310	43,630	5.3	807,000	5.1	5.5
11	ブラウドフラット三軒茶屋	1,080,000	1,100,000	59,565	59,342	5.4	1,070,000	5.2	5.6
12	ブラウドフラット蒲田	1,040,000	1,050,000	58,896	57,761	5.5	1,030,000	5.3	5.7
13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	2,980,000	2,990,000	168,249	164,719	5.5	2,980,000	5.5	5.8
14	ブラウドフラット新大塚	538,000	544,000	30,557	29,921	5.5	535,000	5.3	5.7
15	ブラウドフラット清澄白河	856,000	859,000	48,365	47,268	5.5	855,000	5.3	5.7
16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	585,000	591,000	33,119	32,511	5.5	582,000	5.3	5.7
17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	949,000	962,000	53,810	52,918	5.5	943,000	5.3	5.7
18	ブラウドフラット浅草駒形	1,750,000	1,760,000	99,443	96,870	5.5	1,750,000	5.5	5.8
19	ブラウドフラット横浜	2,030,000	2,050,000	115,402	112,953	5.5	2,020,000	5.3	5.7
20	ブラウドフラット上大岡	2,640,000	2,670,000	155,008	152,235	5.7	2,620,000	5.5	5.9
21	ブライムアーバン赤坂	859,000	891,000	44,447	43,674	4.9	859,000	4.6	5.3
22	ブライムアーバン田町	900,000	927,000	48,903	48,198	5.2	900,000	4.9	5.6
23	ブライムアーバン代々木	373,000	386,000	20,033	19,678	5.1	373,000	4.8	5.5
24	ブライムアーバン番町	1,060,000	1,100,000	57,107	56,294	5.1	1,060,000	4.8	5.5
25	ブライムアーバン千代田富士見	653,000	682,000	35,237	34,766	5.1	653,000	4.8	5.5
26	ブライムアーバン飯田橋	1,950,000	2,010,000	103,802	102,518	5.1	1,950,000	4.8	5.5
27	ブライムアーバン恵比寿	1,200,000	1,240,000	64,644	64,705	5.2	1,200,000	4.9	5.6
28	ブライムアーバン中目黒	1,290,000	1,330,000	67,404	66,726	5.0	1,290,000	4.7	5.4
29	ブライムアーバン学芸大学	747,000	758,000	40,706	40,170	5.3	742,000	5.1	5.5
30	ブライムアーバン洗足	485,000	491,000	26,857	26,527	5.4	482,000	5.2	5.6
31	ブライムアーバン目黒リバーサイド	405,000	411,000	22,165	21,792	5.3	403,000	5.1	5.5
32	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,810,000	2,980,000	144,565	143,188	4.8	2,810,000	4.8	5.1
33	ブライムアーバン白山	836,000	890,000	43,037	42,709	4.8	836,000	4.8	5.1
34	ブライムアーバン四谷外苑東	1,390,000	1,410,000	76,901	75,896	5.4	1,380,000	5.2	5.6

物件 番号	物件名称	鑑定評価額 又は 調査価額 (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	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1,050,000	1,060,000	58,102	57,301	5.4	1,040,000	5.2	5.6
36	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	852,000	857,000	44,964	44,567	5.2	850,000	5.2	5.5
37	ブライムアーバン新宿内藤町	417,000	421,000	22,674	22,310	5.3	415,000	5.1	5.5
38	ブライムアーバン西早稲田	450,000	449,000	24,706	24,252	5.4	451,000	5.3	5.6
39	ブライムアーバン三軒茶屋	688,000	696,000	38,700	38,293	5.5	684,000	5.3	5.7
40	ブライムアーバン南鳥山	730,000	771,000	40,658	40,077	5.2	730,000	5.2	5.5
41	ブライムアーバン鳥山ガレリア	546,000	555,000	31,091	30,536	5.5	542,000	5.3	5.7
42	ブライムアーバン鳥山コート	352,000	358,000	20,079	19,664	5.5	350,000	5.3	5.7
43	ブライムアーバン千歳船橋	797,000	846,000	42,075	41,440	4.9	797,000	4.9	5.2
44	ブライムアーバン品川西	566,000	572,000	35,000	33,756	5.9	564,000	5.7	6.1
45	ブライムアーバン大崎	1,600,000	1,610,000	88,451	87,170	5.4	1,590,000	5.2	5.6
46	ブライムアーバン大森	787,000	797,000	44,397	43,835	5.5	782,000	5.3	5.7
47	ブライムアーバン北千束	498,000	503,000	30,645	29,684	5.9	496,000	5.7	6.1
48	ブライムアーバン田園調布南	795,000	842,000	44,396	43,768	5.2	795,000	5.2	5.5
49	ブライムアーバン中野上高田	549,000	581,000	31,337	30,778	5.3	549,000	5.3	5.6
50	ブライムアーバン西荻窪	371,000	375,000	21,333	20,978	5.6	369,000	5.4	5.8
51	ブライムアーバン大塚	673,000	680,000	37,760	37,389	5.5	670,000	5.3	5.7
52	ブライムアーバン門前仲町	2,170,000	2,220,000	121,778	120,076	5.4	2,170,000	5.1	5.8
53	ブライムアーバン亀戸	683,000	693,000	42,191	41,593	6.0	683,000	5.7	6.4
54	ブライムアーバン住吉	546,000	547,000	33,306	32,844	6.0	546,000	5.7	6.4
55	ブライムアーバン錦糸公園	1,130,000	1,160,000	68,298	67,087	5.8	1,130,000	5.5	6.2
56	ブライムアーバン錦糸町	636,000	647,000	40,075	39,482	6.1	636,000	5.8	6.5
57	ブライムアーバン平井	657,000	666,000	40,586	39,969	6.0	657,000	5.7	6.4
58	ブライムアーバン葛西	608,000	603,000	36,696	36,171	6.0	608,000	5.7	6.4
59	ブライムアーバン葛西Ⅱ	946,000	965,000	56,774	55,988	5.8	946,000	5.5	6.2
60	ブライムアーバン新百合ヶ丘	1,100,000	1,170,000	61,924	61,952	5.3	1,100,000	5.3	5.6
61	ブライムアーバン浦安	805,000	817,000	45,147	44,941	5.5	793,000	5.4	6.0
62	ブライムアーバン行徳Ⅰ	611,000	623,000	36,752	36,157	5.8	599,000	5.6	6.2
63	ブライムアーバン行徳Ⅱ	707,000	716,000	41,346	40,831	5.7	698,000	5.6	6.1
64	ブライムアーバン行徳駅前	483,000	489,000	27,559	27,367	5.6	477,000	5.5	5.9
65	ブライムアーバン西船橋	752,000	759,000	44,376	44,022	5.8	744,000	5.6	6.0
66	ブライムアーバン川口	1,880,000	2,000,000	116,070	116,089	5.8	1,880,000	5.8	6.1
67	アーパンステージ麻布十番	956,000	997,000	50,597	49,873	5.0	956,000	4.7	5.4
68	アーパンステージ芝浦LOFT	1,790,000	1,900,000	96,237	95,025	5.0	1,790,000	5.0	5.3
69	アーパンステージ幡ヶ谷	429,000	451,000	26,488	25,267	5.6	429,000	5.3	6.0
70	アーパンステージ都立大学	457,000	463,000	27,707	26,840	5.8	455,000	5.6	6.0
71	アーパンステージ勝どき	2,320,000	2,360,000	150,232	139,520	5.9	2,320,000	5.6	6.3

物件 番号	物件名称	鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注1)	直接還元法				D C F 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	アーバンステージ新川	2,040,000	2,160,000	112,113	108,101	5.0	2,040,000	5.0	5.3
73	アーバンステージ日本橋横山町	3,920,000	4,150,000	213,517	211,854	5.1	3,920,000	5.1	5.4
74	アーバンステージ本郷壱岐坂	566,000	596,000	29,657	29,219	4.9	566,000	4.9	5.2
75	アーバンステージ中落合	592,000	599,000	35,688	34,723	5.8	589,000	5.6	6.0
76	アーバンステージ落合	324,000	327,000	20,712	18,941	5.8	322,000	5.6	6.0
77	アーバンステージ新宿落合	577,000	610,000	33,335	31,739	5.2	577,000	5.2	5.5
78	アーバンステージ芦花公園	308,000	310,000	19,608	18,311	5.9	307,000	5.7	6.1
79	アーバンステージ上馬	845,000	851,000	53,244	50,181	5.9	842,000	5.7	6.1
80	アーバンステージ三軒茶屋	661,000	667,000	41,241	39,359	5.9	659,000	5.7	6.1
81	アーバンステージ千歳烏山	642,000	645,000	39,432	38,044	5.9	640,000	5.7	6.1
82	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	477,000	487,000	29,339	28,251	5.8	473,000	5.6	6.0
83	アーバンステージ駒沢	357,000	360,000	21,842	20,877	5.8	355,000	5.6	6.0
84	アーバンステージ烏山	312,000	314,000	18,968	18,520	5.9	311,000	5.7	6.1
85	アーバンステージ上北沢	597,000	631,000	35,789	32,795	5.2	597,000	5.2	5.5
86	アーバンステージ用賀	1,280,000	1,300,000	67,478	66,083	5.1	1,260,000	4.9	5.3
87	アーバンステージ大井町	459,000	462,000	28,373	26,770	5.8	457,000	5.6	6.0
88	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,140,000	1,150,000	69,197	66,927	5.8	1,140,000	5.6	6.0
89	アーバンステージ雪谷	932,000	941,000	59,279	55,505	5.9	928,000	5.7	6.1
90	アーバンステージ池上	1,240,000	1,250,000	76,985	73,639	5.9	1,230,000	5.7	6.1
91	アーバンステージ中野	439,000	442,000	28,738	26,517	6.0	437,000	5.8	6.2
92	アーバンステージ高井戸	968,000	973,000	61,325	58,399	6.0	966,000	5.8	6.2
93	アーバンステージ駒込	396,000	406,000	26,796	25,185	6.2	396,000	5.9	6.6
94	アーバンステージ向島	454,000	468,000	31,734	29,476	6.3	454,000	6.0	6.7
95	アーバンステージ葛西イースト	1,010,000	995,000	58,874	57,692	5.8	1,010,000	5.7	6.0
96	アーバンステージ江古田	375,000	381,000	25,352	23,648	6.2	375,000	5.9	6.6
97	アーバンステージ滝野川	264,000	275,000	18,346	17,891	6.5	264,000	6.2	6.9
98	アーバンステージ板橋区役所前	1,060,000	1,130,000	61,771	60,772	5.4	1,060,000	5.4	5.7
99	アーバンステージ浅草	334,000	335,000	22,281	20,769	6.2	334,000	5.9	6.6
100	アーバンステージ町屋	200,000	206,000	14,779	13,566	6.6	200,000	6.3	7.0
101	アーバンステージ小金井	204,000	205,000	13,516	12,723	6.2	204,000	6.0	6.4
102	アーバンステージ武蔵小金井	1,920,000	2,020,000	116,888	110,954	5.5	1,920,000	5.5	5.8
103	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1,390,000	1,480,000	83,127	79,855	5.4	1,390,000	5.4	5.7
104	アーバンステージ日野	320,000	325,000	23,425	21,752	6.7	314,000	6.5	7.3
105	アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,010,000	2,120,000	118,066	112,164	5.3	2,010,000	5.3	5.6
106	アーバンステージ川崎	980,000	1,030,000	58,834	54,762	5.3	980,000	5.3	5.6
107	アーバンステージ鶴見寺谷	451,000	458,000	30,474	28,417	6.2	444,000	6.0	6.7
108	アーバンステージ浦安	231,000	237,000	16,026	14,954	6.3	225,000	6.1	6.9

物件 番号	物件名称	鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NC F (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
109	アーバンステージ南行徳Ⅰ	324,000	328,000	23,099	21,342	6.5	319,000	6.2	7.0
110	アーバンステージ南行徳Ⅱ	250,000	255,000	18,958	17,118	6.7	245,000	6.5	7.3
111	アーバンステージ南行徳Ⅲ	253,000	258,000	18,535	17,035	6.6	247,000	6.5	7.3
112	アーバンステージ南行徳Ⅳ	242,000	248,000	17,447	16,089	6.5	236,000	6.4	7.2
113	アーバンステージ行徳駅前	505,000	505,000	31,878	29,314	5.8	504,000	5.6	6.0
114	アーバンステージ南行徳Ⅴ	276,000	281,000	21,508	17,971	6.4	271,000	6.2	6.9
115	アーバンステージ行徳	837,000	840,000	53,128	48,712	5.8	833,000	5.6	6.0
116	アーバンステージ南浦和	240,000	245,000	17,156	15,912	6.5	235,000	6.3	7.0
117	ブラウドフラット五橋	619,000	623,000	39,723	38,675	6.2	617,000	6.0	6.4
118	ブラウドフラット河原町	556,000	556,000	39,704	38,361	6.9	556,000	6.7	7.1
119	ブライムアーバン山鼻	317,000	318,000	20,284	19,717	6.2	317,000	6.1	6.5
120	ブライムアーバン北14条	322,000	320,000	20,221	19,858	6.2	323,000	6.0	6.5
121	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	430,000	432,000	28,290	27,661	6.4	428,000	6.3	6.7
122	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	282,000	283,000	18,577	18,094	6.4	280,000	6.3	6.7
123	ブライムアーバン北11条	565,000	590,000	36,848	36,018	6.1	565,000	6.1	6.4
124	ブライムアーバン宮の沢	519,000	544,000	34,924	33,732	6.2	519,000	6.2	6.5
125	ブライムアーバン大通東	418,000	439,000	27,861	27,199	6.2	418,000	6.2	6.5
126	ブライムアーバン知事公館	287,000	300,000	18,921	18,293	6.1	287,000	6.1	6.4
127	ブライムアーバン円山	249,000	262,000	16,526	15,978	6.1	249,000	6.1	6.4
128	ブライムアーバン北24条	459,000	481,000	30,629	29,819	6.2	459,000	6.2	6.5
129	ブライムアーバン札幌医大前	655,000	688,000	43,126	41,947	6.1	655,000	6.1	6.4
130	ブライムアーバン長町一丁目	950,000	1,000,000	65,330	64,416	6.2	950,000	6.2	6.5
131	ブライムアーバン八乙女中央	382,000	399,000	27,133	26,328	6.3	382,000	6.3	6.6
132	ブライムアーバン葵	644,000	661,000	40,567	39,666	6.0	644,000	5.7	6.5
133	ブライムアーバン金山	584,000	611,000	36,614	35,465	5.8	584,000	5.8	6.1
134	ブライムアーバン鶴舞	1,030,000	1,080,000	64,261	61,795	5.7	1,030,000	5.7	6.0
135	ブライムアーバン江坂Ⅰ	592,000	595,000	36,497	35,708	6.0	590,000	5.8	6.2
136	ブライムアーバン江坂Ⅱ	720,000	725,000	44,397	43,499	6.0	718,000	5.8	6.2
137	ブライムアーバン江坂Ⅲ	1,220,000	1,300,000	71,491	71,419	5.5	1,220,000	5.5	5.8
138	アーバンステージ堤通雨宮	700,000	711,000	58,225	49,788	7.0	689,000	6.9	7.3
139	アーバンステージ上前津	1,410,000	1,480,000	85,638	84,615	5.7	1,410,000	5.7	6.0
140	アーバンステージ玉造	973,000	1,020,000	59,294	58,287	5.7	973,000	5.7	6.0
141	ベネフィス博多グランスウィート	712,000	722,000	45,984	44,769	6.2	708,000	6.0	6.4
142	ベネフィス薬院南	299,000	303,000	19,052	18,465	6.1	297,000	5.9	6.3
143	ベネフィス香椎ヴェルペーナ	349,000	352,000	23,347	22,557	6.4	348,000	6.2	6.6
144	ベネフィス博多東グランスウィート	555,000	562,000	36,603	35,393	6.3	552,000	6.1	6.5
145	ベネフィス千早グランスウィート	526,000	530,000	34,332	33,364	6.3	524,000	6.1	6.5

物件 番号	物件名称	鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NCF (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
146	ブラウドフラット富士見台	1,370,000	1,380,000	77,853	76,164	5.5	1,360,000	5.5	5.9
147	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1,430,000	1,430,000	80,540	78,795	5.5	1,430,000	5.3	5.7
148	アーバンステージ町屋サウスコート	1,740,000	1,760,000	108,077	103,707	5.9	1,720,000	5.7	6.1
149	アーバンステージ久米川	1,370,000	1,370,000	85,022	83,752	6.1	1,370,000	5.9	6.3
150	ブラウドフラット新大阪	1,430,000	1,440,000	87,299	85,144	5.9	1,420,000	5.7	6.1
151	アーバンステージ札幌リバーフロント	3,820,000	4,040,000	252,252	246,542	6.1	3,820,000	6.1	6.4
152	アーバンステージ北3条通	1,580,000	1,660,000	101,553	99,578	6.0	1,580,000	6.0	6.3
153	アーバンステージ泉	3,100,000	3,270,000	189,112	186,356	5.7	3,100,000	5.7	6.0

(注1) 「鑑定評価額」は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額を記載しています。また、「調査価額」は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による調査価額を記載しています。

不動産の鑑定評価額は、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どまり、不動産の調査価額は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が、鑑定評価手法を適用して、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。

また、価格時点は、アーバンステージ上前津（物件番号139）及びアーバンステージ玉造（物件番号140）を除く取得済資産については平成23年5月末日、アーバンステージ上前津（物件番号139）については平成23年6月1日、アーバンステージ玉造（物件番号140）及び取得予定資産については平成23年10月1日です。

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

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

D. 建物の概要

取得済資産及び取得予定資産の概要（賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナントの総数及び年間賃料収入）は以下のとおりです。

なお、取得予定資産に係る建物の概要については、各資産の売主又は現所有者若しくは現受益者から提供を受けた情報や建物竣工図等の情報等に基づいて記載しています。

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)	年間賃料 収入 (千円) (注8)
取得済資産										
居住用 施設	東京圏	1	プラウドフラット白金高輪	2,950.11	2,804.47	95.1	106	101	1	177,732
		2	プラウドフラット代々木上原	1,151.34	1,127.70	97.9	44	43	1	57,072
		3	プラウドフラット初台	958.98	900.08	93.9	31	29	1	44,520
		4	プラウドフラット渋谷桜丘	638.70	596.12	93.3	30	28	1	39,096
		5	プラウドフラット学芸大学	934.39	934.39	100.0	41	41	1	48,600
		6	プラウドフラット目黒行人坂	855.23	855.23	100.0	40	40	1	51,408
		7	プラウドフラット隅田リバーサイド	3,055.21	2,934.12	96.0	110	107	1	139,704
		8	プラウドフラット神楽坂	1,793.43	1,793.43	100.0	70	70	1	93,060
		9	プラウドフラット早稲田	1,450.91	1,377.16	94.9	60	57	1	65,688
		10	プラウドフラット新宿河田町	1,102.20	1,081.76	98.1	41	40	1	54,540
		11	プラウドフラット三軒茶屋	1,277.82	1,186.34	92.8	48	44	1	65,760
		12	プラウドフラット蒲田	1,541.64	1,521.03	98.7	67	66	1	70,644
		13	プラウドフラット蒲田Ⅱ	4,051.72	3,892.27	96.1	169	162	1	198,198
		14	プラウドフラット新大塚	752.09	709.61	94.4	35	33	1	37,872
		15	プラウドフラット清澄白河	1,209.56	1,209.56	100.0	55	55	1	59,394
		16	プラウドフラット門前仲町Ⅱ	830.55	809.99	97.5	35	34	1	39,396
		17	プラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,191.08	1,169.10	98.2	55	54	1	63,240
		18	プラウドフラット浅草駒形	2,685.39	2,634.02	98.1	79	78	1	123,436
		19	プラウドフラット横浜	3,118.12	3,088.51	99.1	113	112	1	137,244
		20	プラウドフラット上大岡	4,872.17	4,872.17	100.0	200	200	1	168,000
		21	プライムアーバン赤坂	1,062.05	937.50	88.3	25	22	1	48,648
		22	プライムアーバン田町	1,107.36	1,084.56	97.9	48	47	1	59,052
		23	プライムアーバン代々木	439.56	421.78	96.0	19	18	1	22,572
		24	プライムアーバン番町	1,277.04	1,231.31	96.4	52	50	1	63,528
		25	プライムアーバン千代田富士見	793.87	771.54	97.2	32	31	1	40,584
		26	プライムアーバン飯田橋	2,087.70	1,910.87	91.5	90	82	1	110,412
		27	プライムアーバン恵比寿	1,444.40	1,304.46	90.3	29	26	1	64,512
		28	プライムアーバン中目黒	1,302.42	1,302.42	100.0	49	49	1	78,600
		29	プライムアーバン学芸大学	1,008.39	962.23	95.4	32	30	1	47,988
		30	プライムアーバン洗足	655.27	586.87	89.6	22	20	1	29,316

