

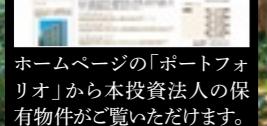
住みたい街 暮らしたい街



～投資対象エリアのご紹介～

野村不動産レジデンシャル投資法人 第14期 資産運用報告

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.



ホームページの「ポートフォリオ」から本投資法人の保有物件がご覧いただけます。

6年後へ期待が高まる、自然に囲まれた都心の街

四谷外苑東

Vol.7

NOMURA
Residential Fund



NOMURA
Residential Fund

NOMURA RESIDENTIAL FUND

第14期 資産運用報告
2013.6.1 ▶ 2013.11.30

野村不動産レジデンシャル投資法人
〒160-0023 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
<http://www.nre-rf.co.jp/>



アーバンステージ神楽坂

基本理念

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

1 投資戦略

Strategy

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

2 物件取得

Acquisition

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

3 運営管理

Asset Management

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

4 資金調達

Finance

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

5 法令遵守

Compliance

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

PROUD FLAT

PRIME URBAN

URBAN STAGE

FUND MANAGEMENT

COMPLIANCE

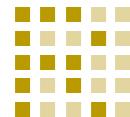
STRATEGY

ASSET MANAGEMENT

ACQUISITION

FINANCE





NOMURA
Residential Fund

投資主の皆様へ

野村不動産レジデンシャル投資法人
執行役員
野村不動産投資顧問株式会社
NRF投資責任者
棗 正臣



投資主の皆様におかれましては、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は平成25年11月に第14期決算を迎えたので、ここに運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期は上場後4回目となる公募増資を昨年8月に行い、東京都心部を中心とした7物件・123.3億円の物件を取得致しました。加えて、従来より継続しているポートフォリオの質の向上を目的とした物件入替を推進しており、当期は4物件を譲渡致しました。その結果、当期末の資産規模は、155物件・1,619.1億円となりました。

保有物件の運営管理におきましては、個別物件の状況を踏まえた募集条件の機動的な見直しによる収益性の向上や大規模なリニューアル工事の実施により、物件競争力の維持・向上に努めました。当期末のポートフォリオ稼働率は96.2%と引き続き高水準を維持しております。

財務活動につきましては、上記物件取得に伴う新規借入れを極度ローンにて機動的に調達し、また当該極度ローンおよび既存借入れのリファイナンスに際しては、借入期間の長期化及び金利の固定化を図ることにより、安定した財務基盤の構築に努めました。

上記の運用結果として、当期は、営業収益5,406百万円、経常利益1,966百万円、当期純利益1,965百万円を計上し、分配金は一口当たり12,221円となりました。

■ 決算ハイライト

第14期(平成25年11月期)
1口当たり分配金

12,221 円

■ 決算サマリー

	第13期 (平成25年5月期)	第14期 (平成25年11月期)
営業収益	5,257 百万円	5,406 百万円
当期純利益	1,876 百万円	1,965 百万円
1口当たり分配金	12,170 円	12,221 円
総資産額	156,576 百万円	168,019 百万円
保有物件数	152 物件	155 物件

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

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

目 次

I. 投資法人の概要	17
I-1. 外部成長戦略	5
I-2. 入替戦略	7
I-3. 内部成長戦略	8
I-4. 保守的な財務戦略	9
I-5. 今後の運用方針	10
I-6. ポートフォリオの分散状況	11
I-7. ポートフォリオ物件一覧	12
I-8. ポートフォリオマップ	15
II. 資産運用報告	41
II-1. 貸借対照表	41
II-2. 損益計算書	43
II-3. 投資主資本等変動計算書	44
II-4. 注記表	45
II-5. 金銭の分配に係る計算書	55
II-6. 会計監査人の監査報告書	56
II-7. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	57



外部成長戦略

本投資法人の投資戦略



ポートフォリオの概要

取得価格	1,619.1 億円
賃貸可能戸数	9,269 戸

1住戸当たりの平均賃料	約 97 千円
1住戸当たりの賃貸可能面積	約 29 m ²

第14期取得物件

当期は、上場後4回目となる公募増資を行い、以下の7物件を取得しました。

主として東京圏に立地し、既存のポートフォリオの築年数より浅い当該7物件への投資により、ポートフォリオの質の向上を実現しました。

取得価格合計: **123.3** 億円 平均NOI利回り: **5.21%** (注2) 平均築年数: **6.8年**



アーバンステージ恵比寿
所在地: 東京都渋谷区
NOI利回り: 5.10% 築年数: 7.5年



アーバンステージ神楽坂
所在地: 東京都新宿区
NOI利回り: 4.96% 築年数: 5.4年



アーバンステージ目黒青葉台
所在地: 東京都目黒区
NOI利回り: 4.98% 築年数: 7.4年



アーバンステージ学芸大学
所在地: 東京都目黒区
NOI利回り: 5.05% 築年数: 7.0年



アーバンステージ日本橋浜町
所在地: 東京都中央区
NOI利回り: 5.08% 築年数: 8.6年

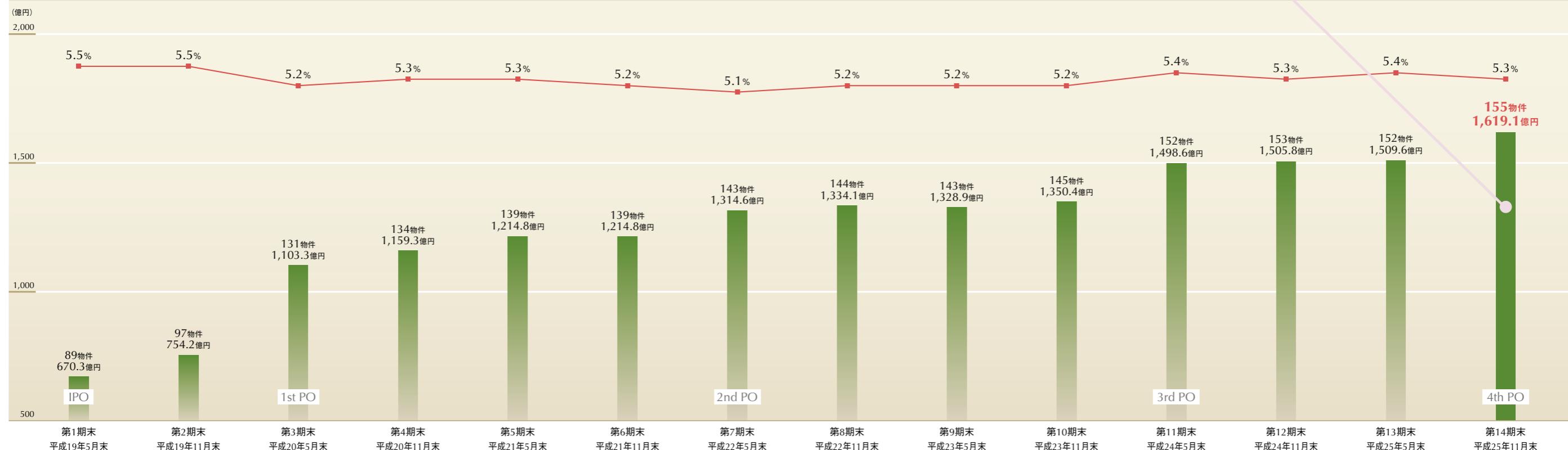


アーバンステージ袋袋
所在地: 東京都豊島区
NOI利回り: 5.43% 築年数: 6.6年



アーバンステージ堀筋本町
所在地: 大阪市中央区
NOI利回り: 5.62% 築年数: 6.5年

資産規模・NOI利回りの推移 ■ 資産規模 ▨ ポートフォリオNOI利回り(注1)



(注1)「ポートフォリオNOI利回り」とは、各決算期末時点における各保有資産について、各期における賃料NOIを運用日数に基づいて年換算した金額の総額を、当該各保有資産の取得

(注2) 第14期取得物件のNOI利回りについては、平成25年5月31日を価格時点とする各不動産勘定評価書に記載された年間のNOI（運営収益－運用費用。以下同じです。）の合計額

価格の合計額で除して算出した値です。

取得予定資産の取得予定価格の合計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。）。

■ 入替戦略

■ 物件入替戦略

本投資法人は、物件競争力の低下傾向や、築年数の経過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、より収益性の高く、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。