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)	年間賃料 収入 (千円) (注8)
		31	プライムアーバン目黒リバーサイド	453.77	453.77	100.0	24	24	1	27,744
		32	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,955.74	2,853.65	96.5	99	95	1	161,352
		33	プライムアーバン白山	1,069.82	1,069.82	100.0	42	42	1	51,690
		34	プライムアーバン四谷外苑東	1,759.11	1,598.11	90.8	51	47	1	84,330
		35	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,459.86	1,370.31	93.9	60	57	1	69,444
		36	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1,162.55	1,138.03	97.9	46	45	1	56,568
		37	プライムアーバン新宿内藤町	578.18	578.18	100.0	14	14	1	28,080
		38	プライムアーバン西早稲田	507.11	507.11	100.0	28	28	1	30,780
		39	プライムアーバン三軒茶屋	874.15	874.15	100.0	33	33	1	46,332
		40	プライムアーバン南烏山	1,049.73	1,024.62	97.6	41	40	1	48,288
		41	プライムアーバン烏山ガレリア	835.05	835.05	100.0	33	33	1	39,108
		42	プライムアーバン烏山コート	576.20	576.20	100.0	23	23	1	25,620
		43	プライムアーバン千歳船橋	1,027.44	1,001.28	97.5	38	37	1	48,276
		44	プライムアーバン品川西	961.25	961.25	100.0	46	46	1	44,790
		45	プライムアーバン大崎	2,106.16	2,085.10	99.0	99	98	1	108,036
		46	プライムアーバン大森	1,190.70	1,190.70	100.0	54	54	1	57,132
		47	プライムアーバン北千束	834.90	834.90	100.0	46	46	1	38,580
		48	プライムアーバン田園調布南	1,100.17	1,100.17	100.0	44	44	1	51,228
		49	プライムアーバン中野上高田	818.75	818.75	100.0	33	33	1	38,796
		50	プライムアーバン西荻窪	543.09	543.09	100.0	24	24	1	26,400
		51	プライムアーバン大塚	944.99	873.92	92.5	46	43	1	44,244
		52	プライムアーバン門前仲町	3,207.92	3,181.26	99.2	118	117	1	147,250
		53	プライムアーバン亀戸	1,117.34	1,117.34	100.0	52	52	1	49,848
		54	プライムアーバン住吉	813.52	813.52	100.0	40	40	1	37,272
		55	プライムアーバン錦糸公園	1,886.50	1,861.85	98.7	77	76	1	82,029
		56	プライムアーバン錦糸町	991.62	991.62	100.0	49	49	1	45,276
		57	プライムアーバン平井	1,095.91	1,095.91	100.0	53	53	1	48,372
		58	プライムアーバン葛西	905.81	865.64	95.6	45	43	1	40,500
		59	プライムアーバン葛西Ⅱ	1,437.84	1,332.12	92.6	68	63	1	60,720
		60	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,708.19	1,708.19	100.0	64	64	1	72,998
		61	プライムアーバン浦安	1,264.84	1,222.84	96.7	60	58	1	54,504
		62	プライムアーバン行徳Ⅰ	1,151.36	1,084.86	94.2	52	49	1	43,824
		63	プライムアーバン行徳Ⅱ	1,244.00	1,244.00	100.0	58	58	1	53,592
		64	プライムアーバン行徳駅前	778.19	736.19	94.6	37	35	1	32,664
		65	プライムアーバン西船橋	1,237.80	1,175.91	95.0	60	57	1	51,036
		66	プライムアーバン川口	2,477.11	2,374.96	95.9	98	93	1	130,102

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)	年間賃料 収入 (千円) (注8)
		67	アーバンステージ麻布十番	1,222.13	1,037.95	84.9	40	34	1	53,556
		68	アーバンステージ芝浦LOFT	1,905.39	1,905.39	100.0	68	68	1	111,108
		69	アーバンステージ幡ヶ谷	650.60	596.66	91.7	38	35	1	29,808
		70	アーバンステージ都立大学	996.81	929.04	93.2	16	15	1	33,504
		71	アーバンステージ勝どき	4,524.00	4,362.81	96.4	145	138	1	176,784
		72	アーバンステージ新川	3,600.61	3,410.55	94.7	46	44	1	131,934
		73	アーバンステージ日本橋横山町	5,926.17	5,503.54	92.9	124	115	1	234,300
		74	アーバンステージ本郷壱岐坂	662.58	662.58	100.0	27	27	1	35,184
		75	アーバンステージ中落合	1,237.98	1,179.33	95.3	18	17	1	39,948
		76	アーバンステージ落合	517.53	485.03	93.7	32	30	1	24,372
		77	アーバンステージ新宿落合	1,053.39	1,053.39	100.0	28	28	1	41,040
		78	アーバンステージ芦花公園	567.20	534.20	94.2	34	32	1	24,596
		79	アーバンステージ上馬	1,739.86	1,739.86	100.0	37	37	1	65,642
		80	アーバンステージ三軒茶屋	1,018.72	964.12	94.6	47	44	1	46,344
		81	アーバンステージ千歳烏山	1,774.01	1,774.01	100.0	27	27	1	52,851
		82	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	810.98	699.44	86.2	17	15	1	27,660
		83	アーバンステージ駒沢	572.41	526.07	91.9	26	24	1	25,410
		84	アーバンステージ烏山	507.52	488.89	96.3	28	27	1	23,880
		85	アーバンステージ上北沢	1,384.45	1,288.05	93.0	29	27	1	40,788
		86	アーバンステージ用賀	1,773.05	1,620.82	91.4	54	50	1	79,200
		87	アーバンステージ大井町	722.70	626.34	86.7	45	39	1	33,831
		88	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,782.26	1,714.03	96.2	93	89	1	89,016
		89	アーバンステージ雪谷	1,536.59	1,355.23	88.2	94	83	1	67,260
		90	アーバンステージ池上	2,456.48	2,412.92	98.2	95	94	1	90,176
		91	アーバンステージ中野	801.30	673.13	84.0	51	42	1	32,686
		92	アーバンステージ高井戸	1,746.20	1,682.01	96.3	107	103	1	80,313
		93	アーバンステージ駒込	990.18	990.18	100.0	19	19	1	32,484
		94	アーバンステージ向島	1,108.91	1,069.37	96.4	55	53	1	40,692
		95	アーバンステージ葛西イースト	2,324.99	2,324.99	100.0	78	78	1	72,072
		96	アーバンステージ江古田	872.49	872.49	100.0	35	35	1	30,936
		97	アーバンステージ滝野川	554.39	518.56	93.5	29	27	1	20,571
		98	アーバンステージ板橋区役所前	1,742.64	1,696.94	97.4	68	67	1	78,114
		99	アーバンステージ浅草	876.70	876.70	100.0	22	22	1	28,968
		100	アーバンステージ町屋	455.19	434.31	95.4	26	25	1	18,300
		101	アーバンステージ小金井	682.43	682.43	100.0	27	27	1	20,700
		102	アーバンステージ武蔵小金井	5,999.80	5,932.82	98.9	98	97	1	137,894

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)	年間賃料 収入 (千円) (注8)
		103	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	2,961.06	2,866.86	96.8	80	78	1	94,896
		104	アーバンステージ日野	994.68	976.26	98.1	54	53	1	30,240
		105	アーバンステージ武蔵小杉comodo	3,690.37	3,546.01	96.1	56	54	1	125,805
		106	アーバンステージ川崎	1,706.46	1,556.02	91.2	80	73	1	64,440
		107	アーバンステージ鶴見寺谷	952.06	933.30	98.0	50	49	1	38,352
		108	アーバンステージ浦安	437.94	405.50	92.6	27	25	1	17,364
		109	アーバンステージ南行徳Ⅰ	682.05	632.55	92.7	41	38	1	29,064
		110	アーバンステージ南行徳Ⅱ	611.61	495.90	81.1	37	30	1	21,420
		111	アーバンステージ南行徳Ⅲ	542.69	526.84	97.1	33	32	1	21,876
		112	アーバンステージ南行徳Ⅳ	535.08	502.08	93.8	32	30	1	21,840
		113	アーバンステージ行徳駅前	927.33	887.02	95.7	46	44	1	40,428
		114	アーバンステージ南行徳Ⅴ	662.68	613.09	92.5	38	35	1	27,060
		115	アーバンステージ行徳	1,766.47	1,766.47	100.0	77	77	1	67,692
		116	アーバンステージ南浦和	694.05	631.05	90.9	32	29	1	21,012
		東京圏 合計 (116物件)		165,988.54	160,068.10	96.4	6,188	5,963	116	7,170,042
	その他	117	プライムフラット五橋	1,861.56	1,861.56	100.0	60	60	1	52,980
		118	プライムフラット河原町	1,967.54	1,967.54	100.0	64	64	1	53,321
		119	プライムアーバン山鼻	1,518.58	1,424.89	93.8	33	31	1	22,488
		120	プライムアーバン北14条	1,155.60	1,128.30	97.6	36	35	1	25,352
		121	プライムアーバン大通公園Ⅰ	1,850.20	1,850.20	100.0	53	53	1	34,228
		122	プライムアーバン大通公園Ⅱ	1,148.72	1,148.72	100.0	36	36	1	22,230
		123	プライムアーバン北11条	1,851.39	1,820.52	98.3	60	59	1	45,750
		124	プライムアーバン宮の沢	2,114.53	2,068.93	97.8	54	53	1	41,430
		125	プライムアーバン大通東	1,494.36	1,494.36	100.0	36	36	1	34,704
		126	プライムアーバン知事公館	1,007.30	1,007.30	100.0	42	42	1	24,397
		127	プライムアーバン円山	911.07	843.47	92.6	27	25	1	19,539
		128	プライムアーバン北24条	1,773.90	1,676.07	94.5	36	34	1	34,920
		129	プライムアーバン札幌医大前	2,439.90	2,316.55	94.9	58	55	1	49,970
		130	プライムアーバン長町一丁目	3,411.24	3,411.24	100.0	60	60	1	76,275
		131	プライムアーバン八乙女中央	1,380.21	1,347.72	97.6	43	42	1	32,884
		132	プライムアーバン葵	1,571.04	1,571.04	100.0	46	46	1	47,670
		133	プライムアーバン金山	1,391.02	1,391.02	100.0	58	58	1	46,368
		134	プライムアーバン鶴舞	2,502.11	2,478.14	99.0	104	103	1	84,228
		135	プライムアーバン江坂Ⅰ	1,189.12	1,164.12	97.9	48	47	1	42,852
		136	プライムアーバン江坂Ⅱ	1,392.00	1,392.00	100.0	57	57	1	52,572
		137	プライムアーバン江坂Ⅲ	2,151.67	2,045.41	95.1	79	75	1	75,143

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)	年間賃料 収入 (千円) (注8)
		138	アーバンステージ堤通雨宮	4,251.91	4,251.91	100.0	65	65	1	79,508
		139	アーバンステージ上前津	3,541.43	3,335.40	94.2	101	95	1	101,872
		140	アーバンステージ玉造	2,373.10	2,373.10	100.0	80	80	1	71,490
		141	ベネフィス博多グランスウィート	2,176.23	2,035.39	93.5	67	62	1	55,224
		142	ベネフィス薬院南	897.84	873.00	97.2	34	33	1	24,576
		143	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	1,222.34	1,120.52	91.7	39	36	1	29,148
		144	ベネフィス博多東グランスウィート	1,854.13	1,678.52	90.5	65	59	1	45,588
		145	ベネフィス千早グランスウィート	1,740.70	1,708.71	98.2	48	47	1	42,360
	その他 合計 (29物件)			54,140.74	52,785.65	97.5	1,589	1,548	29	1,369,072
取得済資産 小計 (145物件)				220,129.28	212,853.75	96.7	7,777	7,511	145	8,539,114
取得予定資産										
居住用 施設	東京圏	146	プラウドフラット富士見台	2,222.05	2,222.05	100.0	94	94	1	110,436
		147	プラウドフラット鶴見Ⅱ	2,219.74	2,198.63	99.0	81	80	1	111,096
		148	アーバンステージ町屋サウスコート	4,141.56	3,930.38	94.9	77	73	2	139,104
		149	アーバンステージ久米川	2,610.05	2,497.65	95.7	91	86	2	106,382
	東京圏 合計 (4物件)			11,193.40	10,848.71	96.9	343	333	6	467,018
	その他	150	プラウドフラット新大阪	2,990.68	2,990.68	100.0	112	112	1	112,998
		151	アーバンステージ札幌リバーフロント	15,459.57	14,149.13	91.5	310	284	1	318,962
		152	アーバンステージ北3条通	5,094.29	4,966.77	97.5	114	112	1	121,246
		153	アーバンステージ泉	7,543.10	6,695.09	88.8	250	223	1	238,750
その他 合計 (4物件)			31,087.64	28,801.67	92.6	786	731	4	791,957	
取得予定資産 小計 (8物件)				42,281.04	39,650.38	93.8	1,129	1,064	10	1,258,976
取得済資産・取得予定資産 合計 (153物件)				262,410.32	252,504.13	96.2	8,906	8,575	155	9,798,090

(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、平成23年9月末日現在における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、平成23年9月末日現在、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、平成23年9月末日現在における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（いずれも小数点第2位を四捨五入しています。）。

(注5) 「賃貸可能戸数」とは、平成23年9月末日現在、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、平成23年9月末日現在、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、平成23年9月末日現在、個々の資産において、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契

約における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約（マスターリース契約）が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、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）「年間賃料収入」とは、平成23年9月末日現在、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ている場合には、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、上記の表では当該免除期間は考慮していません。

E. 信託受益権の概要

取得済資産及び取得予定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、又は取得を予定している各資産については各項目に「－」と記載しています。

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	ブラウドフラット浅草駒形	－	－	－
19	ブラウドフラット横浜	－	－	－
20	ブラウドフラット上大岡	－	－	－
21	ブライムアーバン赤坂	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年１月23日	平成25年１月31日
22	ブライムアーバン田町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年２月25日	平成27年２月28日
23	ブライムアーバン代々木	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年１月20日	平成26年１月31日
24	ブライムアーバン番町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年３月18日	平成25年３月31日
25	ブライムアーバン千代田富士見	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年３月26日	平成25年３月31日
26	ブライムアーバン飯田橋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年10月20日	平成27年10月19日
27	ブライムアーバン恵比寿（注１）	－	－	－
28	ブライムアーバン中目黒	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年１月25日	平成27年１月31日
29	ブライムアーバン学芸大学	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年12月26日	平成28年12月25日
30	ブライムアーバン洗足	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年12月26日	平成28年12月25日
31	ブライムアーバン目黒リバーサイド	－	－	－

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
32	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	—	—	—
33	ブライムアーバン白山	—	—	—
34	ブライムアーバン四谷外苑東	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月16日	平成26年３月31日
35	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年９月１日	平成28年８月31日
36	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成19年２月28日	平成29年２月27日
37	ブライムアーバン新宿内藤町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成19年２月28日	平成29年２月27日
38	ブライムアーバン西早稲田	—	—	—
39	ブライムアーバン三軒茶屋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年６月７日	平成27年６月６日
40	ブライムアーバン南烏山	—	—	—
41	ブライムアーバン烏山ガレリア	—	—	—
42	ブライムアーバン烏山コート	—	—	—
43	ブライムアーバン千歳船橋	—	—	—
44	ブライムアーバン品川西	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成13年12月14日	平成23年12月31日
45	ブライムアーバン大崎	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年２月26日	平成26年２月28日
46	ブライムアーバン大森	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年１月27日	平成27年１月31日
47	ブライムアーバン北千束	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年７月25日	平成24年７月24日
48	ブライムアーバン田園調布南	—	—	—
49	ブライムアーバン中野上高田	—	—	—
50	ブライムアーバン西荻窪	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年３月６日	平成25年３月31日
51	ブライムアーバン大塚	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年10月12日	平成28年10月11日
52	ブライムアーバン門前仲町	中央三井信託銀行株式会社	平成16年３月26日	平成26年３月25日
53	ブライムアーバン亀戸	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月24日	平成26年３月31日
54	ブライムアーバン住吉	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年４月25日	平成25年４月30日
55	ブライムアーバン錦糸公園	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年１月31日	平成27年１月31日
56	ブライムアーバン錦糸町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月24日	平成26年３月31日
57	ブライムアーバン平井	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年４月25日	平成25年４月30日
58	ブライムアーバン葛西	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月24日	平成26年３月31日
59	ブライムアーバン葛西Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年３月30日	平成28年３月29日
60	ブライムアーバン新百合ヶ丘	—	—	—
61	ブライムアーバン浦安	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月24日	平成26年３月31日
62	ブライムアーバン行徳Ⅰ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年３月19日	平成24年３月31日
63	ブライムアーバン行徳Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年11月７日	平成24年11月30日
64	ブライムアーバン行徳駅前	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年６月29日	平成28年６月28日
65	ブライムアーバン西船橋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年３月30日	平成28年３月29日
66	ブライムアーバン川口	—	—	—
67	アーバンステージ麻布十番（注１）	—	—	—