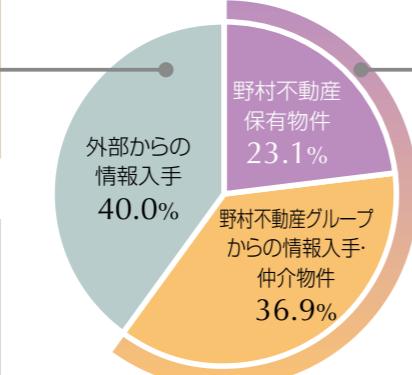


売却資金による再投資



*1 売却した期のNOIを取得価格で加重平均した値を記載しています。 *2 売却日における築年数を取得価格で加重平均した値を記載しています。
 *3 取得時の鑑定評価書に記載のNOIを取得価格で加重平均した値を記載しています。 *4 取得日時点における築年数を取得価格で加重平均した値を記載しています。
 *5 上記売却実績及び取得実績は第8期から第14期末までの数値を記載しておりますが、第3回公募増資(平成23年11月14日公表)および、第4回公募増資(平成25年8月9日公表)にて取得した実績については、入替戦略に伴うものではないことから含めておりません。

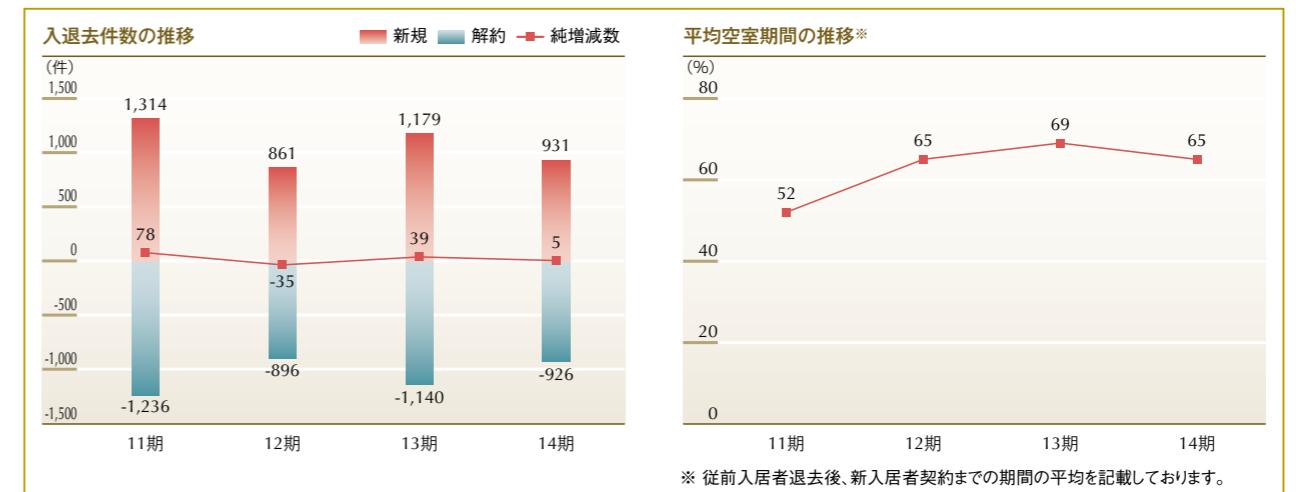
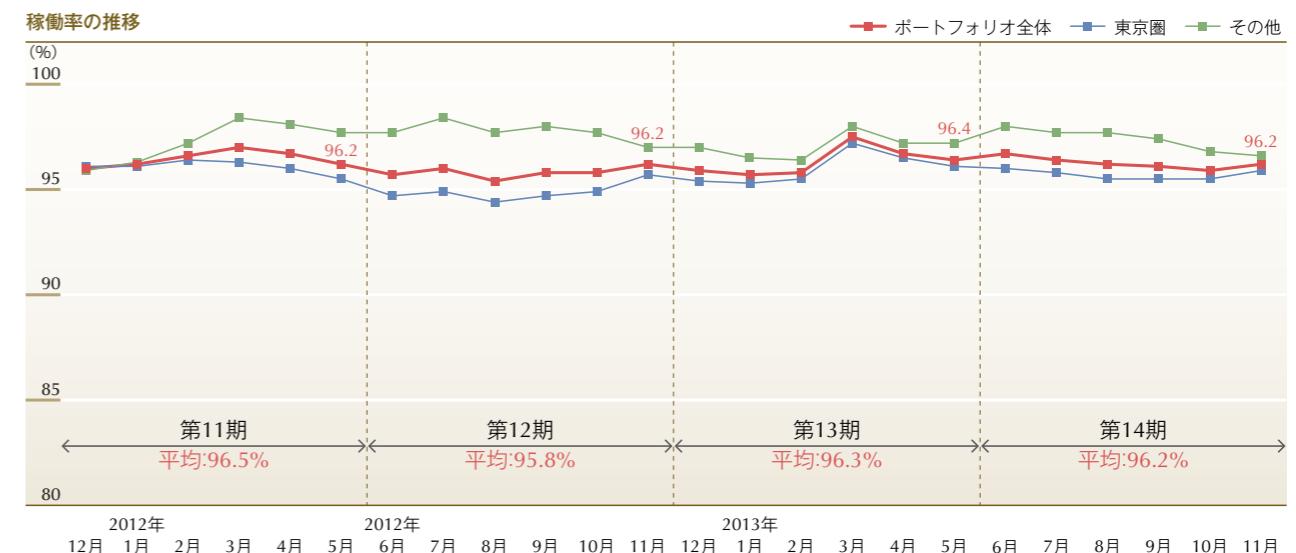
■ 取得済物件ソーシング・ルート別内訳



(注)取得価格に基づいた比率を記載しています。

■ 内部成長戦略

■ ポートフォリオ稼働率の推移



■ 物件競争力向上のためのリニューアル工事

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



賃料

リニューアル前: 119 千円/月

リニューアル後: 130 千円/月 (+9.2%)

保守的な財務戦略

中長期にわたる安定収益の実現と運用資産の着実な成長のため、有利子負債の調達に際しては、金利の固定化・借入期間の長期化による金利変動リスクの適切なコントロールを行っております。

■有利子負債の状況（平成25年11月30日現在）

有利子負債残高	89,840百万円	加重平均金利	1.17%
長期比率	82.2%	固定比率	90.7%
LTV	53.5%	長期借入金の平均残存年数	2.9年

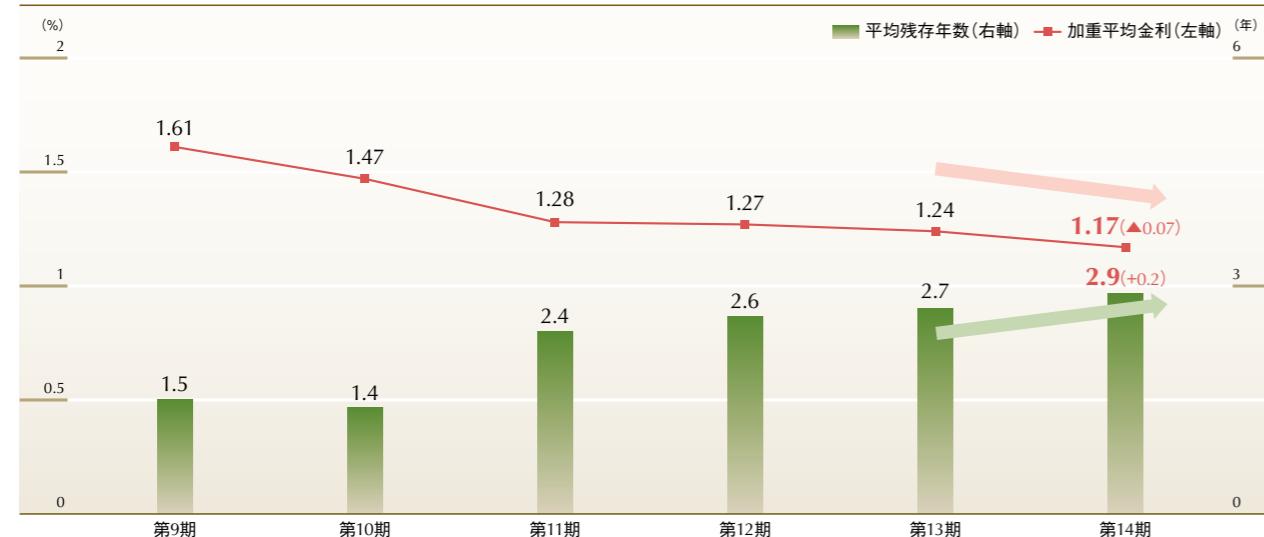
■返済期限の分散状況（平成25年11月30日現在）



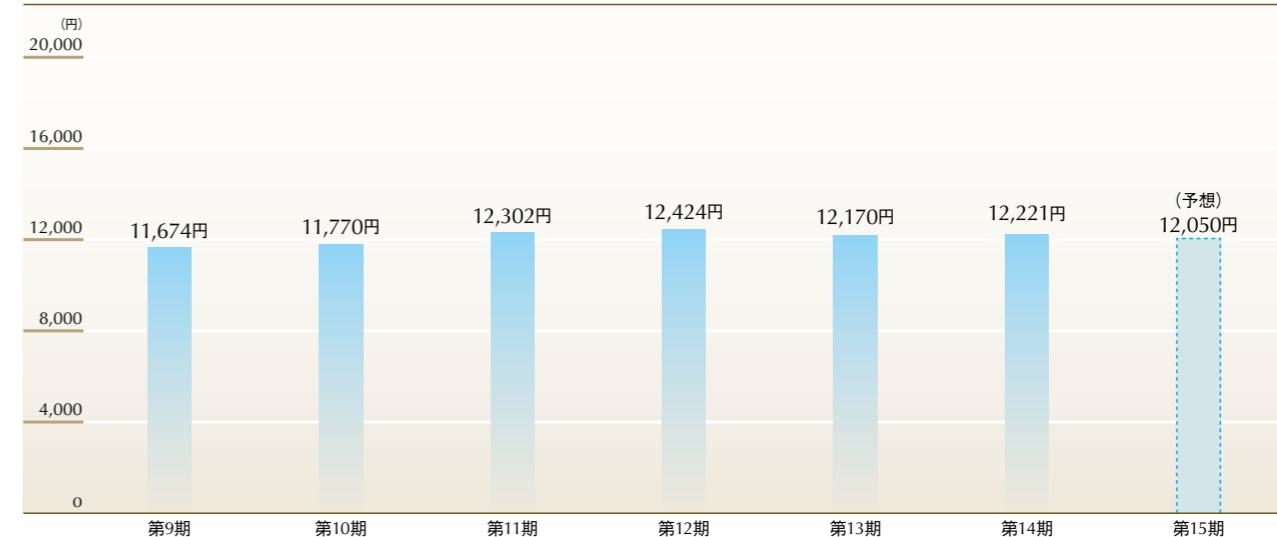
今後の運用方針



■加重平均金利と有利子負債の平均残存年数の推移

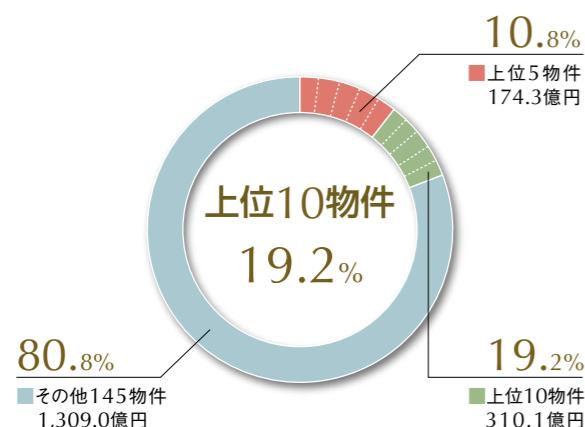


■安定した分配金水準

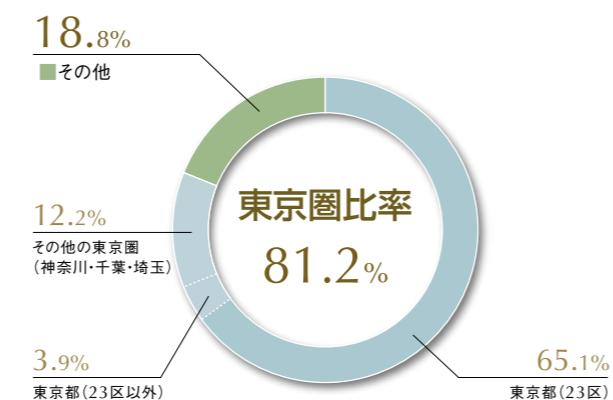


ポートフォリオの分散状況 (第14期末の保有資産)

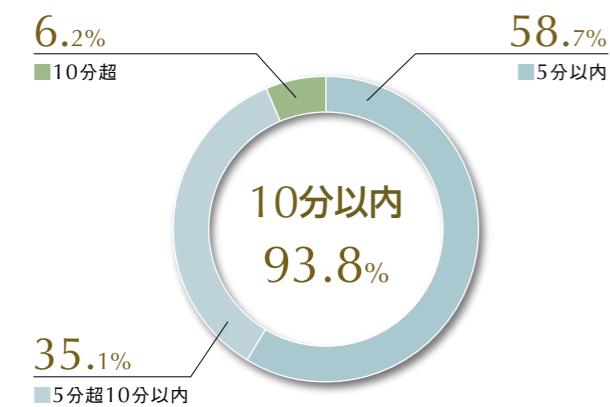
物件毎の分散



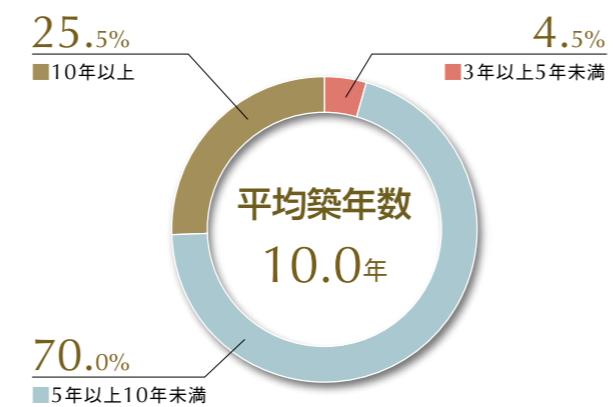
投資エリア



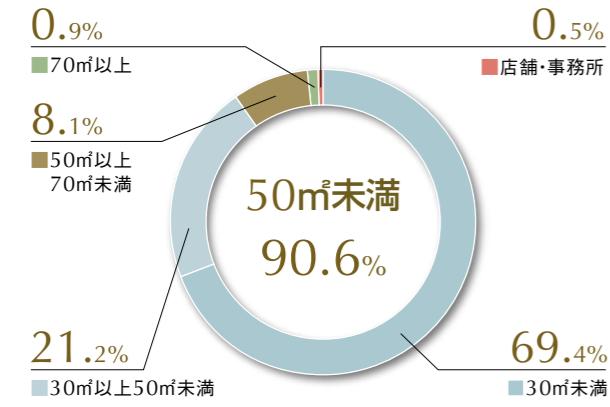
最寄駅からの徒歩分数



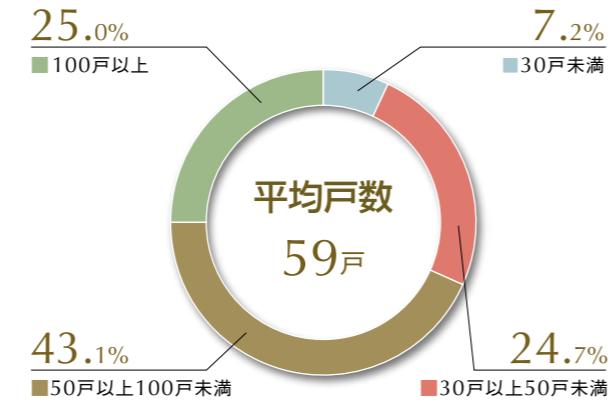
築年数



住戸面積(戸数ベース)



戸数分布



(注)「住戸面積(戸数ベース)」は、第14期末の保有資産の全住戸について、各面積区分に該当する戸数の全戸数に対する比率を算出しています。また「住戸面積(戸数ベース)」以外は、各グラフの各区分に該当する物件の取得価格に基づき、比率を算出しています。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。

ポートフォリオ物件一覧 (第14期末の保有資産)