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
68	アーバンステージ芝浦LOFT	—	—	—
69	アーバンステージ幡ヶ谷	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年11月28日	平成24年11月30日
70	アーバンステージ都立大学	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年２月28日	平成24年２月29日
71	アーバンステージ勝どき	中央三井信託銀行株式会社	平成17年６月30日	平成27年６月29日
72	アーバンステージ新川	中央三井信託銀行株式会社	平成19年９月３日	平成29年８月31日
73	アーバンステージ日本橋横山町	—	—	—
74	アーバンステージ本郷壹岐坂	—	—	—
75	アーバンステージ中落合	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年３月26日	平成25年３月31日
76	アーバンステージ落合	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年３月25日	平成25年３月31日
77	アーバンステージ新宿落合	—	—	—
78	アーバンステージ芦花公園	—	—	—
79	アーバンステージ上馬	中央三井信託銀行株式会社	平成15年８月29日	平成26年８月31日
80	アーバンステージ三軒茶屋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年５月30日	平成25年３月31日
81	アーバンステージ千歳島山	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月30日	平成26年３月31日
82	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月18日	平成26年３月31日
83	アーバンステージ駒沢	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年９月26日	平成25年９月30日
84	アーバンステージ島山	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年９月18日	平成25年９月30日
85	アーバンステージ上北沢	—	—	—
86	アーバンステージ用賀	—	—	—
87	アーバンステージ大井町	—	—	—
88	アーバンステージ大井町Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成15年３月27日	平成25年３月31日
89	アーバンステージ雪谷（注１）	—	—	—
90	アーバンステージ池上	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年７月１日	平成27年６月30日
91	アーバンステージ中野	—	—	—
92	アーバンステージ高井戸	—	—	—
93	アーバンステージ駒込	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年２月28日	平成28年２月27日
94	アーバンステージ向島	—	—	—
95	アーバンステージ葛西イースト	—	—	—
96	アーバンステージ江古田	—	—	—
97	アーバンステージ滝野川	—	—	—
98	アーバンステージ板橋区役所前	—	—	—
99	アーバンステージ浅草	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年６月28日	平成24年６月30日
100	アーバンステージ町屋	—	—	—
101	アーバンステージ小金井	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年６月28日	平成24年６月30日
102	アーバンステージ武蔵小金井	—	—	—
103	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	—	—	—

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
104	アーバンステージ日野	—	—	—
105	アーバンステージ武蔵小杉comodo	—	—	—
106	アーバンステージ川崎	—	—	—
107	アーバンステージ鶴見寺谷	—	—	—
108	アーバンステージ浦安	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年６月28日	平成24年６月30日
109	アーバンステージ南行徳Ⅰ	—	—	—
110	アーバンステージ南行徳Ⅱ	—	—	—
111	アーバンステージ南行徳Ⅲ	—	—	—
112	アーバンステージ南行徳Ⅳ	—	—	—
113	アーバンステージ行徳駅前	—	—	—
114	アーバンステージ南行徳Ⅴ	—	—	—
115	アーバンステージ行徳	—	—	—
116	アーバンステージ南浦和	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年６月28日	平成24年６月30日
117	ブラウドフラット五橋	—	—	—
118	ブラウドフラット河原町	—	—	—
119	ブライムアーバン山鼻	—	—	—
120	ブライムアーバン北14条	—	—	—
121	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	—	—	—
122	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	—	—	—
123	ブライムアーバン北11条	—	—	—
124	ブライムアーバン宮の沢	—	—	—
125	ブライムアーバン大通東	—	—	—
126	ブライムアーバン知事公館	—	—	—
127	ブライムアーバン円山	—	—	—
128	ブライムアーバン北24条	—	—	—
129	ブライムアーバン札幌医大前	—	—	—
130	ブライムアーバン長町一丁目	—	—	—
131	ブライムアーバン八乙女中央	—	—	—
132	ブライムアーバン葵	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年３月４日	平成28年９月14日
133	ブライムアーバン金山	—	—	—
134	ブライムアーバン鶴舞	—	—	—
135	ブライムアーバン江坂Ⅰ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成19年３月１日	平成29年２月28日
136	ブライムアーバン江坂Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成19年３月９日	平成29年３月８日
137	ブライムアーバン江坂Ⅲ	—	—	—
138	アーバンステージ堤通雨宮	—	—	—
139	アーバンステージ上前津	—	—	—

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
140	アーバンステージ玉造	—	—	—
141	ベネフィス博多グランスイート	—	—	—
142	ベネフィス薬院南	—	—	—
143	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	—	—	—
144	ベネフィス博多東グランスイート	—	—	—
145	ベネフィス千早グランスイート	—	—	—
146	クラウドフラット富士見台	—	—	—
147	クラウドフラット鶴見Ⅱ	—	—	—
148	アーバンステージ町屋サウスコート	—	—	—
149	アーバンステージ久米川	—	—	—
150	クラウドフラット新大阪	—	—	—
151	アーバンステージ札幌リバーフロン ト（注２）	みずほ信託銀行株式会社	平成18年３月31日	平成28年３月31日
152	アーバンステージ北３条通（注２）	農中信託銀行株式会社	平成19年３月19日	平成25年３月31日
153	アーバンステージ泉（注２）	株式会社りそな銀行	平成20年８月８日	平成30年８月７日

（注１）当該３物件については、参照有価証券報告書提出後、平成23年８月31日まで信託受益権を保有していましたが、同日付で信託契約を終了し、信託財産である不動産の現物交付を受けて不動産の所有権を取得しています。

（注２）当該３物件については、売主から信託受益権を取得した上で、取得日付で信託契約を解除し、信託財産である不動産の現物交付を受けて不動産の所有権を取得する予定です。

F. 建物状況評価報告書の概要及び地震リスク分析の概要

取得済資産及び取得予定資産それぞれに係る建物状況評価報告書における修繕費用等の記載及びPMLは、以下のとおりです。

本投資法人では、取得済資産及び取得予定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。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、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。

PMLについては、NKSJリスクマネジメント株式会社作成の平成23年10月付の報告書に基づいて記載しています。また、ポートフォリオPMLは4.85%です。

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

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕 費用の見 積額 (千円) (注1)	短期修繕 費用の見 積額 (千円) (注2)	長期修繕 費用の見 積額 (千円) (注3)	PML (%)
1	ブラウドフラット白金高輪	清水建設株式会社	平成20年8月25日	—	—	27,609	5.56
2	ブラウドフラット代々木上原	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	13,608	7.94
3	ブラウドフラット初台	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	9,163	2.66
4	ブラウドフラット渋谷桜丘	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	8,527	9.88
5	ブラウドフラット学芸大学	株式会社竹中工務店	平成18年10月25日	—	—	12,880	9.84
6	ブラウドフラット目黒行人坂	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	7,353	6.24
7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成19年4月20日	—	—	36,910	5.07
8	ブラウドフラット神楽坂	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	13,585	4.54
9	ブラウドフラット早稲田	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	11,086	3.43
10	ブラウドフラット新宿河田町	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	10,400	5.95
11	ブラウドフラット三軒茶屋	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	18,781	3.56
12	ブラウドフラット蒲田	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	8,586	7.13
13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成21年10月1日	—	—	60,077	6.99
14	ブラウドフラット新大塚	株式会社竹中工務店	平成20年4月16日	—	—	8,560	3.89
15	ブラウドフラット清澄白河	株式会社竹中工務店	平成19年2月26日	—	—	22,110	4.57
16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	6,313	6.07
17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成20年7月29日	—	—	16,337	4.27
18	ブラウドフラット浅草駒形	株式会社東京建築検査機構	平成21年10月2日	—	—	8,660	5.41
19	ブラウドフラット横浜	株式会社竹中工務店	平成20年3月7日	—	—	29,890	6.58
20	ブラウドフラット上大岡	清水建設株式会社	平成20年3月10日	—	—	51,120	13.30
21	ブライムアーバン赤坂	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	120	13,006	11.21
22	ブライムアーバン田町	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	11,426	9.26
23	ブライムアーバン代々木	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	5,818	11.22
24	ブライムアーバン番町	鹿島建設株式会社	平成18年3月15日	—	90	8,720	4.14
25	ブライムアーバン千代田富士見	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	11,096	4.12

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 (%)
26	ブライムアーバン飯田橋	清水建設株式会社	平成18年9月19日	—	—	23,273	10.87
27	ブライムアーバン恵比寿	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	600	21,983	7.58
28	ブライムアーバン中目黒	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	18,168	6.60
29	ブライムアーバン学芸大学	株式会社竹中工務店	平成19年2月13日	—	—	10,160	4.05
30	ブライムアーバン洗足	株式会社竹中工務店	平成19年2月13日	—	—	6,480	3.36
31	ブライムアーバン目黒リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成19年8月28日	—	—	7,373	11.63
32	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	株式会社竹中工務店	平成20年3月18日	—	—	25,860	4.63
33	ブライムアーバン白山	清水建設株式会社	平成20年2月26日	—	—	6,918	3.65
34	ブライムアーバン四谷外苑東	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	20	15,845	4.34
35	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	15,260	9.35
36	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	清水建設株式会社	平成19年2月23日	—	—	8,469	5.09
37	ブライムアーバン新宿内藤町	清水建設株式会社	平成19年2月21日	—	—	3,341	2.15
38	ブライムアーバン西早稲田	株式会社竹中工務店	平成19年8月28日	—	—	9,323	6.44
39	ブライムアーバン三軒茶屋	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	—	7,508	5.74
40	ブライムアーバン南烏山	株式会社竹中工務店	平成19年9月18日	—	—	11,137	11.57
41	ブライムアーバン烏山ガレリア	株式会社竹中工務店	平成19年9月19日	—	—	10,123	8.95
42	ブライムアーバン烏山コート	株式会社竹中工務店	平成19年9月18日	—	—	7,360	8.52
43	ブライムアーバン千歳船橋	株式会社竹中工務店	平成21年2月16日	—	—	12,170	11.97
44	ブライムアーバン品川西	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	1,150	32,520	5.07
45	ブライムアーバン大崎	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	150	24,677	8.17
46	ブライムアーバン大森	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	5,845	9.39
47	ブライムアーバン北千束	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	500	24,777	3.91
48	ブライムアーバン田園調布南	株式会社竹中工務店	平成20年4月21日	—	—	12,140	10.70
49	ブライムアーバン中野上高田	株式会社竹中工務店	平成20年2月29日	—	—	10,590	8.45
50	ブライムアーバン西荻窪	鹿島建設株式会社	平成18年3月15日	—	80	5,750	7.05
51	ブライムアーバン大塚	清水建設株式会社	平成18年9月27日	—	—	8,081	9.02
52	ブライムアーバン門前仲町	清水建設株式会社	平成18年9月6日	—	50	36,484	5.74
53	ブライムアーバン亀戸	清水建設株式会社	平成18年8月31日	—	—	8,383	6.17
54	ブライムアーバン住吉	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	150	5,325	5.43
55	ブライムアーバン錦糸公園	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	17,458	6.36
56	ブライムアーバン錦糸町	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	9,232	5.09
57	ブライムアーバン平井	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	170	9,462	6.28
58	ブライムアーバン葛西	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	6,006	9.33
59	ブライムアーバン葛西Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	9,020	10.11
60	ブライムアーバン新百合ヶ丘	株式会社東京建築検査機構	平成21年2月5日	—	—	6,100	4.00
61	ブライムアーバン浦安	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	6,234	2.68
62	ブライムアーバン行徳Ⅰ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	120	12,366	1.06
63	ブライムアーバン行徳Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	11,354	1.06

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 (%)
64	ブライムアーバン行徳駅前	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	4,992	0.99
65	ブライムアーバン西船橋	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	8,777	4.32
66	ブライムアーバン川口	株式会社東京建築検査機構	平成20年3月17日	—	—	10,360	7.03
67	アーバンステージ麻布十番	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	950	25,553	9.21
68	アーバンステージ芝浦LOFT	清水建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	36,730	11.59
69	アーバンステージ幡ヶ谷	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	1,590	24,287	4.18
70	アーバンステージ都立大学	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	460	22,170	2.69
71	アーバンステージ勝どき	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	2,600	171,207	9.79
72	アーバンステージ新川	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	76,190	2.21
73	アーバンステージ日本橋横山町	清水建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	57,273	6.52
74	アーバンステージ本郷老岐坂	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	2,530	6.64
75	アーバンステージ中落合	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	29,068	8.32
76	アーバンステージ落合	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	4,900	34,122	2.94
77	アーバンステージ新宿落合	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	28,260	8.45
78	アーバンステージ芦花公園	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	50	28,393	3.70
79	アーバンステージ上馬	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	30	60,963	9.15
80	アーバンステージ三軒茶屋	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	200	44,352	5.30
81	アーバンステージ千歳烏山	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	50	48,533	13.22
82	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	33,014	6.25
83	アーバンステージ駒沢	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	30	23,912	4.61
84	アーバンステージ烏山	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	17,215	7.69
85	アーバンステージ上北沢	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	39,590	6.86
86	アーバンステージ用賀	株式会社東京建築検査機構	平成22年8月2日	—	—	21,370	7.96
87	アーバンステージ大井町	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	250	33,870	6.62
88	アーバンステージ大井町Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	150	60,374	7.50
89	アーバンステージ雪谷	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	250	68,190	11.92
90	アーバンステージ池上	清水建設株式会社	平成18年10月30日	—	1,450	84,201	5.11
91	アーバンステージ中野	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	300	39,984	3.46
92	アーバンステージ高井戸	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	10,000	60,115	6.72
93	アーバンステージ駒込	清水建設株式会社	平成19年3月12日	—	—	26,435	4.27
94	アーバンステージ向島	清水建設株式会社	平成18年9月7日	—	100	43,555	6.19
95	アーバンステージ葛西イースト	株式会社東京建築検査機構	平成22年12月8日	—	—	17,530	9.10
96	アーバンステージ江古田	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	150	29,710	3.60
97	アーバンステージ滝野川	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	2,050	22,496	3.86
98	アーバンステージ板橋区役所前	株式会社東京建築検査機構	平成22年6月21日	—	—	19,120	6.80
99	アーバンステージ浅草	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	620	25,325	7.81
100	アーバンステージ町屋	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	—	22,400	0.89
101	アーバンステージ小金井	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	350	19,130	5.62

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕 費用の見 積額 (千円) (注1)	短期修繕 費用の見 積額 (千円) (注2)	長期修繕 費用の見 積額 (千円) (注3)	PML (%)
102	アーバンステージ武蔵小金井	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	104,400	4.63
103	アーバンステージ武蔵野ヒルズ (注4)	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	A棟:30,700 B棟:28,730	A棟:8.86 B棟:2.45
104	アーバンステージ日野	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	680	34,500	4.83
105	アーバンステージ武蔵小杉comodo	株式会社竹中工務店	平成19年9月14日	—	—	106,540	8.34
106	アーバンステージ川崎	株式会社東京建築検査機構	平成20年1月24日	—	—	71,490	10.73
107	アーバンステージ鶴見寺谷	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	400	39,504	8.30
108	アーバンステージ浦安	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	2,300	19,380	3.36
109	アーバンステージ南行徳Ⅰ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	530	31,675	11.78
110	アーバンステージ南行徳Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	80	32,841	1.84
111	アーバンステージ南行徳Ⅲ	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	1,550	26,814	9.63
112	アーバンステージ南行徳Ⅳ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	80	24,432	2.01
113	アーバンステージ行徳駅前	株式会社竹中工務店	平成19年10月3日	—	—	45,950	6.64
114	アーバンステージ南行徳Ⅴ	株式会社竹中工務店	平成19年10月3日	—	520	62,090	9.64
115	アーバンステージ行徳	株式会社竹中工務店	平成19年10月4日	—	190	78,930	6.54
116	アーバンステージ南浦和	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	1,090	21,338	2.76
117	ブラウドフラット五橋	株式会社竹中工務店	平成19年4月11日	—	—	20,620	2.66
118	ブラウドフラット河原町	株式会社竹中工務店	平成20年12月3日	—	—	16,209	4.09
119	ブライムアーバン山鼻	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	11,960	1.51
120	ブライムアーバン北14条	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	7,760	4.21
121	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	12,000	2.97
122	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	9,070	0.99
123	ブライムアーバン北11条	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	14,820	4.27
124	ブライムアーバン宮の沢	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	20,970	4.79
125	ブライムアーバン大通東	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	11,770	3.72
126	ブライムアーバン知事公館	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	11,040	0.96
127	ブライムアーバン円山	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	9,650	4.39
128	ブライムアーバン北24条	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	14,350	4.50
129	ブライムアーバン札幌区大前	株式会社竹中工務店	平成20年3月21日	—	—	20,880	5.45
130	ブライムアーバン長町一丁目	株式会社竹中工務店	平成20年1月25日	—	—	17,620	1.75
131	ブライムアーバン八乙女中央	株式会社竹中工務店	平成20年1月25日	—	—	14,660	4.41
132	ブライムアーバン葵	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	—	9,451	14.90
133	ブライムアーバン金山	株式会社竹中工務店	平成20年2月22日	—	—	20,920	13.60
134	ブライムアーバン鶴舞	株式会社竹中工務店	平成21年2月9日	—	—	43,256	11.52
135	ブライムアーバン江坂Ⅰ	清水建設株式会社	平成19年2月15日	—	—	9,547	10.47
136	ブライムアーバン江坂Ⅱ	清水建設株式会社	平成19年3月2日	—	—	14,600	11.33
137	ブライムアーバン江坂Ⅲ	株式会社東京建築検査機構	平成20年11月12日	—	—	8,370	12.62
138	アーバンステージ堤通雨宮	株式会社竹中工務店	平成20年6月11日	—	970	148,490	1.63
139	アーバンステージ上前津	株式会社東京建築検査機構	平成23年6月6日	—	—	19,380	12.88

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 (%)
140	アーバンステージ玉造	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月19日	—	—	18,020	9.57
141	ベネフィス博多グランスウィート	株式会社竹中工務店	平成19年3月29日	—	—	19,970	3.65
142	ベネフィス薬院南	株式会社竹中工務店	平成19年3月29日	—	—	10,200	4.83
143	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	株式会社竹中工務店	平成20年3月6日	—	—	11,520	1.16
144	ベネフィス博多東グランスウィート	株式会社竹中工務店	平成20年3月21日	—	—	20,745	4.05
145	ベネフィス千早グランスウィート	株式会社竹中工務店	平成20年3月27日	—	—	17,210	1.19
146	ブラウドフラット富士見台	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	14,020	10.09
147	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	19,370	5.97
148	アーバンステージ町屋サウスコート	清水建設株式会社	平成23年10月17日	—	—	62,915	4.76
149	アーバンステージ久米川	清水建設株式会社	平成23年10月3日	—	—	33,845	4.21
150	ブラウドフラット新大阪	清水建設株式会社	平成23年10月17日	—	—	26,139	14.37
151	アーバンステージ札幌リバーフロント	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	107,640	0.24
152	アーバンステージ北3条通	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	44,920	2.23
153	アーバンステージ泉	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月18日	—	—	50,600	13.11

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

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

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

(注4) 当該物件は、A棟及びB棟の2棟の建物から構成されています。

G. 設計者・施工者・建築確認機関・評価機関

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産について、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。