地域	物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積(m ²)	賃貸可能戸数(戸)	取得価格(千円)	投資比率(%)
東京圏	1	プラウドフラット白金高輪	東京都港区	2,950.11	106	3,510,000	2.2
	2	プラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,151.34	44	1,100,000	0.7
	3	プラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	0.5
	4	プラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	638.70	30	800,000	0.5
	5	プラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	934.39	41	812,000	0.5
	6	プラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	855.23	40	882,000	0.5
	7	プラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	3,055.21	110	2,260,000	1.4
	8	プラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,793.43	70	1,540,000	1.0
	9	プラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,450.91	60	1,110,000	0.7
	10	プラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区	1,102.20	41	1,010,000	0.6
	11	プラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,277.82	48	1,350,000	0.8
	12	プラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,541.64	67	1,140,000	0.7
	13	プラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	4,051.72	169	2,980,000	1.8
	14	プラウドフラット新大塚	東京都豊島区	752.09	35	695,000	0.4
	15	プラウドフラット清澄白河	東京都江東区	1,209.56	55	900,000	0.6
	16	プラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	830.55	35	650,000	0.4
	17	プラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区	1,191.08	55	1,130,000	0.7
	18	プラウドフラット富士見台	東京都練馬区	2,222.05	94	1,370,000	0.8
	19	プラウドフラット浅草駒形	東京都台東区	2,685.39	79	1,960,000	1.2
	20	プラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	3,118.12	113	2,340,000	1.4
	21	プラウドフラット上大岡	横浜市港南区	4,872.17	200	2,770,000	1.7
	22	プラウドフラット鶴見Ⅱ	横浜市鶴見区	2,219.74	81	1,430,000	0.9
	23	プライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	0.6
	24	プライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	0.6
	25	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区	439.56	19	408,000	0.3
	26	プライムアーバン番町	東京都千代田区	1,277.04	52	1,170,000	0.7
	27	プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	793.87	32	707,000	0.4
	28	プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,087.70	90	2,030,000	1.3
	29	プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,444.40	29	1,200,000	0.7
	30	プライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,302.42	49	1,320,000	0.8
	31	プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	1,008.39	32	886,000	0.5
	32	プライムアーバン洗足	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.3
	33	プライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区	453.77	24	464,000	0.3
	34	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	2,955.74	99	3,580,000	2.2
	35	プライムアーバン白山	東京都文京区	1,069.82	42	893,000	0.6
	36	プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区	1,759.11	51	1,700,000	1.0
	37	プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,459.86	60	1,290,000	0.8
	38	プライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区	1,162.55	46	1,000,000	0.6
	39	プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	578.18	14	512,000	0.3
	40	プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区	507.11	28	503,000	0.3
	41	プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	874.15	33	835,000	0.5
	42	プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区	1,049.73	41	840,000	0.5
	43	プライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区	835.05	33	645,000	0.4
	44	プライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区	576.20	23	413,000	0.3
	45	プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	1,027.44	38	885,000	0.5
	46	プライムアーバン品川西	東京都品川区	961.25	46	624,000	0.4
	47	プライムアーバン大崎	東京都品川区	2,106.16	99	1,700,000	1.0
	48	プライムアーバン大森	東京都大田区	1,190.70	54	824,000	0.5
	49	プライムアーバン田園調布南	東京都大田区	1,100.17	44	900,000	0.6
	50	プライムアーバン中野上高田	東京都中野区	818.75	33	640,000	0.4
	51	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	543.09	24	435,000	0.3
	52	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.99	46	794,000	0.5
	53	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区	3,207.92	118	2,200,000	1.4
	54	プライムアーバン亀戸	東京都江東区	1,117.34	52	705,000	0.4
	55	プライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.3

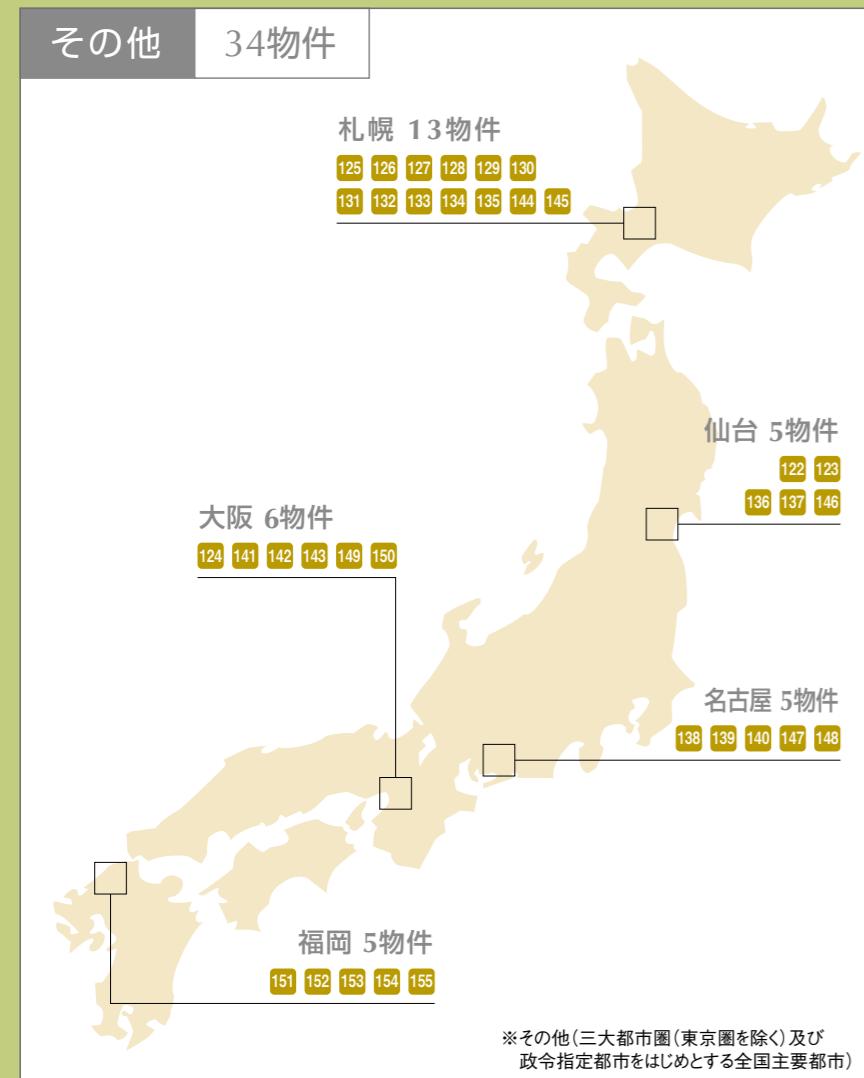
地域	物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積(㎡)	賃貸可能戸数(戸)	取得価格(千円)	投資比率(%)
東京圏	56	プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,886.50	77	1,180,000	0.7
	57	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	991.62	49	668,000	0.4
	58	プライムアーバン平井	東京都江戸川区	1,095.91	53	700,000	0.4
	59	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	905.81	45	637,000	0.4
	60	プライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区	1,437.84	68	958,000	0.6
	61	プライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	1,708.19	64	1,210,000	0.7
	62	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	0.5
	63	プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	1,151.36	52	635,000	0.4
	64	プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市	1,244.00	58	741,000	0.5
	65	プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	778.19	37	476,000	0.3
	66	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	1,237.80	60	772,000	0.5
	67	プライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,477.11	98	2,170,000	1.3
	68	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	1,222.13	40	991,000	0.6
	69	アーバンステージ芝浦LOFT	東京都港区	1,905.39	68	1,510,000	0.9
	70	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区	650.60	38	452,000	0.3
	71	アーバンステージ恵比寿	東京都渋谷区	1,184.98	35	1,030,000	0.6
	72	アーバンステージ目黒青葉台	東京都目黒区	1,464.14	40	1,190,000	0.7
	73	アーバンステージ学芸大学	東京都目黒区	1,109.87	41	916,000	0.6
	74	アーバンステージ勝どき	東京都中央区	4,524.00	145	2,290,000	1.4
	75	アーバンステージ新川	東京都中央区	3,600.61	46	2,250,000	1.4
	76	アーバンステージ日本橋横山町	東京都中央区	5,926.17	124	3,530,000	2.2
	77	アーバンステージ日本橋浜町	東京都中央区	2,026.44	52	1,470,000	0.9
	78	アーバンステージ本郷堺坂	東京都文京区	662.58	27	647,000	0.4
	79	アーバンステージ中落合	東京都新宿区	1,237.98	18	655,000	0.4
	80	アーバンステージ落合	東京都新宿区	517.53	32	324,000	0.2
	81	アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区	1,053.39	28	635,000	0.4
	82	アーバンステージ目白	東京都新宿区	1,755.52	65	1,260,000	0.8
	83	アーバンステージ神楽坂	東京都新宿区	2,854.96	100	2,640,000	1.6
	84	アーバンステージ芦花公園	東京都世田谷区	567.20	34	362,000	0.2
	85	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区	1,739.86	37	900,000	0.6
	86	アーバンステージ三軒茶屋	東京都世田谷区	1,018.72	47	755,000	0.5
	87	アーバンステージ千歳烏山	東京都世田谷区	1,774.01	27	730,000	0.5
	88	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	810.98	17	539,000	0.3
	89	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	572.41	26	396,000	0.2
	90	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区	507.52	28	344,000	0.2
	91	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区	1,384.45	29	738,000	0.5
	92	アーバンステージ用賀	東京都世田谷区	1,773.05	54	1,150,000	0.7
	93	アーバンステージ大井町	東京都品川区	722.70	45	530,000	0.3
	94	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区	1,794.85	93	1,100,000	0.7
	95	アーバンステージ雪谷	東京都大田区	1,536.59	94	970,000	0.6
	96	アーバンステージ池上	東京都大田区	2,456.48	95	1,460,000	0.9
	97	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.3
	98	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区	1,746.20	107	1,080,000	0.7
	99	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	991.94	22	412,000	0.3
	100	アーバンステージ池袋	東京都豊島区	4,376.95	131	3,310,000	2.0
	101	アーバンステージ向島	東京都墨田区	1,108.91	55	487,000	0.3
	102	アーバンステージ葛西イースト	東京都江戸川区	1,884.62	78	940,000	0.6
	103	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	872.49	35	385,000	0.2
	104	アーバンステージ板橋区役所前	東京都板橋区	1,742.64	68	940,000	0.6
	105	アーバンステージ浅草	東京都台東区	876.70	22	350,000	0.2
	106	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	455.19	26	210,000	0.1
	107	アーバンステージ町屋サウスコート	東京都荒川区	4,141.56	77	1,740,000	1.1
	108	アーバンステージ武蔵小金井	東京都小金井市	5,999.80	98	2,390,000	1.5
	109	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	2,961.06	80	1,590,000	1.0
	110	アーバンステージ小金井本町	東京都小金井市	1,604.72	43	725,000	0.4

地域	物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積(㎡)	賃貸可能戸数(戸)	取得価格(千円)	投資比率(%)
東京圏	111	アーバンステージ日野	東京都日野市	994.68	54	319,000	0.2
	112	アーバンステージ久米川	東京都東村山市	2,610.05	91	1,370,000	0.8
	113	アーバンステージ武藏小杉comodo	川崎市中原区	3,692.44	56	2,150,000	1.3
	114	アーバンステージ川崎	川崎市川崎区	1,706.46	80	1,150,000	0.7
	115	アーバンステージ鶴見寺谷	横浜市鶴見区	952.06	50	457,000	0.3
	116	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.2
	117	アーバンステージ南行徳Ⅱ	千葉県市川市	611.61	37	285,000	0.2
	118	アーバンステージ南行徳Ⅲ	千葉県市川市	542.69	33	263,000	0.2
	119	アーバンステージ南行徳Ⅳ	千葉県市川市	535.08	32	256,000	0.2
	120	アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市	927.33	46	561,000	0.3
	121	アーバンステージ行徳	千葉県市川市	1,766.47	77	948,000	0.6
	小計(121物件)				188,028.26	6,812	131,510,000
その他	小計(34物件)				89,138.28	2,457	30,407,696
	合計(155物件)				277,166.54	9,269	161,917,696
					100.0		

ポートフォリオマップ
(第14期末の保有資産)

東京圏 121物件

その他 34物件



1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	平成23年11月	平成24年5月	平成24年11月	平成25年5月	平成25年11月
営業収益	百万円 4,445	5,250	5,174	5,257	5,406
うち不動産賃貸事業収益	百万円 4,445	5,241	5,174	5,238	5,356
営業費用	百万円 2,346	2,743	2,721	2,823	2,848
うち不動産賃貸事業費用	百万円 1,824	2,188	2,131	2,252	2,250
営業利益	百万円 2,098	2,507	2,452	2,433	2,558
経常利益	百万円 1,479	1,857	1,876	1,878	1,966
当期純利益	百万円 1,477	1,856	1,875	1,876	1,965
総資産額	百万円 140,152	156,780	156,703	156,576	168,019
(対前期比)	% (△0.3)	(+11.9)	(△0.0)	(△0.1)	(+7.3)
有利子負債額	百万円 74,216	83,182	83,092	83,002	89,840
純資産額	百万円 63,277	70,818	70,836	70,838	75,236
(対前期比)	% (+0.0)	(+11.9)	(+0.0)	(+0.0)	(+6.2)
出資総額	百万円 61,799	68,961	68,961	68,961	73,231
発行済投資口総数	口 125,535	150,936	150,936	150,936	160,800
1口当たり純資産額	円 504,059	469,193	469,315	469,326	467,887
分配総額	百万円 1,477	1,856	1,875	1,836	1,965
1口当たり分配金	円 11,770	12,302	12,424	12,170	12,221
うち1口当たり利益分配金	円 11,770	12,302	12,424	12,170	12,221
うち1口当たり利益超過分配金	円 —	—	—	—	—
総資産経常利益率(注1)	% 1.1	1.2	1.2	1.2	1.2
年換算値(注2)	% 2.1	2.4	2.4	2.4	2.4
自己資本利益率(注3)	% 2.3	2.6	2.6	2.6	2.7
年換算値(注2)	% 4.7	5.2	5.3	5.3	5.4
期末自己資本比率(注4)	% 45.1	45.2	45.2	45.2	44.8
(対前期増減)	% (+0.1)	(+0.0)	(+0.0)	(+0.0)	(△0.5)
期末有利子負債比率(注5)	% 53.0	53.1	53.0	53.0	53.5
当期運用日数	日 183	183	183	182	183
配当性向(注6)	% 100.0	99.9	99.9	97.8	100.0
期末投資物件数	件 145	152	153	152	155
期末総賃貸可能面積	m ² 220,129.28	261,275.90	262,881.53	262,961.11	277,166.54
期末テナント数	件 145	152	153	152	155
期末稼働率	% 96.8	96.2	96.2	96.4	96.2
当期減価償却費	百万円 804	963	968	967	1,012
当期資本的支出	百万円 45	41	40	138	94
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	百万円 3,424	4,016	4,010	3,953	4,118
FFO(Funds from Operation)(注8)	百万円 2,285	2,818	2,850	2,833	2,934
1口当たりFFO(注9)	円 18,207	18,671	18,886	18,773	18,251

(注1) 総資産経常利益率=経常利益 / [(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2] × 100

なお、第11期及び第14期は、投資口の追加発行を行っているため、総資産額について資産運用期間の月数を考慮しています。

(注2) 第10期、第11期、第12期及び第14期については、資産運用期間の日数183日に基づき、第13期については、資産運用期間の日数182日に基づき、それぞれ年換算値を算出しています。

(注3) 自己資本利益率=当期純利益 / [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100

なお、第11期及び第14期は、投資口の追加発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮しています。

(注4) 期末自己資本比率=期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注5) 期末有利子負債比率=期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

(注6) 配当性向については、小数点第1位未満を切り捨てています。

(注7) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 当期減価償却費

(注8) FFO=当期純利益 + 当期減価償却費 + 投資法人債発行費償却 - 不動産売却損益

(注9) 1口当たりFFO=FFO / 発行済投資口総数

(2) 当期の資産の運用の経過

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

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

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

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

株式会社東京証券取引所を、以下「東京証券取引所」といいます。

「本投資口」とは、本投資法人の投資口をいいます。

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

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

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

「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

運用環境及び運用成果

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

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

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

不動産投資市場においては、平成24年末の政権交代によるデフレ脱却及び持続的な経済成長実現のための諸施策を背景とした日本経済の成長への期待を契機として、不動産投資市場に回復傾向の兆しが表れ、上場-J-REITによる取引事例及び売買金額の増加が見られるようになってきました。一方で、取引参加者の増加等により、過熱感も見られており、今後は取得競争が激しくなることが予想されます。

上記の運用環境において、第14期（平成25年11月期）は以下の運用成果を実現しました。

(イ) 資産の取得

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

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

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

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

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

上記の結果、第14期末（平成25年11月末日）時点の資産規模は155物件・161,917百万円（取得価格の合計）となりました。

(口) 運用不動産の運営管理

テナント入替の少ない時期となる第14期においては、第13期からの高稼働状況を維持すべく保有物件の運営を行いました。リーシングに際しては、個別物件の状況を踏まえた募集条件の機動的な見直しによる収益性の向上や大規模なリニューアル工事の実施により物件競争力の維持・向上に努めました。加えて、従来から実施している原状回復工事期間の管理による空室期間の短縮化等に努めることで当期末のポートフォリオ稼働率は96.2%と高稼働状況を維持することが出来ました。