取得済資産及び取得予定資産に係る設計者、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バ ティアーキテクト	株式会社イチケン	中央区	株式会社佐藤総合計画
8	ブラウドフラット 神楽坂	株式会社フォルム建築計画 研究所	工新建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社佐藤総合計画
9	ブラウドフラット 早稲田	野村建設工業株式会社	野村建設工業株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
10	ブラウドフラット 新宿河田町	株式会社S & D 建築設計	株式会社加賀田組	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
11	ブラウドフラット 三軒茶屋	株式会社S & D 建築設計	三平建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
12	ブラウドフラット 蒲田	株式会社フォルム建築計画 研究所	野村建設工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
13	ブラウドフラット 蒲田Ⅱ	株式会社フォルム建築計画 研究所	野村建設工業株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社日総建
14	ブラウドフラット 新大塚	株式会社ユナイテッドリバ ティアーキテクト	株式会社合田工務店	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
15	ブラウドフラット 清澄白河	菊建築設計	真柄建設株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社日総建
16	ブラウドフラット 門前仲町Ⅱ	野村建設工業株式会社	野村建設工業株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
17	ブラウドフラット 門前仲町Ⅰ	株式会社ファースト・コア	野村建設工業株式会社	株式会社ビルディングナ ビゲーション確認評価機 構	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
18	ブラウドフラット 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
19	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
20	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
21	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
22	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
23	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
24	ブライムアーバン 番町	株式会社コスモアルファ	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
25	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
26	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
27	ブライムアーバン 恵比寿	株式会社大杉喜彦建築総合 研究所	前田建設工業株式会社	目黒区	株式会社安井建築設計事務所
28	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
29	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
30	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
31	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
32	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
33	ブライムアーバン 白山	株式会社T. A. 設計事務 所	株式会社小川建設	グッド・アイズ建築検査 機構	株式会社山下設計
34	ブライムアーバン 四谷外苑東	株式会社コスミック設計エ ンジニアリング	木内建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
35	ブライムアーバン 西新宿Ⅰ	ケイワイコントラクター株 式会社	地崎工業株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社日総建
36	ブライムアーバン 西新宿Ⅱ	株式会社T. A. 設計事務 所	株式会社富士工	グッド・アイズ建築検査 機構	株式会社佐藤総合計画
37	ブライムアーバン 新宿内藤町	株式会社秀建築研究事務所	株式会社第一ヒューテック	ハウスプラス住宅保証株 式会社	株式会社山下設計
38	ブライムアーバン 西早稲田	株式会社建築集団フリー	群峰工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社N T T ファシリティ ーズ
39	ブライムアーバン 三軒茶屋	株式会社長谷川建築企画	東海興業株式会社	財団法人住宅金融普及協 会	株式会社安井建築設計事務所
40	ブライムアーバン 南烏山	株式会社シティー級建築士 事務所	北野建設株式会社	世田谷区	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
41	ブライムアーバン 烏山ガレリア	有限会社都市建築工房	京王建設株式会社	財団法人東京都防災・建 築まちづくりセンター	株式会社N T T ファシリティ ーズ
42	ブライムアーバン 烏山コート	有限会社都市建築工房	京王建設株式会社	財団法人東京都防災・建 築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
43	ブライムアーバン 千歳船橋	東レ建設株式会社	東レ建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	財団法人日本建築センター
44	ブライムアーバン 品川西	株式会社三輪設計事務所	山田建設株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
45	ブライムアーバン 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

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
46	ブライムアーバン 大森	株式会社ティー・アイ・エ ーデザインオフィスー級建 築士事務所	塩田建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
47	ブライムアーバン 北千束	株式会社銭高組	株式会社銭高組	大田区	株式会社安井建築設計事務所
48	ブライムアーバン 田園調布南	有限会社環境デザイン研究 室	株式会社合田工務店	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
49	ブライムアーバン 中野上高田	株式会社ユナイテッドリバ ティアーキテックス	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 ーズ
50	ブライムアーバン 西荻窪	株式会社建築集団フリー	京王建設株式会社	杉並区	株式会社安井建築設計事務所
51	ブライムアーバン 大塚	株式会社設計工房フレッ クス	共立建設株式会社	株式会社国際確認検査セ ンター	株式会社山下設計
52	ブライムアーバン 門前仲町	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	株式会社東京建築検査機 構	株式会社安井建築設計事務所
53	ブライムアーバン 亀戸	株式会社汎総合都市研究所	株式会社ウラタ	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
54	ブライムアーバン 住吉	株式会社汎総合都市研究所	株式会社ウラタ	江東区	株式会社安井建築設計事務所
55	ブライムアーバン 錦糸公園	株式会社秀建築研究事務所	株式会社第一ヒューテック	ハウスプラス住宅保証株 式会社	株式会社安井建築設計事務所
56	ブライムアーバン 錦糸町	株式会社日本デザインシス テムー級建築士事務所	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
57	ブライムアーバン 平井	株式会社アルテ設計	小原建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
58	ブライムアーバン 葛西	株式会社汎総合都市研究所	戸田建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
59	ブライムアーバン 葛西Ⅱ	株式会社ガイ・プランニン グ	株式会社ウラタ	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社佐藤総合計画
60	ブライムアーバン 新百合ヶ丘	山田建設株式会社	山田建設株式会社	富士建築コンサルティング 株式会社	株式会社神奈川建築確認検査 機関
61	ブライムアーバン 浦安	株式会社日本デザインシス テムー級建築士事務所	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
62	ブライムアーバン 行徳Ⅰ	大浦忠義建築計画事務所	株式会社地崎工業	市川市	株式会社安井建築設計事務所
63	ブライムアーバン 行徳Ⅱ	株式会社アルテ設計	木内建設株式会社	市川市	株式会社安井建築設計事務所
64	ブライムアーバン 行徳駅前	株式会社汎総合都市研究所	石黒建設株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社佐藤総合計画
65	ブライムアーバン 西船橋	大浦忠義建築計画事務所	松井建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社佐藤総合計画
66	ブライムアーバン 川口	株式会社長谷工コーポレー ション	株式会社長谷工コーポレー ション	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社N T T ファシリテ ーズ
67	アーバンステージ 麻布十番	計画技術株式会社	川崎製鉄株式会社	港区	株式会社安井建築設計事務所
68	アーバンステージ 芝浦LOFT	有限会社環境デザイン研究 室	株式会社銭高組	株式会社ジェイ・イー・ サポート	株式会社安井建築設計事務所
69	アーバンステージ 幡ヶ谷	吉荒都市建築設計事務所	株式会社タック	渋谷区	株式会社安井建築設計事務所
70	アーバンステージ 都立大学	野村不動産株式会社	株式会社大林組	目黒区	株式会社日総建
71	アーバンステージ 勝どき	三井建設株式会社	三井建設株式会社	中央区	株式会社安井建築設計事務所

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
72	アーバンステージ 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
73	アーバンステージ 日本橋横山町	株式会社スペーステック 一級建築士事務所	株式会社大林組	中央区	株式会社安井建築設計事務所
74	アーバンステージ 本郷壱岐坂	株式会社合田工務店	株式会社合田工務店	イーハウス建築センター 株式会社	株式会社N T T ファシリティーズ
75	アーバンステージ 中落合	株式会社和田設計コンサル タント・東京	伊藤組土建株式会社	新宿区	株式会社日総建
76	アーバンステージ 落合	株式会社一級建築士シー・ エイティール総合開発	村本建設株式会社	新宿区	株式会社日総建
77	アーバンステージ 新宿落合	株式会社日税不動産情報セ ンター	鹿島建設株式会社	新宿区	株式会社ハイ国際コンサル タント
78	アーバンステージ 芦花公園	株式会社オーエヌ企画	株式会社松尾工務店	世田谷区	株式会社久米設計
79	アーバンステージ 上馬	トウブハウス一級建築士事 務所	木内建設株式会社	世田谷区	株式会社久米設計
80	アーバンステージ 三軒茶屋	株式会社創建社	株式会社辰村組	世田谷区	株式会社山下設計
81	アーバンステージ 千歳烏山	株式会社安井建築設計事務所	株式会社大林組	世田谷区	株式会社日総建
82	アーバンステージ 三軒茶屋Ⅱ	太平工業株式会社	太平工業株式会社	世田谷区	株式会社山下設計
83	アーバンステージ 駒沢	株式会社テイク・ナイン計 画設計研究所	勝村建設株式会社	世田谷区	株式会社安井建築設計事務所
84	アーバンステージ 烏山	デク建築設計企画株式会社	山田建設株式会社	世田谷区	株式会社日総建
85	アーバンステージ 上北沢	ミサワホーム株式会社	ミサワホーム株式会社	世田谷区	一級建築士事務所構造企画K DM
86	アーバンステージ 用賀	株式会社設計工房	株式会社本間組	イーハウス建築センター 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
87	アーバンステージ 大井町	佐伯建設工業株式会社	佐伯建設工業株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
88	アーバンステージ 大井町Ⅱ	フジタ工業株式会社	フジタ工業株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
89	アーバンステージ 雪谷	株式会社松木建築事務所	日本国土開発株式会社	大田区	株式会社日総建
90	アーバンステージ 池上	積水ハウス株式会社	積水ハウス株式会社	大田区	株式会社安井建築設計事務所
91	アーバンステージ 中野	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	中野区	株式会社安井建築設計事務所
92	アーバンステージ 高井戸	株式会社長谷川工務店	株式会社長谷川工務店	杉並区	株式会社安井建築設計事務所
93	アーバンステージ 駒込	株式会社五十嵐武雄建築設 計事務所	渡邊建設株式会社	豊島区	株式会社山下設計
94	アーバンステージ 向島	株式会社東洋システム企画	多田建設株式会社	墨田区	株式会社市川建築設計事務所
95	アーバンステージ 葛西イースト	株式会社アルテ設計	戸田建設株式会社	財団法人住宅金融普及協 会	株式会社日総建
96	アーバンステージ 江古田	株式会社TEAM 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
97	アーバンステージ 滝野川	株式会社太陽設計事務所	栗本建設工業株式会社	北区	株式会社久米設計

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
98	アーバンステージ 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
99	アーバンステージ 浅草	株式会社長岡建築事務所	三井建設株式会社	台東区	株式会社日総建
100	アーバンステージ 町屋	株式会社都市建築設計	小松建設工業株式会社	荒川区	株式会社日総建
101	アーバンステージ 小金井	真柄建設株式会社	真柄建設株式会社	東京都	株式会社安井建築設計事務所
102	アーバンステージ 武蔵小金井	株式会社山下建築企画研究 室	戸田建設株式会社	東京都	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
103	アーバンステージ 武蔵野ヒルズ	三旺建設一級建築士事務所	三旺建設工業株式会社	東京都	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
104	アーバンステージ 日野	有限会社環建築研究所	株式会社木下工務店	東京都	株式会社山下設計
105	アーバンステージ 武蔵小杉comodo	株式会社大林組	株式会社大林組	川崎市	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
106	アーバンステージ 川崎	株式会社環建築設計事務所	東レ建設株式会社	川崎市	株式会社N T T ファシリティ ーズ
107	アーバンステージ 鶴見寺谷	株式会社暁建築事務所	戸田建設株式会社	横浜市	株式会社山下設計
108	アーバンステージ 浦安	有限会社桜井建築設計事務 所	京葉都市開発株式会社	千葉県	株式会社安井建築設計事務所
109	アーバンステージ 南行徳Ⅰ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事務所
110	アーバンステージ 南行徳Ⅱ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事務所
111	アーバンステージ 南行徳Ⅲ	有限会社桜井建築設計事務 所	村本建設株式会社	市川市	株式会社日総建
112	アーバンステージ 南行徳Ⅳ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事務所
113	アーバンステージ 行徳駅前	大浦忠義建築計画事務所	株式会社松村組	市川市	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
114	アーバンステージ 南行徳Ⅴ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
115	アーバンステージ 行徳	大浦忠義建築計画事務所	飛鳥建設株式会社	市川市	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
116	アーバンステージ 南浦和	株式会社マルタ建築事務所	東急建設株式会社	浦和市	株式会社日総建
117	ブラウドフラット 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	ブラウドフラット 河原町	エムズ企画設計株式会社	大木建設株式会社	日本 E R I 株式会社	財団法人宮城県建築住宅セン ター
119	ブライムアーバン 山鼻	有限会社谷内建築研究所	久末弘信建設株式会社	日本 E R I 株式会社	株式会社日総建
120	ブライムアーバン 北14条	久末弘信建設株式会社	久末弘信建設株式会社	日本 E R I 株式会社	株式会社山下設計
121	ブライムアーバン 大通公園Ⅰ	株式会社シグマ小暮建築設 計事務所	日東みらい建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
122	ブライムアーバン 大通公園Ⅱ	株式会社シグマ小暮建築設 計事務所	日東みらい建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
123	ブライムアーバン 北11条	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
124	ブライムアーバン 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
125	ブライムアーバン 大通東	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
126	ブライムアーバン 知事公館	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
127	ブライムアーバン 円山	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
128	ブライムアーバン 北24条	株式会社類企画設計	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
129	ブライムアーバン 札幌医大前	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
130	ブライムアーバン 長町一丁目	株式会社現代建築工房	株式会社松村組	株式会社仙台都市整備セ ンター	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
131	ブライムアーバン 八乙女中央	株式会社半田建築研究所	株式会社小野良組	財団法人宮城県建築住宅 センター	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
132	ブライムアーバン 葵	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社山下設計
133	ブライムアーバン 金山	株式会社幹建築設計事務所	株式会社日東建設	財団法人愛知県建築住宅 センター	株式会社佐藤総合計画
134	ブライムアーバン 鶴舞	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
135	ブライムアーバン 江坂Ⅰ	株式会社福嶋洋一建築研究 所	株式会社岩出建設	建築検査機構株式会社	株式会社山下設計
136	ブライムアーバン 江坂Ⅱ	有限会社無有建築工房	村本建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社山下設計
137	ブライムアーバン 江坂Ⅲ	株式会社福嶋洋一建築研究 所	株式会社榎並工務店	建築検査機構株式会社	株式会社佐藤総合計画
138	アーバンステージ 堤通雨宮	エス・バイ・エル明成建設 株式会社、大成建設株式会 社	エス・バイ・エル明成建設 株式会社、大成建設株式会 社	仙台市	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
139	アーバンステージ 上前津	矢作建設工業株式会社一級 建築士事務所	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社佐藤総合計画
140	アーバンステージ 玉造	株式会社阪南設計事務所	株式会社金山工務店	株式会社国際確認検査セ ンター	株式会社N T T ファシリティ ーズ
141	ベネフィス博多グ ランズウィート	有限会社大塚建築計画設計 事務所	株式会社旭工務店	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリティ ーズ
142	ベネフィス薬院南	有限会社大塚建築計画設計 事務所	株式会社小串建設	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリティ ーズ
143	ベネフィス香椎ヴ ェルベーナ	有限会社大塚建築計画設計 事務所	日建建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社佐藤総合計画
144	ベネフィス博多東 グランズウィート	有限会社大塚建築計画設計 事務所	株式会社オークス建設	日本E R I 株式会社	株式会社佐藤総合計画
145	ベネフィス千早グ ランズウィート	有限会社大塚建築計画設計 事務所	株式会社旭工務店	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリティ ーズ
146	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
147	ブラウドフラット 鶴見Ⅱ	株式会社バルセン建築計画	三平建設株式会社	日本E R I 株式会社	財団法人住宅金融普及協会
148	アーバンステージ 町屋サウスコート	株式会社現代建築研究所	野村建設工業株式会社	株式会社アクトプランニ ング	株式会社安井建築設計事務所
149	アーバンステージ 久米川	株式会社環境設計連合	株式会社田中建設	日本建築検査協会株式会 社	株式会社N T T ファシリティ ーズ

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
150	ブラウドフラット 新大阪	株式会社都市設計	西武建設株式会社	株式会社日本確認検査セ ンター	財団法人日本建築総合試験所
151	アーバンステージ 札幌リバーフロン ト	株式会社企画設計事務所オ ルト	岩田建設株式会社	札幌市	財団法人日本建築センター
152	アーバンステージ 北3条通	アルファコート株式会社	株式会社カツイ	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
153	アーバンステージ 泉	株式会社アイビー設計事務 所	株式会社鴻池組	株式会社国際確認検査セ ンター	株式会社佐藤総合計画

(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。

H. 賃貸状況の概要

(イ) 主要なテナント

取得済資産及び取得予定資産について、平成23年9月末日時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（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)
株式会社 長谷工ライブネット	不動産業	2	ブラウドフラット代々木上原	平成24年2月21日	1,127.70	57,072
		3	ブラウドフラット初台	平成24年4月30日	900.08	44,520
		6	ブラウドフラット目黒行人坂	平成24年4月30日	855.23	51,408
		13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	平成24年3月31日	3,892.27	198,198
		18	ブラウドフラット浅草駒形	平成24年3月31日	2,634.02	123,436
		36	プライムアーバン西新宿Ⅱ	平成24年2月27日	1,138.03	56,568
		44	プライムアーバン品川西	平成23年11月30日	961.25	44,790
		47	プライムアーバン北千束	平成24年8月31日	834.90	38,580
		48	プライムアーバン田園調布南	平成24年4月30日	1,100.17	51,228
		49	プライムアーバン中野上高田	平成24年2月28日	818.75	38,796
		52	プライムアーバン門前仲町	平成24年9月27日	3,181.26	147,250
		68	アーバンステージ芝浦LOFT	平成23年12月14日	1,905.39	111,108
		71	アーバンステージ勝どき	平成24年2月21日	4,362.81	176,784
		72	アーバンステージ新川	平成24年1月31日	3,410.55	131,934
		73	アーバンステージ日本橋横山町	平成23年12月14日	5,503.54	234,300
		74	アーバンステージ本郷老岐坂	平成23年12月11日	662.58	35,184
		77	アーバンステージ新宿落合	平成23年12月11日	1,053.39	41,040
		85	アーバンステージ上北沢	平成23年12月11日	1,288.05	40,788
		90	アーバンステージ池上	平成24年3月31日	2,412.92	90,176
		98	アーバンステージ板橋区役所前	平成24年7月7日	1,696.94	78,114
		102	アーバンステージ武蔵小金井	平成23年12月11日	5,932.82	137,894
		103	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	平成23年12月13日	2,866.86	94,896
		104	アーバンステージ日野	平成24年8月31日	976.26	30,240
		106	アーバンステージ川崎	平成24年2月25日	1,556.02	64,440
		107	アーバンステージ鶴見寺谷	平成24年3月23日	933.30	38,352
		132	プライムアーバン葵	平成24年2月21日	1,571.04	47,670
		133	プライムアーバン金山	平成24年2月28日	1,391.02	46,368
		134	プライムアーバン鶴舞	平成24年3月4日	2,478.14	84,228
		135	プライムアーバン江坂Ⅰ	平成24年2月28日	1,164.12	42,852
		136	プライムアーバン江坂Ⅱ	平成24年3月8日	1,392.00	52,572
		137	プライムアーバン江坂Ⅲ	平成23年12月3日	2,045.41	75,143
		139	アーバンステージ上前津	平成24年7月4日	3,335.40	101,872
		合計		—	65,382.22	2,607,804

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 東急コミュニティー	不動産業	1	プライドフラット白金高輪	平成24年9月4日	2,804.47	177,732
		4	プライドフラット渋谷桜丘	平成24年4月10日	596.12	39,096
		5	プライドフラット学芸大学	平成23年10月30日	934.39	48,600
		7	プライドフラット隅田リバーサイド	平成24年5月31日	2,934.12	139,704
		8	プライドフラット神楽坂	平成24年4月30日	1,793.43	93,060
		9	プライドフラット早稲田	平成24年5月31日	1,377.16	65,688
		10	プライドフラット新宿河田町	平成24年4月10日	1,081.76	54,540
		11	プライドフラット三軒茶屋	平成24年4月30日	1,186.34	65,760
		12	プライドフラット蒲田	平成24年4月30日	1,521.03	70,644
		14	プライドフラット新大塚	平成24年4月20日	709.61	37,872
		15	プライドフラット清澄白河	平成24年2月27日	1,209.56	59,394
		16	プライドフラット門前仲町Ⅱ	平成24年4月10日	809.99	39,396
		17	プライドフラット門前仲町Ⅰ	平成24年8月4日	1,169.10	63,240
		19	プライドフラット横浜	平成24年3月13日	3,088.51	137,244
		21	プライムアーバン赤坂	平成24年7月31日	937.50	48,648
		27	プライムアーバン恵比寿	平成24年8月30日	1,304.46	64,512
		32	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	平成24年3月20日	2,853.65	161,352
		37	プライムアーバン新宿内藤町	平成24年2月27日	578.18	28,080
		43	プライムアーバン千歳船橋	平成24年2月26日	1,001.28	48,276
		46	プライムアーバン大森	平成24年9月27日	1,190.70	57,132
		51	プライムアーバン大塚	平成24年2月21日	873.92	44,244
		60	プライムアーバン新百合ヶ丘	平成24年3月2日	1,708.19	72,998
		67	アーバンステージ麻布十番	平成24年8月30日	1,037.95	53,556
		78	アーバンステージ芦花公園	平成24年7月14日	534.20	24,596
		86	アーバンステージ用賀	平成24年8月19日	1,620.82	79,200
		87	アーバンステージ大井町	平成24年7月14日	626.34	33,831
		88	アーバンステージ大井町Ⅱ	平成24年9月27日	1,714.03	89,016
		89	アーバンステージ雪谷	平成24年8月30日	1,355.23	67,260
		91	アーバンステージ中野	平成24年7月14日	673.13	32,686
		92	アーバンステージ高井戸	平成24年7月14日	1,682.01	80,313
		93	アーバンステージ駒込	平成24年3月29日	990.18	32,484
		96	アーバンステージ江古田	平成24年7月14日	872.49	30,936
		97	アーバンステージ滝野川	平成24年7月14日	518.56	20,571
100	アーバンステージ町屋	平成24年7月14日	434.31	18,300		
116	アーバンステージ南浦和	平成24年9月26日	631.05	21,012		
149	アーバンステージ久米川	平成24年7月31日	2,102.73	77,712		
合計					46,456.50	2,278,689

(注1) 上記各物件に関しては、平成23年9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(但し、物件番号149の「アーバンステージ久米川」については、取得予定資産であり、売主に預託しています。)

- (注2) 契約更改の方法については、更新を拒絶する旨の意思表示がない場合は、同一条件により更に一年間継続するものとし、その後も同様とします。
- (注3) 「賃貸面積」とは、平成23年9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。なお、アーバンステージ久米川（物件番号149）の店舗部分については、「テナント名」欄に記載のマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結していないため、当該店舗部分の面積を除いた数値を記載しています。
- (注4) 「年間賃料収入」とは、平成23年9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。また、アーバンステージ久米川（物件番号149）の店舗部分については、「テナント名」欄に記載のマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結していないため、当該店舗部分の賃料を除いた数値を記載しています。
- (注5) 下記記載の19物件については、平成23年12月1日付でプロパティ・マネジメント委託先及びマスターリース会社を野村リビングサポート株式会社に変更する予定です。

プラウドフラット白金高輪（物件番号1）、プラウドフラット代々木上原（物件番号2）、プラウドフラット初台（物件番号3）、プラウドフラット渋谷桜丘（物件番号4）、プラウドフラット学芸大学（物件番号5）、プラウドフラット目黒行人坂（物件番号6）、プラウドフラット隅田リバーサイド（物件番号7）、プラウドフラット神楽坂（物件番号8）、プラウドフラット早稲田（物件番号9）、プラウドフラット新宿河田町（物件番号10）、プラウドフラット三軒茶屋（物件番号11）、プラウドフラット蒲田（物件番号12）、プラウドフラット蒲田Ⅱ（物件番号13）、プラウドフラット新大塚（物件番号14）、プラウドフラット清澄白河（物件番号15）、プラウドフラット門前仲町Ⅱ（物件番号16）、プラウドフラット門前仲町Ⅰ（物件番号17）、プラウドフラット浅草駒形（物件番号18）、プラウドフラット横浜（物件番号19）

（ロ）利害関係人等への賃貸状況

平成23年9月末日現在、投信法上の利害関係人等が取得済資産の一部を賃借しています。

かかる投信法上の利害関係人等への賃貸状況の概要は以下のとおりです。

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
野村リビングサポート株式会社	不動産 産業	20	プラウドフラット上大岡	平成24年3月18日	4,872.17	168,000

- (注1) 上記物件に関しては、平成23年9月末日現在、「テナント名」欄に記載のマスターリース会社がエンドテナントから敷金・保証金を受領し、当該金額をマスターリース契約上の敷金・保証金として本投資法人又は信託受託者に預託しています。
- (注2) 契約更改の方法については、更新を拒絶する旨の意思表示がない場合は、同一条件により更に一年間継続するものとし、その後も同様とします。
- (注3) 「賃貸面積」とは、平成23年9月末日現在における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分について、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。
- (注4) 「年間賃料収入」とは、平成23年9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。
- (注5) 下記記載の19物件については、平成23年12月1日付でプロパティ・マネジメント委託先及びマスターリース会社を野村リビングサポート株式会社に変更する予定です。
- プラウドフラット白金高輪（物件番号1）、プラウドフラット代々木上原（物件番号2）、プラウドフラット初台（物件番号3）、プラウドフラット渋谷桜丘（物件番号4）、プラウドフラット学芸大学（物件番号5）、プラウドフラット目黒行人坂（物件番号6）、プラウドフラット隅田リバーサイド（物件番号7）、プラウドフラット神楽坂（物件番号8）、プラウドフラット早稲田（物件番号9）、プラウドフラット新宿河田町（物件番号10）、プラウドフラット三軒茶屋（物件番号11）、プラウドフラット蒲田（物件番号12）、プラウドフラット蒲田Ⅱ（物件番号13）、プラウドフラット新大塚（物件番号14）、プラウドフラット清澄白河（物件番号15）、プラウドフラット門前仲町Ⅱ（物件番号16）、プラウドフラット門前仲町Ⅰ（物件番号17）、プラウドフラット浅草駒形（物件番号18）、プラウドフラット横浜（物件番号19）

I. 担保の内容

該当事項はありません。

② 取得予定資産の個別資産毎の概要

取得予定資産の個別資産毎の概要は、以下に記載の表にまとめたとおりです。

かかる表中における記載については、特段の記載のない限り本書の日付現在までに判明した事項につき下記の説明に従って概要を記載したものであり、これらの表については下記の用語をご参照ください。なお、各資産の概要を示した表中の各数値は、特段の記載のない限り本書の日付現在のものです。また、以下の表中の各記載において、取得予定資産である不動産又は不動産信託受益権の信託財産である不動産を、「本物件」と記載することがあります。

(a) 所在地・用途等の記載について

- ・「所在地」（住居表示を除きます。）、「敷地面積」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。
- ・「最寄駅」までの徒歩による所要時間については、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。
- ・「建ぺい率」及び「容積率」については、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号）等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。
- ・「用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。
- ・「賃貸可能戸数」については、平成23年9月末日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。
- ・「PM委託先」については、本書の日付現在において取得予定資産の不動産管理業務を委託しているPM会社を記載しています。
- ・「マスターリース会社」については、本書の日付現在において取得予定資産についてマスターリース契約を締結している、又は締結予定のマスターリース会社を記載しています。
- ・「マスターリース種別」については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が支払ういわゆるパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている、又は締結予定のものについて「パス・スルー型」と、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約が締結されている、又は締結予定のものについて「賃料保証型」と記載しています。

(b) 特記事項について

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

〔取得予定資産〕

物件名称	クラウドフラット富士見台		物件番号	146
特定資産の種類	不動産			
取得予定価格	1,370,000千円		取得予定日	平成23年12月 6 日
所在地	地番	東京都練馬区貫井三丁目427番33		
	住居表示	東京都練馬区貫井三丁目 8 番 4 号		
主な利用駅	西武池袋線「富士見台」駅			
最寄駅	西武池袋線「富士見台」駅 徒歩 1 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	726.60㎡
	建ぺい率	80%	容積率	327%（注）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成22年 1 月21日	延床面積	2,761.09㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建		
	賃貸可能戸数	94戸（30㎡未満：93戸、店舗・事務所： 1 戸）		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
（注）本物件の容積率の限度は、本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（5.45m×60%）が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

鑑定評価サマリー

物件名	ブラウドフラット富士見台
鑑定評価額	1,370,000,000円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成23年10月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,370,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて査定
直接還元法による収益価格	1,380,000,000	
(1) 運営収益	100,317,000	
潜在総収益(a)～(d)計	105,816,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	100,418,000	現行の賃貸借契約等をもとに、収受可能な賃料水準等を査定
(b) 水道光熱費収入	0	
(c) 駐車場収入	648,000	現行の賃貸借契約に基づく使用料等をもとに、収受可能な使用料水準等を査定
(d) その他収入	4,750,000	収受可能な月数等をもとに、更新料収入等を計上
空室等損失	5,499,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し計上不要と判断
(2) 運営費用	22,464,000	
維持管理費	5,520,000	過年度実績額等を参考に、対象不動産の個別性を考慮して査定
水道光熱費	1,500,000	過年度水準をもとに、類似不動産の水準等を考慮して査定
修繕費	1,756,000	査定した原状回復費及び修繕費を計上
プロパティマネジメントフィー	2,670,000	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して査定
テナント募集費用等	3,321,000	現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に計上
公租公課	7,567,000	平成23年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	130,000	予定保険契約に基づく保険料等を参考に計上
その他費用	0	
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	77,853,000	
(4) 一時金の運用益	243,000	一時金の運用利回りを2.0%として査定
(5) 資本的支出	1,932,000	築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 ((3) + (4) - (5))	76,164,000	
(7) 還元利回り	5.5%	不動産の利回りを基準に、不確実性等を勘案して査定
DCF法による収益価格	1,360,000,000	
割引率	5.5%	類似不動産取引における投資利回りを参考に査定
最終還元利回り	5.9%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,350,000,000	
土地比率	41.8%	
建物比率	58.2%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は最寄り駅の「富士見台」駅から至近の駅前商店街に所在し、住環境はやや劣るものの、周辺に生活利便施設等も整っており、単身者には利便性の高い地域である。一方、都心へのアクセスは、「富士見台」駅が各駅停車のみ利用が可能な駅でありやや劣る。 対象建物は、主として都心（池袋・新宿周辺）への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションである。周辺のマンションに比べ、設備・仕様水準はやや高く、築浅物件であるため相応の競争力を有する。 店舗部分は、定期建物賃貸借契約であり、賃料収入の安定性は高い。また、住宅部分は、A社との5年間の賃貸借契約で、一定の期間は安定した賃料収入を収受できる可能性が高い。ただし、店舗部分・住宅部分の現行賃料はともに新規賃料に対して割高な水準にあり、中長期的な観点から求めた査定賃料は現行賃料に比べて低い水準にあることから、現行賃料と査定賃料の開差等については還元利回りで考慮した。 以上を勘案し、本件では中長期的に安定した賃料水準や稼働率をもとに査定した直接還元法による収益価格と運営期間中のキャッシュフローの変動を具体的に明示した DCF 法による収益価格を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

物件名称	ブラウドフラット鶴見Ⅱ		物件番号	147
特定資産の種類	不動産			
取得予定価格	1,430,000千円		取得予定日	平成23年12月 6 日
所在地	地番	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町256番 1		
	住居表示	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町20番16号		
主な利用駅	JR京浜東北線・鶴見線「鶴見」駅			
最寄駅	JR京浜東北線・鶴見線「鶴見」駅 徒歩 4 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	853.07㎡
	建ぺい率	90%（注1）	容積率	281.4%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成21年4月7日	延床面積	2,793.02㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	81戸（30㎡未満：72戸、30㎡以上50㎡未満：8戸、店舗・事務所：1戸）		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
（注1）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は90%となっています。				
（注2）本物件の容積率の限度は、本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.69m×60%）が優先されています。				
＜特記事項＞				
該当事項はありません。				

鑑定評価サマリー

物件名	ブラウドフラット鶴見Ⅱ
鑑定評価額	1,430,000,000円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成23年10月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,430,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて査定
直接還元法による収益価格	1,430,000,000	
(1) 運営収益	109,434,000	
潜在総収益(a)～(d)計	121,173,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	106,791,000	現行の賃貸借契約等をもとに、収受可能な賃料水準等を査定
(b) 水道光熱費収入	3,010,000	店舗部分等の水道光熱費収入の中長期的見込額をもとに計上
(c) 駐車場収入	7,452,000	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料等をもとに収受可能な使用料水準等を査定
(d) その他収入	3,920,000	収受可能な月数等をもとに、更新料収入等を計上
空室等損失	11,739,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し計上不要と判断
(2) 運営費用	28,894,000	
維持管理費	8,000,000	現行の維持管理費等を参考に、個別性を考慮して査定
水道光熱費	4,500,000	過年度水準をもとに、類似不動産の水準等を考慮して査定
修繕費	1,708,000	査定した原状回復費及び修繕費を計上
プロパティマネジメントフィー	2,697,000	現行の契約条件に基づく報酬料率をもとに、類似不動産の水準等を考慮して査定
テナント募集費用等	4,602,000	現行の契約条件等を参考に、賃貸手数料については新規賃料収入の1ヵ月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新料収入の半額と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上
公租公課	6,957,000	平成23年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	142,000	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	288,000	CATV施設利用料を計上
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	80,540,000	
(4) 一時金の運用益	319,000	一時金の運用利回りを2.0%として査定
(5) 資本的支出	2,064,000	築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 ((3) + (4) - (5))	78,795,000	
(7) 還元利回り	5.5%	不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件等に起因するスプレッドを加減し、不確実性等を勘案して査定
DCF法による収益価格	1,430,000,000	
割引率	5.3%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.7%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,310,000,000	
土地比率	40.1%	
建物比率	59.9%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は横浜市鶴見区豊岡町に所在し、最寄り駅から徒歩約3分、最寄り駅から都心へ約35分と比較的良好なアクセスを有する。周辺の住環境はやや劣る面を有するものの、徒歩圏内に便益施設が揃う生活利便性の良好なエリアである。 対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションで、周辺の競合マンションに比較して外観・設備・仕様等の面で優れており、築浅物件であることから高い競争力を有する。 以上を勘案し、本件では中長期的に安定した賃料水準や稼働率をもとに査定した直接還元法による収益価格と運営期間中のキャッシュフローの変動を具体的に明示したDCF法による収益価格を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

物件名称	アーバンステージ町屋サウスコート		物件番号	148
特定資産の種類	不動産			
取得予定価格	1,740,000千円		取得予定日	平成23年12月 6 日
所在地	地番	東京都荒川区荒川三丁目73番 1 他 5 筆		
	住居表示	東京都荒川区荒川三丁目73番 5 号		
主な利用駅	JR常磐線「三河島」駅、京成本線「新三河島」駅			
最寄駅	JR常磐線「三河島」駅 徒歩 5 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	694.61㎡
	建ぺい率	100%・80%（注1）	容積率	600%・300%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成13年 1 月18日	延床面積	4,417.42㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
	賃貸可能戸数	77戸（30㎡以上50㎡未満：43戸、50㎡以上70㎡未満：33戸、店舗・事務所：1戸）		
PM委託先	スターツアメンティーズ株式会社			
マスターリース会社	スターツアメンティーズ株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
（注1）建ぺい率について、本物件の土地のうち北側都道府県境界から南側30m以内の部分は商業地域100%（本来80%に指定されていますが、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受けています。）、30mを超える部分は準工業地域80%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。 （注2）容積率について、本物件の土地は、商業地域600%、準工業地域300%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ町屋サウスコート
鑑定評価額	1,740,000,000円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成23年10月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,740,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて査定
直接還元法による収益価格	1,760,000,000	
(1) 運営収益	138,506,000	
潜在総収益(a)～(d)計	145,890,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	136,380,000	現行の賃貸借契約等をもとに、収受可能な賃料水準等を査定
(b) 水道光熱費収入	0	賃借人から徴収する水道光熱費収入はない
(c) 駐車場収入	4,320,000	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料等をもとに、収受可能な使用料水準等を査定
(d) その他収入	5,190,000	収受可能な月数等をもとに、更新料収入等を計上
空室等損失	7,384,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し計上不要と判断
(2) 運営費用	30,429,000	
維持管理費	3,818,000	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費等を参考に、対象不動産の個性性を考慮して査定
水道光熱費	1,200,000	過年度水準をもとに、類似不動産の水準等を考慮して査定
修繕費	3,622,000	査定した原状回復費及び修繕費を計上
プロパティマネジメントフィー	4,048,000	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率等を考慮して査定
テナント募集費用等	5,277,000	現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料については新規賃料収入の1カ月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新料収入の半額と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上した。
公租公課	8,926,000	平成23年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	238,000	現行の保険契約に基づく保険料等を考慮して査定
その他費用	3,300,000	敷地外駐車場使用料をその他費用として計上
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	108,077,000	
(4) 一時金の運用益	730,000	一時金の運用利回りを2.0%として査定
(5) 資本的支出	5,100,000	築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 ((3) + (4) - (5))	103,707,000	
(7) 還元利回り	5.9%	不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件等に起因するスプレッドを加減し、不確実性等を勘案して査定
DCF法による収益価格	1,720,000,000	
割引率	5.7%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個性性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	6.1%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,650,000,000	
土地比率	41.0%	
建物比率	59.0%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は荒川区荒川三丁目に所在し、最寄り駅から徒歩約5分、最寄り駅から都心へ約13分と比較的良好なアクセスで、周辺には生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性も認められる。 対象建物は、築後約11年を経過した、主として都心への交通利便性を重視する少人数世帯向けの賃貸マンションで、設備・使用は標準的で現在の入居者のニーズを満たす水準となっており、周辺類似の賃貸マンションと比べても相応の競争力を有する。 以上を勘案し、本件では中長期的に安定した賃料水準や稼働率をもとに査定した直接還元法による収益価格と運営期間中のキャッシュフローの変動を具体的に明示したDCF法による収益価格を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

物件名称	アーバンステージ久米川		物件番号	149
特定資産の種類	不動産			
取得予定価格	1,370,000千円		取得予定日	平成23年12月 6 日
所在地	地番	東京都東村山市栄町一丁目 5 番 6 他 2 筆		
	住居表示	東京都東村山市栄町一丁目 5 番地 6 他 2 筆（注 1）		
主な利用駅	西武新宿線「久米川」駅			
最寄駅	西武新宿線「久米川」駅 徒歩 2 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	679.78㎡
	建ぺい率	100%（注 2）	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年 9 月30日	延床面積	2,839.91㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	91戸（30㎡未満：81戸、30㎡以上50㎡未満：9戸、店舗・事務所：1戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	バス・スルー型
（注 1）本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。				
（注 2）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地かつ防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
＜特記事項＞				
該当事項はありません。				

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ久米川
鑑定評価額	1,370,000,000円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成23年10月1日