また、第14期においては、東京圏で運用中の32物件のプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）を野村リビングサポート株式会社に変更し、第14期末時点で、101物件のプロパティ・マネジメント業務を野村リビングサポート株式会社に委託しています（平成25年12月1日以降、121物件のプロパティ・マネジメント業務を委託）。野村リビングサポート株式会社は、入居者サービス「賃貸ほっとサポート」（住戸内機器トラブルなどへの24時間緊急トラブル受付サービスや旅行・レジャー等の優待サービス等）などの各種施策を実施しており、本投資法人の保有物件の入居者満足度と物件競争力の向上に寄与しているものと考えています。

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

(ハ) 資金調達

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

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

なお、第14期末時点における本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

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

(二) 業績及び分配金

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

また、分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たり12,221円としました。

【(3) 増資等の状況】

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

【投資口の取引所価格の推移】

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

期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	平成23年11月	平成24年5月	平成24年11月	平成25年5月	平成25年11月
最高	465,000円	440,000円	493,000円	670,000円	572,000円
最低	308,000円	312,500円	372,000円	439,000円	439,000円

【(4) 分配金等の実績】

第14期の分配金については、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たり12,221円としました。

期別	第10期 自平成23年6月1日 至平成23年11月30日	第11期 自平成23年12月1日 至平成24年5月31日	第12期 自平成24年6月1日 至平成24年11月30日	第13期 自平成24年12月1日 至平成25年5月31日	第14期 自平成25年6月1日 至平成25年11月30日
当期末処分利益総額	千円 1,477,597	1,856,892	1,875,347	1,876,958	1,965,201
利益留保額	千円 50	77	118	40,067	64
金銭の分配金総額	千円 1,477,546	1,856,814	1,875,228	1,836,891	1,965,136
(1口当たり分配金)	円 (11,770)	(12,302)	(12,424)	(12,170)	(12,221)
うち利益分配金総額	千円 1,477,546	1,856,814	1,875,228	1,836,891	1,965,136
(1口当たり利益分配金)	円 (11,770)	(12,302)	(12,424)	(12,170)	(12,221)
うち出資払戻総額	千円 —	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円 (—)	(—)	(—)	(—)	(—)

■2. 投資法人の概況

■(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

我が国の経済は、輸出が持ち直しに向かい、経済対策、金融政策の効果が表れてくる中、景気回復の動きがより確かなものとなることが期待されます。ただし、海外景気の下振れが我が国の景気の下振れリスクとなっており、先行きについては注視が必要な状況にあります。

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

(イ) 資産の取得

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

(ロ) 資産の入替え

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

(ハ) 運用不動産の運営管理

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

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

(二) 資金調達

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

■(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

■(1) 出資の状況

期 別	第10期 平成23年11月30日現在	第11期 平成24年5月31日現在	第12期 平成24年11月30日現在	第13期 平成25年5月31日現在	第14期 平成25年11月30日現在
発行可能投資口総口数 口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数 口	125,535	150,936	150,936	150,936	160,800
出資総額 百万円	61,799	68,961	68,961	68,961	73,231
投資主数 人	9,417	9,895	9,446	10,720	11,139

■(2) 投資口に関する事項

平成25年11月末日現在における発行済投資口数の総数に対する所有口数の比率が高い上位10名（社）は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に 対する所有口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	39,231	24.40
野村不動産株式会社	15,240	9.48
野村信託銀行株式会社（投信口）	8,807	5.48
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	7,168	4.46
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,693	3.54
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	3,030	1.88
株式会社常陽銀行 (常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社)	2,502	1.56
富士火災海上保険株式会社 (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社)	2,206	1.37
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウント (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	2,043	1.27
ノムラバンクルクセンブルグエスエー (常任代理人 株式会社三井住友銀行)	2,031	1.26
合 計	87,951	54.70

3. 投資法人の運用資産の状況

(3) 役員等に関する事項

① 第14期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです（注1）。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	棟 正臣	野村不動産投資顧問株式会社 NRF投資責任者	—
監督役員	相川 榮徳	特定非営利活動法人 日本不動産カウンセラーアソシエイション 理事	2,400
監督役員	横瀬 元治	朝日税理士法人 顧問 ヤマトホールディングス株式会社 監査役	2,400
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	(注2) 14,200

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

(注2) 会計監査人への報酬額の内3,000千円はコンフォートレターに係る報酬です。

(注3) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、本投資法人の資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社の執行役員である濱田信幸が補欠執行役員として選任されています。

(注4) 監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、一條實昭が補欠監督役員として選任されています。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

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

(4) 当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	野村不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
特別口座管理事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（経理等）	税理士法人平成会計社
一般事務受託者（機関運営）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行

(1) 投資法人の財産の構成

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

(注1) 主たる用途は、居住用施設です。

(注2) 「東京圏」とは東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県をいい、「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。以下同じです。

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

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

(2) 主要な保有資産

第14期末現在の本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)	不動産賃貸事業 収益比率（%）	主たる用途
アーバンステージ札幌リバーフロント	3,618	15,459.57	14,840.95	96.0	3.5	居住用施設
プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,617	2,955.74	2,955.74	100.0	1.6	居住用施設
アーバンステージ日本橋横山町	3,498	5,926.17	5,493.75	92.7	2.2	居住用施設
アーバンステージ池袋	3,417	4,376.95	4,088.83	93.4	1.0	居住用施設
プラウドフラット白金高輪	3,417	2,950.11	2,859.44	96.9	1.7	居住用施設
プラウドフラット蒲田Ⅱ	2,929	4,051.72	3,924.82	96.9	1.9	居住用施設
アーバンステージ泉	2,929	7,543.10	7,484.90	99.2	2.5	居住用施設
アーバンステージ神楽坂	2,730	2,854.96	2,671.93	93.6	0.6	居住用施設
プラウドフラット上大岡	2,598	4,872.17	4,872.17	100.0	1.8	居住用施設
アーバンステージ武蔵小金井	2,501	5,999.80	5,878.80	98.0	1.4	居住用施設
合計	31,257	56,990.29	55,071.33	96.6	18.3	

(3) 不動産等組入資産明細

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態 (注1)	期末算定価額 (百万円)(注2)
東京圏	プラウドフラット白金高輪	東京都港区三田五丁目12番7号	不動産	3,150
	プラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区上原三丁目25番7号	信託受益権	908
	プラウドフラット初台	東京都渋谷区初台二丁目19番15号	不動産	671
	プラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区桜丘町21番8号	不動産	691
	プラウドフラット学芸大学	東京都目黒区目黒本町二丁目21番20号	不動産	698
	プラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区下目黒一丁目4番18号	不動産	868
	プラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区新川一丁目31番7号	不動産	2,220
	プラウドフラット神楽坂	東京都新宿区東五軒町1番11号	不動産	1,490
	プラウドフラット早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町521番地9他5筆（注3）	不動産	1,040
	プラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区河田町3番29号	不動産	878
	プラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂一丁目4番25号	不動産	1,130
	プラウドフラット蒲田	東京都大田区蒲田四丁目21番4号	不動産	1,070
	プラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区蒲田四丁目25番5号	不動産	3,170
	プラウドフラット新大塚	東京都豊島区南大塚三丁目12番10号	不動産	575
	プラウドフラット清澄白河	東京都江東区高橋2番3号	不動産	930
	プラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区古石場二丁目6番9号	不動産	616
	プラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区富岡二丁目3番1号	不動産	968
	プラウドフラット富士見台	東京都練馬区貫井三丁目8番4号	不動産	1,410
	プラウドフラット浅草駒形	東京都台東区駒形一丁目10番6号	不動産	1,850
	プラウドフラット横浜	神奈川県横浜市神奈川区台町8番地18（注3）	不動産	2,110
	プラウドフラット上大岡	神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目4番6号	不動産	2,780
	プラウドフラット鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町20番16号	不動産	1,490
	プライムアーバン赤坂	東京都港区赤坂七丁目6番19号	不動産	865
	プライムアーバン田町	東京都港区芝浦三丁目6番13号	信託受益権	902
	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区代々木三丁目51番3号	信託受益権	340
	プライムアーバン番町	東京都千代田区九段南二丁目9番1号	不動産	1,020
	プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区富士見二丁目1番9号	不動産	637
	プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区飯田橋四丁目8番9号、同番11号	信託受益権	1,950
	プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区三田一丁目11番11号	不動産	1,170
	プライムアーバン中目黒	東京都目黒区上目黒三丁目28番24号	信託受益権	1,310
	プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区鷺番二丁目14番14号	信託受益権	764
	プライムアーバン洗足	東京都目黒区洗足二丁目20番8号	信託受益権	492
	プライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区下目黒二丁目10番16号	不動産	438
	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区大橋二丁目4番16号	不動産	2,840
	プライムアーバン白山	東京都文京区向丘一丁目7番9号	不動産	841
	プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区左門町14番地62（注3）	信託受益権	1,430
	プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区北新宿一丁目19番3号	信託受益権	1,020
	プライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区西新宿五丁目6番4号	信託受益権	872
	プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区内藤町1番地55（注3）	信託受益権	421
	プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区西早稲田一丁目13番11号	不動産	449
	プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番3号	信託受益権	678
	プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区南烏山五丁目7番4号	不動産	735