(金額:円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,370,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて査定
直接還元法による収益価格	1,370,000,000	
(1) 運営収益	107,514,000	
潜在総収益(a)～(d)計	111,538,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	102,619,000	現行の賃貸借契約等をもとに、収受可能な賃料水準等を査定
(b) 水道光熱費収入	0	賃借人から徴収する水道光熱費収入はない
(c) 駐車場収入	2,175,000	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料等をもとに、収受可能な使用料水準等を査定
(d) その他収入	6,744,000	収受可能な月数等をもとに、更新料収入等を計上
空室等損失	4,024,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し計上不要と判断
(2) 運営費用	22,492,000	
維持管理費	3,000,000	予定契約条件に基づく維持管理費等を参考に、対象不動産の個別性を考慮して査定
水道光熱費	1,420,000	過年度水準をもとに、類似不動産の水準等を考慮して査定
修繕費	1,733,000	査定した原状回復費及び修繕費を計上
プロパティマネジメントフィー	3,026,000	契約条件に基づく報酬料率をもとに、類似不動産の水準等を考慮して査定
テナント募集費用等	5,718,000	現行の契約条件等を参考に、賃貸手数料については新規賃料収入の1カ月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新料収入の半額と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上
公租公課	6,937,000	平成23年度課税標準額に基づき査定
損害保険料	172,000	予定保険契約に基づく保険料等を参考に計上
その他費用	486,000	有料テレビ視聴料を計上
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	85,022,000	
(4) 一時金の運用益	757,000	一時金の運用利回りを2.0%として査定
(5) 資本的支出	2,027,000	築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 ((3) + (4) - (5))	83,752,000	
(7) 還元利回り	6.1%	不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件等に起因するスプレッドを加減し、不確実性等を勘案して査定
DCF法による収益価格	1,370,000,000	
割引率	5.9%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	6.3%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,090,000,000	
土地比率	30.2%	
建物比率	69.8%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は「久米川」駅前の商業地域に所在し、西武新宿線「久米川」駅から至近、同駅から「新宿」駅まで約30分、都心へ50分程度との郊外に位置する。周辺は低層店舗と店舗付の中高層の共同住宅を中心とした住商混在地域を形成し、駅周辺には各種利便施設が一通り揃っているなど、市内では生活利便性が良好なエリアである。 対象建物は、1R及び1DKの単身者向けの店舗付賃貸マンション（総住戸数90戸）であり、駅前に位置すること及び築浅物件であることから相応の競争力を有する。 以上を勘案し、本件では中長期的に安定した賃料水準や稼働率をもとに査定した直接還元法による収益価格と運営期間中のキャッシュフローの変動を具体的に明示したDCF法による収益価格を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

物件名称	クラウドフラット新大阪		物件番号	150
特定資産の種類	不動産			
取得予定価格	1,430,000千円		取得予定日	平成23年12月6日
所在地	地番	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目11番5		
	住居表示	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目11番7号		
主な利用駅	大阪市営地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅 JR京都線・神戸線・宝塚線「新大阪」駅			
最寄駅	大阪市営地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅 徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	787.01㎡
	建ぺい率	80%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成21年9月7日	延床面積	3,201.17㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	112戸（30㎡未満：112戸）		
PM委託先	株式会社類設計室			
マスターリース会社	株式会社類設計室		マスターリース種別	バス・スルー型
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

鑑定評価サマリー

物件名	ブラウドフラット新大阪
鑑定評価額	1,430,000,000円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成23年10月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,430,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて査定
直接還元法による収益価格	1,440,000,000	
(1) 運営収益	110,364,000	
潜在総収益(a)～(d)計	122,560,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	108,562,000	現行の賃貸借契約等をもとに、収受可能な賃料水準等を査定
(b) 水道光熱費収入	0	賃借人から徴収する水道光熱費収入はない
(c) 駐車場収入	8,283,000	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料等をもとに、収受可能な使用料水準等を査定
(d) その他収入	5,715,000	収受可能な月数等をもとに、礼金収入等を計上
空室等損失	12,196,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し計上不要と判断
(2) 運営費用	23,065,000	
維持管理費	3,431,000	現行の維持管理費等を参考に、個別性を考慮して査定
水道光熱費	1,500,000	過年度水準をもとに、類似不動産の水準等を考慮して査定
修繕費	3,135,000	査定した原状回復費及び修繕費を計上
プロパティマネジメントフィー	2,937,000	予定の契約条件に基づく報酬料率をもとに、類似不動産の水準等を考慮して査定
テナント募集費用等	3,938,000	現行の契約条件等を参考に、賃貸手数料については新規賃料収入の2カ月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等を計上した。なお、更新手数料は、現行の賃貸借契約及び周辺の契約慣行を勘案のうえ計上しない。
公租公課	7,902,000	平成23年度課税標準額に基づき査定。なお、償却資産税については、平成23年度の建物固定資産税評価額をもとに、類似の建物の償却資産税額等を考慮して査定。
損害保険料	162,000	予定保険契約に基づく保険料等を参考に計上
その他費用	60,000	町内会費を計上
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	87,299,000	
(4) 一時金の運用益	95,000	一時金の運用利回りを2.0%として査定
(5) 資本的支出	2,250,000	築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 ((3) + (4) - (5))	85,144,000	
(7) 還元利回り	5.9%	不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件等に起因するスプレッドを加減し、不確実性等を勘案して査定
DCF法による収益価格	1,420,000,000	
割引率	5.7%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	6.1%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,340,000,000	
土地比率	29.0%	
建物比率	71.0%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は大阪市淀川区に所在し、大阪市営地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅から徒歩約7分、同駅から大阪市中心部へ約5分と良好で、生活環境面での優位性も認められる。 対象建物は、単身者向けを中心タイプとする総戸数112戸の賃貸マンションであり、外観は落ち着いた色調で、仕上げのグレードは周辺類似のマンションと比較して標準的であり、築後約2年と築年が浅い物件であることから十分な競争力を有する。 以上を勘案し、本件では中長期的に安定した賃料水準や稼働率をもとに査定した直接還元法による収益価格と運営期間中のキャッシュフローの変動を具体的に明示したDCF法による収益価格を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

物件名称	アーバンステージ札幌リバーフロント		物件番号	151
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得予定価格	3,500,000千円		取得予定日	平成23年12月 6 日
所在地	地番	北海道札幌市中央区南九条西一丁目 1 番 3		
	住居表示	北海道札幌市中央区南九条西一丁目 1 番 1 号		
主な利用駅	札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅 徒歩 5 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	2,718.81㎡
	建ぺい率	90%（注）	容積率	600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年 1 月28日	延床面積	21,239.84㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付30階建		
	賃貸可能戸数	310戸（30㎡以上50㎡未満：139戸、50㎡以上70㎡未満：161戸、70㎡以上：10戸）		
PM委託先	株式会社タカラ			
マスターリース会社	株式会社タカラ		マスターリース種別	バス・スルー型
（注）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は90%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ札幌リバーフロント
鑑定評価額	3,820,000,000円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	平成23年10月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,820,000,000	直接還元法による価格は参考とし、DCF 法による価格を採用
直接還元法による価格	4,040,000,000	DCF法におけるキャッシュフロー表1～11年目の平均純収益(NCF)を用い、還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	337,172,380	
ア) 可能総収入	357,226,582	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	20,054,202	現況空室率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	84,919,611	
維持管理費	18,013,200	見積額・一般的水準等を参考に査定
水道光熱費	7,984,330	実績値等を参考に査定
修繕費	3,092,500	株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書を参考に査定
専有部の原状回復費	3,116,491	実績値・一般的水準等を参考に査定
PMフィー	6,743,448	見積額・一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	13,768,253	実績値・一般的水準等を参考に査定
CATV、共架料、町会費	777,431	実績値・一般的水準等を参考に査定
その他	1,558,245	実績値・一般的水準等を参考に査定
公租公課	28,897,803	平成23年度実額等に基づき査定
保険料	967,910	見積額・一般的水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	252,252,769	
(4) 一時金の運用益等	166,917	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	5,877,500	株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書を参考に査定
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	246,542,186	
(7) 還元利回り	6.10%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個性を考慮して査定
DCF法による価格	3,820,000,000	
期間収益割引率	6.10%	
最終還元利回り	6.40%	
積算価格	4,460,000,000	
土地比率	19.6%	
建物比率	80.4%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅から徒歩約5分の場所に位置する。緑豊かな市民の憩いの場である「中島公園」に近く住環境は良好であり、札幌市中心部への接近性にも優れるなど、各種利便性の高い立地条件を有する。また、対象不動産は築年数が浅く、ファミリー、DINKS、単身者層に訴求力の高い設備・グレードを備えており、将来にわたって安定な稼働が見込まれる賃貸マンションである。 以上を勘案して、投資採算価値を適切に反映した収益価格を重視し、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

物件名称	アーバンステージ北3条通		物件番号	152
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得予定価格	1,450,000千円		取得予定日	平成23年12月6日
所在地	地番	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番2		
	住居表示	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番地2（注1）		
主な利用駅	札幌市営地下鉄東豊線「さっぽろ」駅			
最寄駅	札幌市営地下鉄東豊線「さっぽろ」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	875.71㎡
	建ぺい率	90%（注2）	容積率	600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成19年2月19日	延床面積	6,350.13㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	114戸（30㎡以上50㎡未満：56戸、50㎡以上70㎡未満：56戸、店舗・事務所：2戸）		
PM委託先	株式会社タカラ			
マスターリース会社	株式会社タカラ		マスターリース種別	バス・スルー型
（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。 （注2）本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は90%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ北3条通
鑑定評価額	1,580,000,000円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	平成23年10月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,580,000,000	直接還元法による価格は参考とし、DCF法による価格を採用
直接還元法による価格	1,660,000,000	DCF法におけるキャッシュフロー表1～11年目の平均純収益(NCF)を用い、還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	130,356,951	
ア) 可能総収入	138,008,357	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	7,651,406	現況空室率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	28,803,348	
維持管理費	3,883,920	見積額・一般的水準等を参考に査定
水道光熱費	5,280,000	実績値等を参考に査定
修繕費	1,640,833	株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書を参考に査定
専有部の原状回復費	1,062,782	実績値・一般的水準等を参考に査定
PMフィー	2,877,761	見積額・一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	3,433,000	実績値・一般的水準等を参考に査定
その他	118,087	実績値・一般的水準等を参考に査定
公租公課	10,196,185	平成23年度実額等に基づき査定
保険料	310,780	見積額・一般的水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	101,553,603	
(4) 一時金の運用益等	126,916	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	2,102,500	株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書を参考に査定
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	99,578,019	
(7) 還元利回り	6.00%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個性を考慮して査定
DCF法による価格	1,580,000,000	
期間収益割引率	6.00%	
最終還元利回り	6.30%	
積算価格	1,420,000,000	
土地比率	22.1%	
建物比率	77.9%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、札幌市営地下鉄東豊線「さっぽろ」駅から徒歩約4分の場所に位置する。JR「札幌」駅や札幌市中心部へは徒歩圏であり、各種利便性の高い立地条件を有する。当該地域にあって対象不動産は築年数が浅く、1LDKのタイプを主として、DINKS、単身者層に訴求力の高い設備・グレードを備えており、将来にわたって高い稼働が見込まれる賃貸マンションである。以上のことを勘案して、投資採算価値を適切に反映した収益価格を重視し、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

物件名称	アーバンステージ泉		物件番号	153
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得予定価格	2,800,000千円		取得予定日	平成23年12月 6 日
所在地	地番	愛知県名古屋市東区泉一丁目2023番		
	住居表示	愛知県名古屋市東区泉一丁目20番28号		
主な利用駅	名古屋市営地下鉄桜通線「高岳」駅			
最寄駅	名古屋市営地下鉄桜通線「高岳」駅 徒歩 3 分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,145.32㎡
	建ぺい率	80%	容積率	683%（注）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成20年 1 月28日	延床面積	9,636.50㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	250戸（30㎡未満：193戸、30㎡以上50㎡未満：56戸、店舗・事務所：1戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	バス・スルー型
（注）本物件の土地は商業地域に属し、容積率は、北側道路境界から30m以内の部分は500%、30mを超える部分は800%であり、面積割合に応じて加重平均された数値が指定容積率となりますが、前面道路の幅員（10m）による容積率の制限を受けています。さらに、特定道路までの距離による前面道路幅員の加算（建築基準法第52条第9項）により、容積率は683%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ泉
鑑定評価額	3,100,000,000円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	平成23年10月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,100,000,000	直接還元法による価格は参考とし、DCF法による価格を採用
直接還元法による価格	3,270,000,000	DCF法におけるキャッシュフロー表1～11年目の平均純収益(NCF)を用い、還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	244,692,199	
ア) 可能総収入	260,966,512	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	16,274,313	現況空室率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	55,579,637	
維持管理費	7,044,000	見積額・一般的水準等を参考に査定
水道光熱費	3,580,754	実績値等を基に査定
修繕費	1,265,000	株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書を参考に査定
専有部の原状回復費	3,580,754	実績値・一般的水準等を考慮して査定
PMフィー	4,950,435	見積額・一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	10,546,298	実績値・一般的水準等を考慮して査定
光ファイバー、CATV等	4,577,400	実績値等を基に査定
町会費・管球交換費等	716,151	実績値等を基に査定
公租公課	14,046,045	平成23年度実額等に基づき査定
保険料	472,800	見積額・一般的水準等を参考に査定
隔地駐車場費用	4,800,000	実績値等を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	189,112,562	
(4) 一時金の運用益等	195,977	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	2,951,667	株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書を参考に査定
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	186,356,872	
(7) 還元利回り	5.7%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
DCF法による価格	3,100,000,000	
期間収益割引率	5.7%	
最終還元利回り	6.0%	
積算価格	2,320,000,000	
土地比率	26.1%	
建物比率	73.9%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、名古屋市営地下鉄「高岳」駅から徒歩約3分の場所に位置し、栄エリアをはじめ名古屋市中心部への接近性に優れるなど、各種利便性の高い立地条件を有する。 当該地域にあって対象不動産は、築年数が浅く、また高グレードな賃貸マンションであり、適切な賃料設定を行えば安定的な収益を十分期待し得る物件といえる。 以上のことを勘案して、投資採算価値を適切に反映した収益価格を重視し、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

(5) 資金調達状況

本書の日付現在における本投資法人の有利子負債の状況は以下のとおりです。

<有利子負債の状況>

(投資法人債等明細表)

銘 柄	発行年月日	残 高 (千円)	利率 (%)	償還期限	使 途	担 保
第1回無担保投資法人債（注1）	平成23年 2月25日	5,000,000	1.21	平成28年 2月25日	（注2）	無担保
合 計		5,000,000				

（注1）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

（注2）借入金の返済資金の一部に充当しています。

（注3）本書の日付以後5年以内における1年毎の償還予定額は以下のとおりです。

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
投資法人債	—	—	—	—	5,000,000

(借入金等明細表)

	区分	残高 (千円)	平均利率 (%) (注 1)	返済期限	使 途	摘 要
	借入先					
長期借入金 (1 年以内返済) (注 2)	株式会社三井住友銀行	4,548,000	1.43250	平成23年 12月26日	(注 5)	無担保 無保証
	野村信託銀行株式会社	500,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,548,000	1.14857	平成23年 12月26日		
	三菱UFJ J 信託銀行株式会社	4,548,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,800,000	1.79300	平成24年 2月27日		
	株式会社三井住友銀行	1,800,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	2,500,000				
	三菱UFJ J 信託銀行株式会社	1,800,000				
	住友信託銀行株式会社	1,800,000				
	野村信託銀行株式会社	300,000				
	株式会社伊予銀行	1,000,000				
	大同生命保険株式会社	1,100,000				
	三井住友海上火災保険株式会社	1,100,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	520,000	1.49300	平成24年 8月27日		
	株式会社三井住友銀行	520,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	520,000				
	三菱UFJ J 信託銀行株式会社	520,000				
	住友信託銀行株式会社	520,000				
	信金中央金庫	1,720,000	1.25071	平成24年 8月27日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,280,000	0.67260	平成24年 8月27日		
	株式会社三井住友銀行	1,280,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	700,000				
	三菱UFJ J 信託銀行株式会社	780,000				
	住友信託銀行株式会社	700,000				
	株式会社千葉銀行	750,000				
	株式会社あおぞら銀行	500,000				
	株式会社日本政策投資銀行	80,000				
	株式会社日本政策投資銀行	100,000	2.03000	(注 4)		
小計		37,834,000				
短期借入金合計		37,834,000				

	区分	残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	使途	摘要
	借入先					
長期借入金 (注2)	株式会社三菱東京UFJ銀行	400,000	1.51625	平成24年 12月3日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	400,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	400,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	400,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,000,000	1.83625	平成25年 5月23日		
	太陽生命保険株式会社	1,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行	3,500,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,824,000	1.74250	平成25年 9月29日		
	株式会社三井住友銀行	1,824,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,824,000				
	第一生命保険相互会社	800,000	1.99875	平成25年 9月30日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	2.14360	平成26年 2月27日		
	野村信託銀行株式会社	1,000,000				
	太陽生命保険株式会社	2,000,000	2.13625	平成26年 2月27日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	500,000	0.90143	平成26年 2月27日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	500,000				
	野村信託銀行株式会社	700,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	500,000	0.81767	平成26年 2月27日		
	株式会社三井住友銀行	500,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	500,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	500,000				
	住友信託銀行株式会社	500,000				
	野村信託銀行株式会社	1,000,000				
	住友信託銀行株式会社	1,400,000	0.94700	平成26年 9月5日		
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,000,000				
	株式会社福岡銀行	1,000,000	1.79200	平成27年 2月26日		
	株式会社日本政策投資銀行	1,300,000	2.23500	平成27年 2月27日		
	株式会社日本政策投資銀行	1,360,000	2.10000	(注3)		
	株式会社日本政策投資銀行	1,750,000	2.03000	(注4)		
小計		31,382,000				
借入金合計		69,216,000				

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

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

(注2) 短期借入金、長期借入金（1年以内返済）及び長期借入金の区分については、本書の日付を基準としています。

(注3) 平成22年2月27日を初回として、以降6ヶ月毎の27日に各回40百万円を返済し、最終元本返済期日である平成28年8月27日に1,080百万円を返済する約定となっています。

(注4) 平成22年8月26日を初回として、以降6ヶ月毎の26日に各回50百万円を返済し、最終元本返済期日である平成29年2月26日に1,350百万円を返済する約定となっています。

(注5) 資金使途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金です。

(注6) 長期借入金（1年以内に返済のものを除く。）の本書の日付以後5年以内における1年毎の返済予定額は以下のとおりです。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	13,552,000	12,780,000	2,480,000	1,220,000

2 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関する記述の全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後本書の日付現在までに、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

(1) 本投資口への投資に関するリスク要因

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

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

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

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

① 一般的なリスク

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

② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

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

F. 野村不動産グループへの依存に係るリスク

③ 不動産に係るリスク

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

④ 不動産信託受益権に係るリスク

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

⑤ 税制に係るリスク

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

① 一般的なリスク

A. 投資口・投資証券の商品性に係るリスク

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

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

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

B. 投資口の市場性に係るリスク

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

C. 投資口の払戻しができないことに係るリスク

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

D. 投資口の価格の変動に係るリスク

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

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

E. 投資口の希薄化に係るリスク

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

F. 金銭の分配に係るリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (3) 分配方針」記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、本投資法人による金銭の分配の有無、金額及びその支払は、いかなる場合においても保証されるものではありません。資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等により、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

G. 総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク

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

H. 投資法人の資金調達に係るリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針」及び前記「1 事業の状況等 / (3) 今後の運用方針」記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。投資法人が資金調達を行う場合、借入れの条件は、その時々の金利実勢、投資法人の収益及び財務状況、一般的な経済環境のほか、貸付人の自己資本比率規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、投資法人が必要とする時期及び条件で機動的に借入れを行うことができる保証はありません。

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

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

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

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

I. 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

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

② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

A. 業務委託に係るリスク

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

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

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の業務遂行は適正に行われることが必要であるため、金融商品取引法及び投信法上、これらの者はそれぞれ、投資法人に対して善管注意義務を負い、また、投資法人のため忠実義務を負いますが、そのいずれか

が職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

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

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

B. 資産運用会社に係るリスク

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

(イ) 資産運用会社の運用能力に係るリスク

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

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

(ロ) 資産運用会社の行為に係るリスク

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

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

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

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

(ハ) ローテーション・ルールに係るリスク

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

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

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

を行うという、ローテーション・ルールを採用しています。

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

C. 投資法人の登録取消リスク

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

D. 投資法人の倒産リスク

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

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

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

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

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

また、投資法人の再編等に関する法律、税務、会計上の解釈や取扱いは必ずしも明確ではなく、かかる状況が、本投資口の市場価格に悪影響を及ぼす可能性もあります。

F. 野村不動産グループへの依存に係るリスク

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

また、本投資法人は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針」及び前記「1 事業の状況等 / (3) 今後の運用方針」記載の投資方針のとおり、野村不動産グループとの業務の協調関係に基づき、不動産売却情報等を野村不動産グループから得られることが本投資法人の特色のひとつとなっています。

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

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

③ 不動産に係るリスク

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

A. 不動産の流動性に係るリスク

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

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

さらに、投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望どおりの価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。これらの結

果、投資法人の投資方針に従った運用ができず、投資法人が悪影響を受ける可能性があります。

B. 専門家報告書等に係るリスク

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

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

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

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

なお、取得済資産及び取得予定資産についての建物状況評価報告書の作成者、地震リスク分析評価会社、調査機関等については、前記「1 事業の状況等 / (4) 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載しているとおりです。

C. 不動産の瑕疵に係るリスク

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

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

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

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

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

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

D. 土地の境界等に係るリスク

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

E. 収入及び支出に係るリスク

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

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

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

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

F. PM会社に係るリスク

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

G. 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

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

本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険（特約による利益補償とし

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

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

H. 建築基準法等の規制に係るリスク

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

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

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

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

I. 共有物件に係るリスク

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

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

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

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

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

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

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

J. 区分所有建物に係るリスク

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

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

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

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

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

K. 借地権に係るリスク

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

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

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

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

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

L. 開発物件に係るリスク

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

M. 有害物質に係るリスク

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

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

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

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

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

N. 不動産の所有者責任に係るリスク

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

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

O. 不動産の偏在に係るリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針」及び前記「1 事業の状況等 / （3）今後の運用方針」記載の投資方針に基づき資産の運用を行いますが、投資法人の不動産が一定の地域、特に首都圏に偏在するおそれがあります。また、本投資法人の投資対象は居住用施設等に限定されています。したがって、一定地域、特に首都圏の居住用施設等における収益環境等の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

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

P. テナント集中に係るリスク

不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合には、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫

されます。さらに、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。さらに、多くのテナントを誘致するのは、時間を要し、その誘致に要する期間と条件次第では、投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

Q. 転貸に係るリスク

(イ) 転借人に係るリスク

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

(ロ) 敷金等の返還義務に係るリスク

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

R. マスターリースに係るリスク

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

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

S. 売主の倒産等の影響に係るリスク

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

また、いわゆる真正売買の問題として、裁判所又は管財人等が、投資法人を買主とするある売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等がなおも売主（倒産手続であればその財団等）に属すると判断することがあります。この場合には、投資法人は、あたかも当該不動産等についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権（とみなされた権利）の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実

行は会社更生手続に従って行われ、弁済金額が切下げられることとなるなど、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比較して、投資法人はより大きな損害を受けるおそれがあります。

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

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

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

T. フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

U. 賃料保証会社に係るリスク

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

V. 固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意

見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び固定資産の減損に係る会計基準の適用指針(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)によれば、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった不動産等については、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理(減損処理)を行うこととされています。今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があり、この結果本投資法人の財務状態や収益が悪化する可能性があります。

④ 不動産信託受益権に係るリスク

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

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

A. 信託受益者として負うリスク

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

B. 不動産信託受益権の流動性に係るリスク

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

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

C. 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク

不動産信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開

始された場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定や信託財産の独立性という観点から、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他不動産信託受託者の固有財産に属すると解釈される可能性は、極めて小さいものと考えられていました。新信託法においては、信託財産は不動産信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。但し、不動産、地上権又は土地の賃借権の場合には、信託の登記が必要です。

D. 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

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

⑤ 税制に係るリスク

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

A. 導管性要件に係るリスク

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

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、会計処理と税務処理の取扱いの差異に起因する法人税額等の発生、分配金支払原資の制限・不足、機関投資家以外の者からの借入の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い / ② 投資法人の税務 / A. 利益配当等の損金算入」をご参照ください。

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

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入し

た配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

C. 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

D. 一般的な税制の変更に係るリスク

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

(2) 投資リスクに関する管理体制

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

① 本投資法人の体制

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

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

また、本投資法人は、内部者取引管理規則を定めて、役員によるインサイダー類似取引の

防止に努めています。

② 資産運用会社の体制

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

- A. 資産運用会社は、資産運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、個別の運用不動産の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件調査基準、投資分析基準及び保険付保基準、ポートフォリオ運営管理方針（PM会社の選定基準、年度運用計画等による計画的な運用を含みます。）等を定めています。かかる資産運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。
- B. 資産運用会社は、投資委員会規程を定めてその顧客であるファンド等のための投資運用、投資助言、機関運営に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っているほか、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めています。
- C. 資産運用会社は、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及び利害関係者取引規程を定めて、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会による利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」（利害関係者取引規程に定める「利害関係者」とは、資産運用会社及びその役員等、投信法第201条第1項に定める利害関係人等、並びにこれらの者がその資産の運用を行っている又は運用若しくは管理に係る助言を行っている相手方をいいます。また、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」とは、資産運用会社が顧客（資産運用会社が投資運用業その他資産の運用を行う対象となる者及び投資助言業その他投資に関する助言を行う対象となる者をいいます。）のために利害関係者との間で行う取引のうち、不動産又は不動産信託受益権その他これに類する資産の取得又は売却のほか、これらに準ずる取引をいいます。）の審議及び承認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めています。
- D. 資産運用会社は、リスク管理規程を定めて、リスクの管理、モニタリング等の手法を具体的に定め、適切なリスク管理体制を確保するように努めているほか、リスク管理委員会が行うリスク管理・対応の状況のモニタリング、重大なリスクが発生した場合の対応策の審議及び承認並びに資産運用会社の運用リスク、オペレーショナルリスク、レピュテーションリスクの管理を通じて、資産運用会社のリスク管理の徹底に努めています。
- E. 資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

3 その他

参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況」に記載された資産運用会社に関する記述に関し、補完すべき情報は以下の通りです。

平成23年10月1日をもって資産運用会社である野村不動産投信株式会社は、同社を存続会社として、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併（以下、「本合併」といいます。）しました。また、これに伴い、資産運用会社の商号は、同日より、野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更されています。本合併後の資産運用会社の事業内容及び運用体制等は以下のとおりとなっています。

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

野村不動産投資顧問株式会社

② 資本金の額

300百万円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

- A. 投資運用業
- B. 投資助言・代理業
- C. 第二種金融商品取引業
- D. 宅地建物取引業
- E. 貸金業
- F. 不動産、金融商品その他の有価証券以外の資産に関する投資助言業務及び投資一任業務
- G. 不動産の管理に関する業務
- H. 前各号に付帯関連する一切の業務

④ 沿革

資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な変遷は以下のとおりです。なお、この他に、本書の日付までの間、合併等の変更はありません。

平成15年 1 月24日	会社設立
平成15年 2 月28日	宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（2）第81679号）
平成15年 6 月17日	宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第18号）
平成15年 7 月23日	旧投信法上の投資信託委託業者としての認可取得（内閣総理大臣第28号）
平成18年 2 月 7 日	旧投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法等の変更の認可）取得（注1）
平成19年 9 月30日	金融商品取引法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録（関東財務局長（金商）第374号）（注2）
平成22年 2 月25日	金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更）（注3）
平成23年 3 月31日	金融商品取引法に基づく変更登録（業務の種別の変更）（注4）
平成23年 5 月19日	金融商品取引法に基づく変更登録（業務の種別の変更）（注5）
平成23年 7 月29日	貸金業法に基づく貸金業者としての登録（東京都知事（1）第31401号）
平成23年10月 1 日	野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併するとともに、商号を野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更

（注1）複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

（注2）資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日（平成19年9月30日）時点において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。

（注3）複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

（注4）投信法第196条第2項及び同法施行令第120条に定める範囲において、資産運用会社が資産運用を受託する投資法人の発行する投資証券等の募集の取扱い、私募の取扱い及び売買の代理に係る業務（みなし第二種金融商品取引業）を行うことを目的としたものです。

（注5）金融商品取引法第28条第3項に定める投資助言・代理業を行うことを目的としたものです。

（２）運用体制

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産運用を行います。資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

資産運用会社は、本合併に伴い複数の投資法人（本投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人）並びに投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のビークルであるSPCその他の形態の法人又は組合、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）（併せて以下、「ファンド等」といいます。）の資産の運用や投資助言にかかる業務を受託することとなりました。

これにより、不動産市場及び金融市場の変化への迅速な対応、不動産投資に必要となる専門的知識・経験の向上、並びに国内最大級の不動産資産運用会社によるマネジメントなどのシナジー効果が得られると考えています。

他方、本合併に伴い、資産運用会社は複数のファンド等の資産運用を受託することとなるため、利益相反防止体制についてもより一層の配慮が必要となります。そこで、本合併の効果を最大限に発揮するとともに、利益相反防止体制を構築するとの観点から、本合併の効力発生日付で、以下のとおり組織変更を行いました。

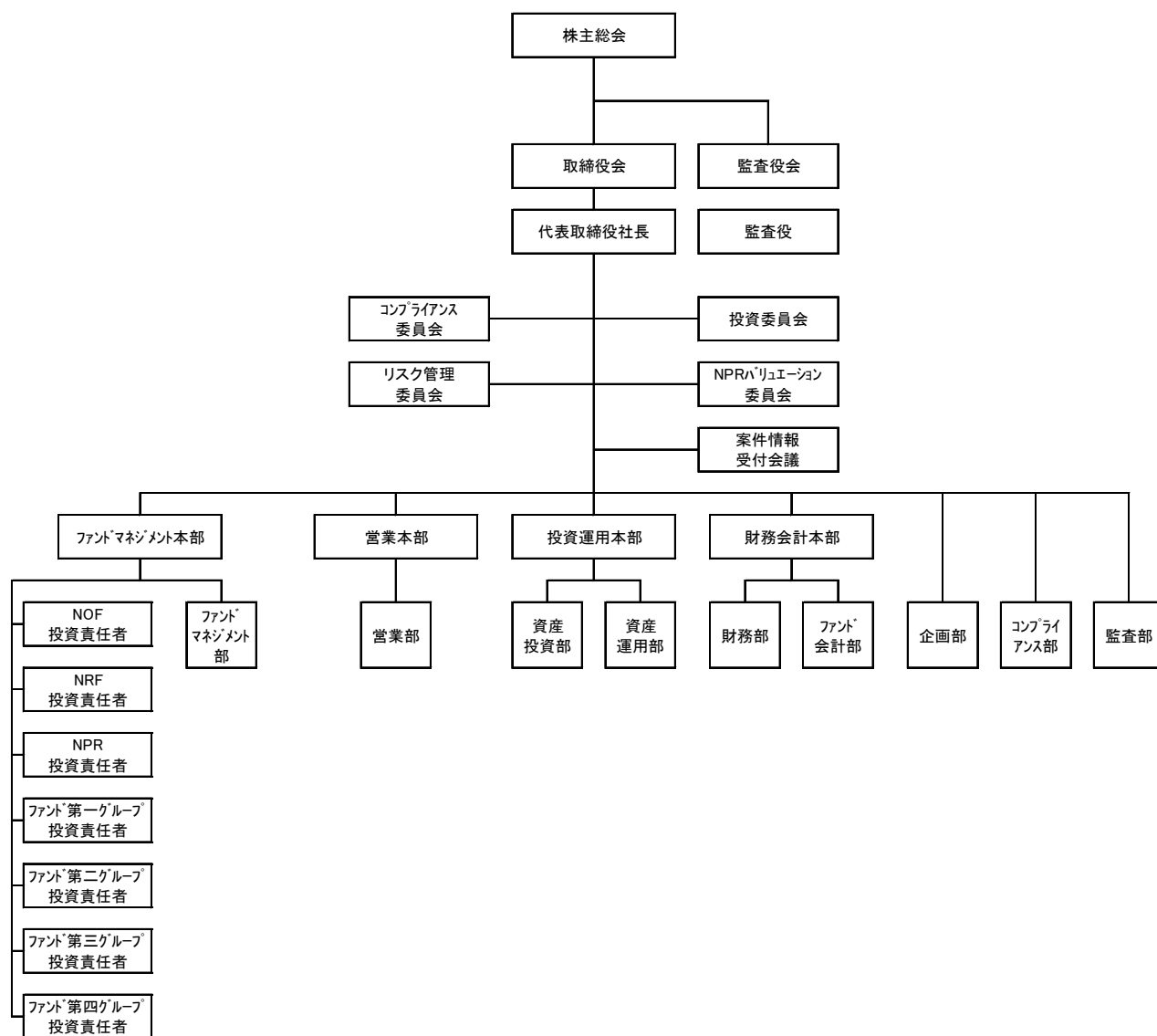
運用を受託する投資法人毎の運用本部制を改め、新たに設置するファンドマネジメント本部に投資法人毎の投資責任者各１名及び私募ファンドの投資対象や商品特性に応じたグループ毎の投資責任者各１名を置き、担当ファンド等の投資運用にかかる戦略策定及び業務統括等を行わせることとする一方、年度事業計画の立案や投資家対応、新規物件情報収集や物件予算の立案、物件管理、資金調達等に関しては、運用の受託先毎に細分化するのではなく機能毎に集約を図り、資産運用会社の合併によるシナジーを効果的に発揮できる組織体制を構築することとしました。

資産運用会社の、各ファンド等のための運用又は助言の体制は原則として共通なものとし、その詳細は以下のとおりです。

ファンドマネジメント本部に設置される各投資責任者は、投資委員会で決定された資産の運用又は投資助言にかかる投資戦略又は投資助言等の基本方針に基づき、各業務を行うファンドマネジメント部、営業部、資産投資部、資産運用部、財務部及びファンド会計部に対し具体的な運用又は助言についての指示を行います。

ファンド等の具体的な資産の運用又は投資助言は、各投資責任者、ファンドマネジメント部、営業部、資産投資部、資産運用部、財務部及びファンド会計部が、それぞれ後記「② 業務分掌体制」に記載の各業務を実行することにより行います。

① 組織



A. 取締役会

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

B. 本部及び部

上記のとおり、資産運用会社の組織上、「ファンドマネジメント本部」、「営業本部」、「投資運用本部」及び「財務会計本部」が置かれ、それぞれの本部長が各本部の業務を統括します。また、各本部においては、本部長代行が置かれる場合があり、本部長を補佐するとともに、本部長に差し支えあるとき又は業務処理上必要と認められるときは、その職務を代行します。また、各本部から独立して、「企画部」、「コンプライアンス部」及び「監査部」が置かれ、それぞれの部長が各部の業務を統括します。また、各部においては、部長代行が置かれる場合があり、部長を補佐するとともに、部長に差し支えあるとき又は業務処理上必要と認められるときは、その職務を代行します。

ファンドマネジメント本部においては、資産の運用又は投資助言を行うファンド等毎に投資責任者が設置され、各投資責任者は、その担当するファンド等の資産の運用又は投資助言に係る業務を統括するとともに、その担当するファンド等が投資法人である場合は、投資主名簿の管理を行います。

C. 委員会

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

(i) 投資委員会

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

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

投資委員会は、取締役社長を委員長とし、ファンドマネジメント本部長、営業本部長、投資運用本部長、財務会計本部長及びコンプライアンス・オフィサーを委員として構成されます。投資委員会の決議は、決議対象となる議案について議決権を有する委員の全員一致により採択されます。なお、コンプライアンス・オフィサーは議決権を有しません。また、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

(ii) コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、法令の遵守状況の確認のほか、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の承認等を審議します。以上の詳細については、

それぞれ、後記「③ 投資運用の意思決定機構」及び「④ コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

（iii）リスク管理委員会

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

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

D. 案件情報受付会議

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

資産運用会社がオフィス・居住用施設その他様々な用途の不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権に関する第三者の売却情報（不動産等案件情報）を受け付けた場合には、当該情報が既に案件情報受付会議において検討されたものであるか否かを確認し、既に検討されたものではない場合には、遅滞なく不動産等案件情報受付票を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出しなければならないものとされており、コンプライアンス・オフィサーは、不動産等案件情報受付票を受領した場合、遅滞なく物件情報受付会議を開催し、あらかじめ定めたルールに基づき、当該不動産等案件情報の取得検討を優先的に行うファンド等を決定します。なお、当該ルールの概要については、後記「③ 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

② 業務分掌体制

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

＜各組織の業務の概略＞

組織名称	各組織の業務の概略
コンプライアンス委員会	以下に掲げる各事項の決議 ・ コンプライアンス規程の改廃 ・ コンプライアンス・マニュアルの策定・改廃 ・ コンプライアンス・プログラムの策定・改廃 ・ 利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の承認 ・ コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、資産運用会社の業務に関するコンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する対応 ・ コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、投資委員会による審議に際して、その審議中の手続経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題に対する対応 ・ 上記各号に準ずるコンプライアンス上の重要な事項 以下に掲げる各報告事項の審議 ・ コンプライアンス・オフィサーが必要と認める利害関係人等との間で実施した取引（コンプライアンス委員会決議事項を除く）の状況 ・ 主要法令の制定改廃の動向 ・ 制度・ルール等に対応するために改善を要する事例の発生及び講じた措置 ・ コンプライアンス・プログラムの進捗及び達成状況 ・ 各本部、各部及び各課の所管事項に関するコンプライアンスに関し報告が必要と認められる事項
投資委員会	以下に掲げる各事項の決議 ・ ファンド運用に係るマニュアル等（業務手順書を除く）の改廃 ・ 投資法人の投資運用に関する重要事項（以下に掲げるものを含むがこれに限られない。）の決定及び重要な変更 a. 運用資産の取得又は処分等（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む） b. 投資法人の年度事業計画 c. 投資法人の資金調達 d. その他投資、運用、機関運営、インベスターズ・リレーションに関する重要事項（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む） ・ 案件情報取扱規程に定める案件情報を入手した場合における優先検討ファンド等が取得検討を辞退し、かつ次順位以降のファンド等が取得検討を継続する場合における優先検討ファンド等による取得検討辞退理由の審議 ・ 上記に準ずる重要な事項 以下に掲げる各報告事項の審議 ・ 委員長が必要と判断した投資法人の運用資産の運用状況、ポートフォリオ及び財務状況 ・ その他委員長が必要と判断した事項
リスク管理委員会	以下に掲げる各事項の決議 ・ リスク管理規程及びリスク管理規則の改廃 ・ リスクが所定の基準を超えると判断した場合又は経営に影響を与える重大な問題が起きたと判断した場合におけるその対応策 ・ リスク管理規則等に定める事項 ・ その他委員長が必要と判断した事項 以下に掲げる各報告事項の審議 ・ 各部のリスク管理・対応の状況及びコンプライアンス部におけるモニタリングの状況 ・ リスク管理規則に定める事項 ・ その他委員長が必要と判断した事項