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態 (注1)	期末算定価額 (百万円)(注2)
東京圏	プライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区南烏山四丁目10番24号	不動産	564
	プライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区南烏山四丁目1番11号	不動産	357
	プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区桜丘五丁目40番4号	不動産	750
	プライムアーバン品川西	東京都品川区豊町六丁目24番13号	不動産	470
	プライムアーバン大崎	東京都品川区大崎五丁目8番10号	信託受益権	1,720
	プライムアーバン大森	東京都大田区大森北一丁目15番1号	信託受益権	830
	プライムアーバン田園調布南	東京都大田区田園調布南12番5号	不動産	764
	プライムアーバン中野上高田	東京都中野区上高田四丁目43番3号	不動産	533
	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区西荻南二丁目27番5号	不動産	394
	プライムアーバン大塚	東京都豊島区西巣鴨一丁目3番4号	信託受益権	656
	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区門前仲町一丁目5番7号	信託受益権	2,240
	プライムアーバン亀戸	東京都江東区亀戸二丁目38番2号	信託受益権	756
	プライムアーバン住吉	東京都江東区扇橋二丁目23番3号	不動産	594
	プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区太平四丁目7番12号	信託受益権	1,220
	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区江東橋五丁目16番14号	信託受益権	716
	プライムアーバン平井	東京都江戸川区平井六丁目23番12号	不動産	669
	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区中葛西六丁目18番5号	信託受益権	615
	プライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区東葛西七丁目9番7号	信託受益権	960
	プライムアーバン新百合ヶ丘	神奈川県川崎市麻生区万福寺三丁目1番17号	不動産	1,130
	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市当代島三丁目2番13号	信託受益権	768
	プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市福栄二丁目4番10号	不動産	592
	プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市末広一丁目11番5号	不動産	685
	プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前二丁目26番11号	信託受益権	458
	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市本郷町437番地1、同番地2（注3）	信託受益権	713
	プライムアーバン川口	埼玉県川口市栄町三丁目1番11号	不動産	1,650
	アーバンステージ麻布十番	東京都港区東麻布二丁目33番9号	不動産	986
	アーバンステージ芝浦LOFT	東京都港区芝浦四丁目5番17号	不動産	1,790
	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目28番6号	不動産	446
	アーバンステージ恵比寿	東京都渋谷区広尾一丁目13番3号	不動産	1,060
	アーバンステージ目黒青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目18番9号	不動産	1,200
	アーバンステージ学芸大学	東京都目黒区鷺番三丁目14番15号	不動産	937
	アーバンステージ勝どき	東京都中央区勝どき六丁目5番6号	信託受益権	2,390
	アーバンステージ新川	東京都中央区新川二丁目16番10号	信託受益権	2,030
	アーバンステージ日本橋横山町	東京都中央区日本橋横山町3番4号	不動産	4,050
	アーバンステージ日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町二丁目50番8号	不動産	1,480
	アーバンステージ本郷堀崎坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	560
	アーバンステージ中落合	東京都新宿区中落合一丁目7番19号	不動産	589
	アーバンステージ落合	東京都新宿区中井二丁目17番9号	不動産	325
	アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区北新宿四丁目10番9号	不動産	551
	アーバンステージ目白	東京都新宿区下落合三丁目22番21号	不動産	1,330
	アーバンステージ神楽坂	東京都新宿区山吹町346番地3他2筆（注3）	不動産	2,660
	アーバンステージ芦花公園	東京都世田谷区南烏山一丁目12番26号	不動産	314

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態 (注1)	期末算定価額 (百万円)(注2)
東京圏	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区上馬五丁目26番14号	信託受益権	806
	アーバンステージ三軒茶屋	東京都世田谷区上馬五丁目38番12号	不動産	672
	アーバンステージ千歳烏山	東京都世田谷区粕谷三丁目32番16号	信託受益権	688
	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区太子堂二丁目4番16号	信託受益権	448
	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区駒沢二丁目7番18号	不動産（注4）	346
	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区南烏山四丁目5番15号	不動産（注4）	336
	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区上北沢五丁目21番22号	不動産	585
	アーバンステージ用賀	東京都世田谷区用賀二丁目27番5号	不動産	1,290
	アーバンステージ大井町	東京都品川区大井四丁目10番9号	不動産	479
	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区東大井五丁目10番10号	不動産	1,020
	アーバンステージ雪谷	東京都大田区北嶺町34番10号	不動産	926
	アーバンステージ池上	東京都大田区池上七丁目4番11号	信託受益権	1,270
	アーバンステージ中野	東京都中野区上高田二丁目17番1号	不動産	461
	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区高井戸東四丁目10番12号	不動産	1,020
	アーバンステージ駒込	東京都豊島区駒込六丁目12番15号	信託受益権	467
	アーバンステージ池袋	東京都豊島区池袋二丁目50番4号	不動産	3,540
	アーバンステージ向島	東京都墨田区東向島五丁目19番14号	不動産	502
	アーバンステージ葛西イースト	東京都江戸川区東葛西六丁目16番9号	不動産	1,130
	アーバンステージ江古田	東京都練馬区旭丘一丁目10番5号	不動産	391
	アーバンステージ板橋区役所前	東京都板橋区本町27番13号	不動産	1,070
	アーバンステージ浅草	東京都台東区浅草三丁目33番11号	不動産	366
	アーバンステージ町屋	東京都荒川区町屋一丁目32番13号	不動産	184
	アーバンステージ町屋サウスコート	東京都荒川区荒川三丁目73番5号	不動産	1,790
	アーバンステージ武蔵小金井	東京都小金井市中町二丁目11番26号	不動産	1,850
	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	東京都小金井市梶野町二丁目1番2号（A棟） 東京都小金井市梶野町二丁目1番36号（B棟）	不動産	1,370
	アーバンステージ小金井本町	東京都小金井市本町四丁目14番25号	不動産	767
	アーバンステージ日野	東京都日野市大字日野536番地2（注3）	不動産	313
	アーバンステージ久米川	東京都東村山市栄町一丁目5番地6他2筆（注3）	不動産	1,420
	アーバンステージ武蔵小杉comodo	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番地1（注3）	不動産	2,020
	アーバンステージ川崎	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目4番地15（注3）	不動産	941
	アーバンステージ鶴見寺谷	神奈川県横浜市鶴見区寺谷一丁目7番10号	不動産	469
	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市当代島二丁目11番5号	不動産	214
	アーバンステージ南行徳Ⅱ	千葉県市川市広尾一丁目4番18号	不動産	228
	アーバンステージ南行徳Ⅲ	千葉県市川市相之川一丁目21番23号	不動産	230
	アーバンステージ南行徳Ⅳ	千葉県市川市広尾一丁目5番18号	不動産	216
	アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前四丁目6番14号	不動産	485
	アーバンステージ行徳	千葉県市川市福栄一丁目2番8号	不動産	814
小計				124,513