組織名称	各組織の業務の概略
案件情報受付会議	資産運用会社が案件情報を入手した場合における、案件情報取扱規程に基づく、当該案件の取得検討を優先的に行う投資法人の決定や、それらの間での割振額の算出等
企画部	
企画課	- 中期経営計画の立案に関する事項 - 経営戦略の企画立案に関する事項 - 予算編成方針決定のための意見具申に関する事項 - 組織及び人事に関する事項 - 経営管理に関する事項 - 新規投資戦略の策定及び商品企画に関する事項 - 諸官庁及び業界諸団体との渉外連絡及び広報に関する事項 - 役職員の研修等に関する事項 - その他上記に付随関連する事項
業務課	- 資産運用会社の年度予算の策定に関する事項 - 資産運用会社の決算に関する事項 - 資産運用会社の会計、出納、税務に関する事項 - 資産運用会社の人事、総務に関する事項 - 資産運用会社の社内規程の新設・改定に関する事項 - 資産運用会社に係る官公庁及び金融商品取引業協会等の対応に関する事項 - ファンドマネジメント及びアセットマネジメントに係る報酬請求に関する事項 - 個人情報、内部者情報、マネーロンダリング及び疑わしい取引に関する情報その他の情報の管理に関する事項 - 帳簿書類・報告書等に関する業務 - 取締役会に関する事項 - 投資委員会に関する事項 - 監査役会に関する事項 - その他上記に付随関連する事項
コンプライアンス部	- リスク管理に関する事項 - リスク管理委員会に関する事項 - 苦情対応に関する指導、監督又は助言に関する事項 - コンプライアンスに関する事項 - コンプライアンス委員会に関する事項 - 役職員の研修等に関する事項 - 広告審査に関する事項 - 帳簿書類・報告書等に関する業務 - その他上記に付随関連する事項
監査部	- 内部監査に関する事項 - 内部監査規程に関する事項 - その他上記に付随関連する事項
ファンドマネジメント本部	
NRF投資責任者	- 本投資法人の投資運用に係る業務統括（ファンドマネジメント部、営業部、資産投資部、資産運用部、財務部及びファンド会計部に指示を出し、その他適宜用いることができる。） - 本投資法人の運用資産の取得、運営管理、処分、財務等の運用戦略の策定 - 本投資法人の投資主名簿の管理に関する事項 - その他上記に付随関連する事項
ファンドマネジメント部	- 投資法人の年度事業計画の立案に関する事項 - 投資法人の運用資産の運用状況、ポートフォリオ及び財務状況の管理に関する事項 - 投資法人の適時開示、投資主総会、インベスターズ・リレーションに関する事項 - 投資法人に係る官公庁・加盟団体との渉外連絡に関する事項 - 投資法人の資金調達に関する事項 - ディスクロージャーに関する事項 - 帳簿書類・報告書等に関する業務 - その他投資法人の管理・運営にかかる業務及び事務に関する事項 - 投資法人のストラクチャー関連契約の締結及び改定手続きに関する事項 - その他上記に付随関連する事項

組織名称	各組織の業務の概略
営業本部	
営業部	- 顧客からの苦情の受付に関する事項 - 投資家営業全般に関する事項 - 営業支援・営業事務に関する事項 - 広告宣伝に関する事項 - 顧客管理に関する事項 - 顧客情報管理に関する事項 - マーケット調査に関する事項 - その他上記に付随関連する事項
投資運用本部	
資産投資部	- 投資法人の組入れ対象となる不動産等の情報収集 - 不動産等のデューデリジェンスに関する事項 - 案件情報受付会議に関する事項 - 不動産等の取得手続に関する事項 - その他上記に付随関連する事項
資産運用部	- 投資法人の運用資産たる不動産等（運用資産が信託受益権の場合における信託財産としての不動産を含む。以下「運用不動産等」という。）の年度事業計画の立案に関する事項 - 運用不動産等の賃貸借、運営管理及び処分等に関する事項 - 運用不動産等の管理委託先及び工事発注先等の推薦、管理、監督に関する事項 - 運用不動産等が信託受益権の場合における信託受託者への追加金銭信託手続きに関する事項 - 資産運用業務全般に関する事項 - 運用不動産等の工事に係る技術支援に関する事項 - その他上記に付随関連する事項
財務会計本部	
財務部	- 投資法人における借入金による資金調達に関する事項 - 投資法人が借入人となるローン契約の管理に関する事項 - 投資法人が借入人となるローン契約上の貸付人承諾事項の対応、その他貸付人に対する義務の履行手続に関する事項 - 投資法人の増資による資金調達に関する事項 - 投資法人における投資法人債発行（短期投資法人債を含む）に関する事項 - その他上記に付随関連する事項
ファンド会計部	- 投資法人の年度事業計画の立案に関する事項（資産運用部が立案した運用不動産等の年度事業計画案の取り纏め） - 投資法人の決算に関する事項 - 投資法人の会計、出納、税務及び資金管理に関する事項 - 投資法人の配当金・分配金計算に関する事項 - 帳簿書類・報告書等に関する業務 - その他上記に付随関連する事項

③ 投資運用の意思決定機構

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

投資委員会の委員長は取締役社長が兼任するものとし、その委員は、ファンドマネジメント本部長、営業本部長、投資運用本部長、財務会計本部長、コンプライアンス・オフィサーで構成されます。また、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができるとともに、資産運用会社の役職員及び資産運用会社外の専門的知識を有する者を招集し、適宜意見を聴取することができるものとします。なお、投資委員会の委員長は、当社の常勤監査役を投資委員会に陪席させることができるものとします。

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

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

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

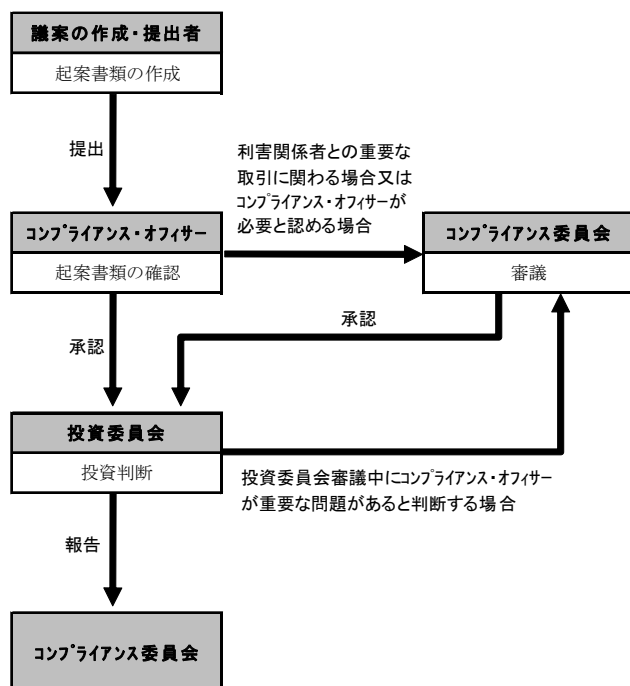
これに対して、コンプライアンス・オフィサーが起案事項について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、起案者に対し起案の中止又は内容の変更を命じるとともに、取締役及び監査役にその旨を報告します。起案の中止の命令を受けた起案事項については、起案者は投資委員会に議案として提案することができず、内容の変更の命令を受けた起案事項については、起案者は、内容の変更後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その承認を得た後でなければ投資委員会において当該起案を議案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

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

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

投資委員会においては、各委員がそれぞれの立場から意見を述べ、その上で統一的な意思決定・投資判断を行うことを目的として、決議は、原則として議決権を有する委員の全員一致をもって成立することとしています。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を行うために投資委員会の審議に参加しますが、議案に関し議決権を有しません。

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



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

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

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

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

<物件情報に関するローテーション・ルール>

資産運用会社は本投資法人の他に、総合型であり居住用施設を投資対象に含む野村不動産プライベート投資法人（以下「NPR」といいます。）の資産運用業務を受託しています。また、平成23年10月1日付で効力を生じた資産運用会社の合併に伴い、資産運用会社は投資法人以外の不動産ファンド等の運用の受託も行うこととなっています。

本投資法人は、居住用施設を投資対象としているため、NPR及び投資法人以外の不動産ファンド等との取得機会の競合が想定されます。

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

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

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

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

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

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

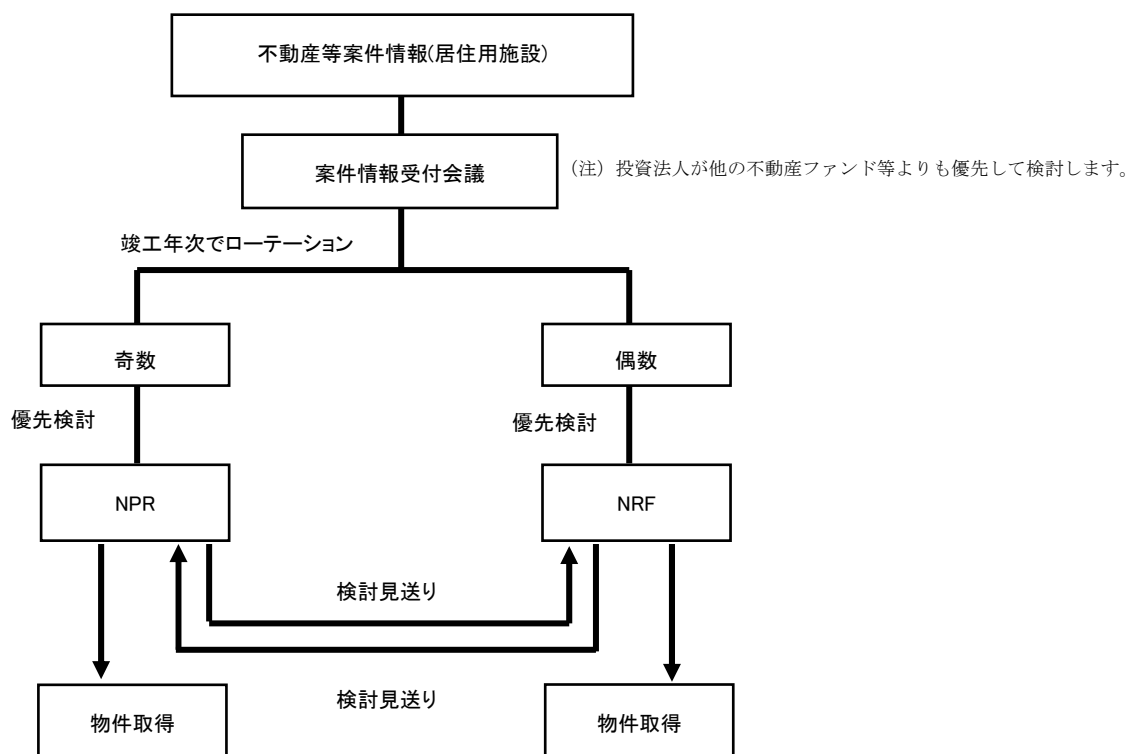
具体的な運用の概要は、次のとおりです。資産運用会社がオフィス・居住用施設その他様々な用途の不動産等に係る案件情報を入手した場合、遅滞なく不動産等案件情報受付票を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出し、コンプライアンス・オフィサーは、不動産等案件情報受付票を受領した場合、遅滞なく案件情報受付会議を開催し、当該不動産等案件情報の取得

検討を優先的に行うファンド等を決定します。案件情報受付会議において、各投資責任者は、各々が運用を担当するファンド等の投資方針等を踏まえた初期判定を行うものとします。

本投資法人が優先権を持つ物件の取得について、本投資法人を担当する投資責任者が取得検討を辞退する場合、辞退する旨及びその理由を記載した「不動産等案件情報検討辞退書」をコンプライアンス・オフィサーに提出します。この場合、コンプライアンス・オフィサーは取得検討の次順位の投資責任者に対して速やかに優先検討投資責任者の検討結果を通知し、その次順位の投資責任者は取得検討を継続するか辞退するかを決定します。当該検討の結果、次順位の投資責任者が取得検討を継続することとした場合は、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の招集を請求しなければならず、同投資委員会で本投資法人が取得を辞退した理由を承認する決議を行います。同投資委員会において承認が得られない場合には、次順位の投資責任者は当該物件の取得検討を継続することはできないものとし、この場合、本投資法人を担当する投資責任者は、当該物件の取得に関して再検討を行います。また、資産運用会社は、本投資法人を担当する投資責任者が取得を辞退し、かつ、その次順位以降のファンド等の投資責任者が取得を決定した場合、本投資法人の投資責任者による当該取得辞退に係る投資委員会の審議及び決議の内容を含む当該不動産等案件情報の検討経緯及び取得辞退の理由を本投資法人へ報告します。

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

(図) ローテーション・ルール概要



④ コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

A. コンプライアンス部

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

B. コンプライアンス・オフィサー

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

また、コンプライアンス・オフィサーは、各ファンド等の運用方針等を決定する組

組織（意思決定機関）である投資委員会に出席し、同委員会に立案される全ての案件について、その審議過程及び結論におけるコンプライアンス状況を確認し、意見を述べるができるものとします。但し、コンプライアンス・オフィサーは、意思決定に係る中立性を確保するため、同委員会における議決権を有しないものとします。

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

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

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

C. コンプライアンス委員会

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

コンプライアンス委員会では、コンプライアンス徹底のために遵守すべき法令・諸規則及び実践すべきコンプライアンス活動の基本的な内容を定めたコンプライアンス規程の改廃を行う他、コンプライアンス活動を実践するための役職員向けの具体的な手引書として細目を定めたコンプライアンス・マニュアルを策定・改定するとともに、コンプライアンスを実現するための具体的な実践計画として、コンプライアンス・プログラムを策定・改定します。

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

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

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

さらに、コンプライアンス委員会には、投資委員会で行われる重要な方針等の決定にあたっての審議経過及び結論が全て報告され、事後的にコンプライアンス上の問題の有無を審議します。

コンプライアンス委員会の決議は、決議の対象となる議案について議決権を有する委員の3分の2以上の賛成により採択されます。コンプライアンス委員会での審議事項が利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」に関してコンプライアンス委員会が審議を行う場合、利害関係者に該当することとなるコンプライアンス委員又は法人たる関係者の役員若しくは使用人であるコンプライアンス委員は、その議案に関する決議について議決権を有しません。但し、コンプライアンス・オフィサーはこの限りではありません。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

野村不動産レジデンシャル投資法人 本店
(東京都新宿区西新宿八丁目5番1号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 投資主名簿への記載又は記録の手続、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債等振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（社債等振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（社債等振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
手数料	なし

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

1. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び裏表紙に、本投資法人のロゴ及び英文名称ないしその略称を記載します。
2. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

3. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に以下のとおり記載を行います。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕 http://www.nre-rf.co.jp/ja_cms/ir/press.html）（以下「新聞等」と総称します。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

4. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙、表紙裏及び裏表紙裏に、取得予定資産の写真、取得予定資産取得後の物件所在地等を表すポートフォリオマップ及びポートフォリオの状況を含む以下の内容を掲載します。



NOMURA
Residential Fund

NOMURA RESIDENTIAL FUND

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 平成23年11月

野村不動産レジデンシャル投資法人





新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

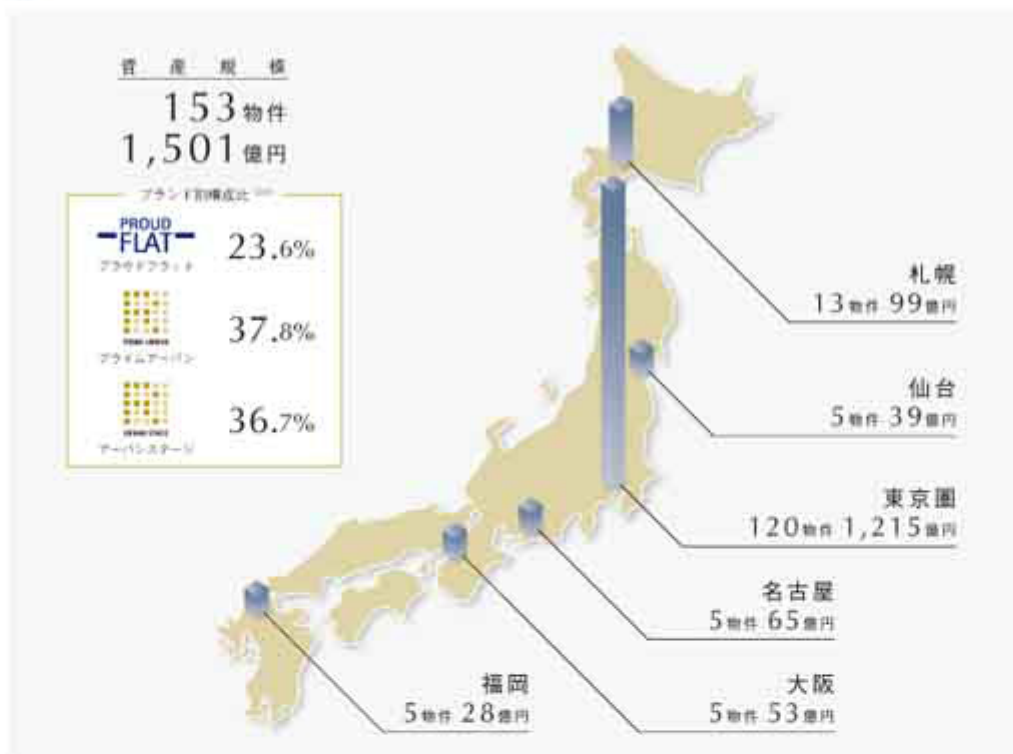
本届出目論見書により行う野村不動産レジデンシャル投資法人投資口5,232,556,261円（見込額）の募集（一般募集）及び投資口639,807,180円（見込額）の売出し（オーバーアロートメントによる売出し）につきましては、本投資法人は金融商品取引法（昭和23年法律第25号）第5条により有価証券届出書を平成23年11月14日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金等）（以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い変動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもちて決着された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロートメントによる売出しの売出額及びオーバーアロートメントによる売出しの売出価額の総額等）（以下同じです。）について、届出見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] http://www.nre-ef.co.jp/ja_cmi/ir/press.html）（以下「新聞等」と称します。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、届出見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い変動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、届出見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財政状態の悪化により損失を被ることがあります。

■ ポートフォリオマップ（取得予定資産取得後）

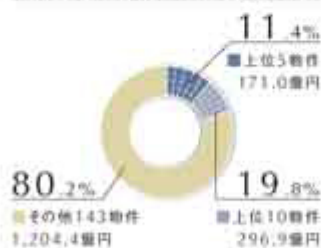


(注1) 上記のブランド以外のブランドの比率は1.9%です。

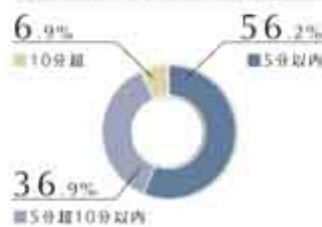
(注2) 上記の価格は、取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計です（単位未満は切り捨てています）。

■ ポートフォリオの状況（本書の日付現在（取得予定資産を含む））

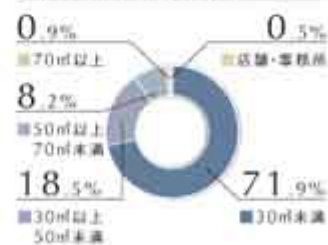
物件毎の取得（予定）価格の分散



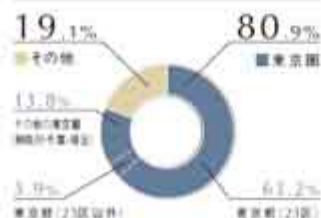
最寄駅からの徒歩分数



1住戸当たりの面積



投資エリア



築年数



1物件当たりの戸数