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態 (注1)	期末算定価額 (百万円)(注2)
その他	プラウドフラット五橋	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目5番2号	不動産	683
	プラウドフラット河原町	宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路2番地10他2筆（注3）	不動産	679
	プラウドフラット新大阪	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目11番7号	不動産	1,500
	プライムアーバン山鼻	北海道札幌市中央区南十七条西十四丁目1番27号	不動産	269
	プライムアーバン北14条	北海道札幌市東区北十四条東一丁目2番1号	不動産	266
	プライムアーバン大通公園Ⅰ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地（注3）	不動産	453
	プライムアーバン大通公園Ⅱ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地1（注3）	不動産	300
	プライムアーバン北11条	北海道札幌市東区北十二条東一丁目1番3号	不動産	585
	プライムアーバン宮の沢	北海道札幌市西区発寒六条九丁目10番20号	不動産	522
	プライムアーバン大通東	北海道札幌市中央区大通東七丁目12番地63（注3）	不動産	437
	プライムアーバン知事公館	北海道札幌市中央区北四条西十七丁目1番地12（注3）	不動産	292
	プライムアーバン円山	北海道札幌市中央区北四条西二十二丁目1番1号	不動産	257
	プライムアーバン北24条	北海道札幌市東区北二十三条東一丁目2番1号	不動産	474
	プライムアーバン札幌医大前	北海道札幌市中央区南四条西十三丁目1番20号	不動産	671
	プライムアーバン長町一丁目	宮城県仙台市太白区長町一丁目2番30号	不動産	1,090
	プライムアーバンハ乙女中央	宮城県仙台市泉区ハ乙女中央三丁目8番70号	不動産	448
	プライムアーバン葵	愛知県名古屋市東区葵一丁目13番24号	信託受益権	652
	プライムアーバン金山	愛知県名古屋市中区正木四丁目2番37号	不動産	617
	プライムアーバン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田五丁目8番29号	不動産	1,110
	プライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市垂水町三丁目26番27号	信託受益権	639
	プライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市垂水町三丁目31番31号	信託受益権	764
	プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市広芝町10番19号	不動産	1,150
	アーバンステージ札幌リバーフロント	北海道札幌市中央区南九条西一丁目1番1号	不動産	4,280
	アーバンステージ北3条通	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番地2（注3）	不動産	1,640
	アーバンステージ堤通雨宮	宮城県仙台市青葉区堤通雨宮町4番37号	不動産	873
	アーバンステージ上前津	愛知県名古屋市中区上前津二丁目4番2号	不動産	1,500
	アーバンステージ泉	愛知県名古屋市東区泉一丁目20番28号	不動産	3,490
	アーバンステージ玉造	大阪府大阪市中央区玉造二丁目16番11号	不動産	991
	アーバンステージ堺筋本町	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目5番10号	不動産	1,790
	ベネフィス博多グランスヴィート	福岡県福岡市博多区美野島二丁目14番7号	不動産	698
	ベネフィス薬院南	福岡県福岡市中央区白金一丁目14番10号	不動産	308
	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	福岡県福岡市東区香椎駅前二丁目3番7号	不動産	374
	ベネフィス博多東グランスヴィート	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目4番23号	不動産	586
	ベネフィスク早グランスヴィート	福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号	不動産	571
小計				30,959
合計				155,472

(注1)「所有形態」において、「信託受益権」とは、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権をいいます。

(注2)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額(第14期決算日(平成25年11月末日)を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又は日本ヴァリュアーズ株式会社が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。)を記載しています。

(注3)当該資産の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。

(注4)当該資産は、信託期間の満了又は信託契約の解除に伴って、所有形態が信託受益権から不動産になっています。

地域	不動産等の名称	第13期 (H24.12.1～H25.5.31)				第14期 (H25.6.1～H25.11.30)			
		テナント総数 (注1)	稼働率 (%)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (千円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 (注1)	稼働率 (%)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (千円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)
東京圏	プラウドフラット白金高輪	1	96.7	96,570	1.8	1	96.9	92,801	1.7
	プラウドフラット代々木上原	1	98.0	30,139	0.6	1	100.0	30,342	0.6
	プラウドフラット初台	1	93.7	22,901	0.4	1	96.9	23,984	0.4
	プラウドフラット渋谷桜丘	1	93.3	22,068	0.4	1	100.0	22,197	0.4
	プラウドフラット学芸大学	1	100.0	25,884	0.5	1	100.0	25,625	0.5
	プラウドフラット目黒行人坂	1	100.0	28,744	0.5	1	97.5	27,980	0.5
	プラウドフラット隅田リバーサイド	1	97.9	74,945	1.4	1	99.3	73,964	1.4
	プラウドフラット神楽坂	1	100.0	47,595	0.9	1	100.0	47,788	0.9
	プラウドフラット早稲田	1	97.0	36,251	0.7	1	98.5	35,120	0.7
	プラウドフラット新宿河田町	1	97.1	29,066	0.6	1	95.4	29,075	0.5
	プラウドフラット三軒茶屋	1	92.3	36,378	0.7	1	100.0	36,353	0.7
	プラウドフラット蒲田	1	91.4	38,584	0.7	1	97.4	37,183	0.7
	プラウドフラット蒲田Ⅱ	1	94.7	105,408	2.0	1	96.9	103,832	1.9
	プラウドフラット新大塚	1	100.0	18,988	0.4	1	94.4	19,995	0.4
	プラウドフラット清澄白河	1	100.0	30,740	0.6	1	100.0	30,684	0.6
	プラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	92.1	21,720	0.4	1	94.8	20,282	0.4
	プラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	100.0	35,833	0.7	1	100.0	33,152	0.6
	プラウドフラット富士見台	1	100.0	56,149	1.1	1	100.0	56,092	1.0
	プラウドフラット浅草駒形	1	94.3	63,393	1.2	1	97.1	63,819	1.2
	プラウドフラット横浜	1	93.2	74,253	1.4	1	97.2	69,671	1.3
	プラウドフラット上大岡	1	100.0	97,168	1.9	1	100.0	97,332	1.8
	プラウドフラット鶴見Ⅱ	1	97.1	62,714	1.2	1	98.1	62,267	1.2
	プライムアーバン赤坂	1	100.0	27,384	0.5	1	100.0	26,309	0.5
	プライムアーバン田町	1	94.0	31,161	0.6	1	100.0	30,972	0.6
	プライムアーバン代々木	1	96.0	12,192	0.2	1	88.6	11,130	0.2
	プライムアーバン番町	1	91.1	30,613	0.6	1	96.1	30,954	0.6
	プライムアーバン千代田富士見	1	100.0	21,746	0.4	1	97.2	20,907	0.4
	プライムアーバン飯田橋	1	95.7	62,393	1.2	1	94.7	61,498	1.1
	プライムアーバン恵比寿	1	100.0	37,530	0.7	1	94.0	37,586	0.7
	プライムアーバン中目黒	1	100.0	41,513	0.8	1	95.9	40,456	0.8
	プライムアーバン学芸大学	1	91.0	22,931	0.4	1	100.0	24,210	0.5
	プライムアーバン洗足	1	84.7	15,771	0.3	1	84.2	13,921	0.3
	プライムアーバン目黒リバーサイド	1	100.0	14,863	0.3	1	100.0	14,099	0.3
	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	99.1	84,469	1.6	1	100.0	85,495	1.6
	プライムアーバン白山	1	92.2	25,643	0.5	1	96.4	25,952	0.5
	プライムアーバン四谷外苑東	1	97.8	45,136	0.9	1	98.0	45,376	0.8
	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1	100.0	37,226	0.7	1	98.4	37,943	0.7
	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1	95.7	28,869	0.6	1	100.0	28,518	0.5
	プライムアーバン新宿内藤町	1	100.0	13,773	0.3	1	100.0	13,867	0.3
	プライムアーバン西早稲田	1	100.0	17,809	0.3	1	100.0	15,408	0.3
	プライムアーバン三軒茶屋	1	94.2	23,583	0.5	1	94.2	21,516	0.4
	プライムアーバン南烏山	1	92.8	23,881	0.5	1	87.7	22,957	0.4
	プライムアーバン烏山ガレリア	1	88.0	18,783	0.4	1	93.9	18,713	0.3
	プライムアーバン烏山コート	1	87.0	12,337	0.2	1	100.0	11,685	0.2
	プライムアーバン千歳船橋	1	97.5	25,618	0.5	1	90.1	24,428	0.5
	プライムアーバン品川西	1	95.9	22,042	0.4	1	93.8	21,332	0.4
	プライムアーバン大崎	1	96.0	56,479	1.1	1	97.0	57,495	1.1
	プライムアーバン大森	1	98.1	30,306	0.6	1	98.1	30,265	0.6

地域	不動産等の名称	第13期 (H24.12.1～H25.5.31)				第14期 (H25.6.1～H25.11.30)				
		テナント総数 (注1)	稼働率 (%)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (千円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 (注1)	稼働率 (%)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (千円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	
東京圏	プライムアーバン北千束(注2)	1	95.7	19,289	0.4	—	—	—	2,640	0.0
	プライムアーバン田園調布南	1	90.0	26,008	0.5	1	96.0	24,531	0.5	
	プライムアーバン中野上高田	1	100.0	18,449	0.4	1	96.1	18,695	0.3	
	プライムアーバン西荻窪	1	95.7	13,459	0.3	1	100.0	13,190	0.2	
	プライムアーバン大塚	1	100.0	23,806	0.5	1	90.4	22,956	0.4	
	プライムアーバン門前仲町	1	96.7	77,194	1.5	1	95.8	74,784	1.4	
	プライムアーバン亀戸	1	100.0	26,144	0.5	1	100.0	25,114	0.5	
	プライムアーバン住吉	1	87.5	19,494	0.4	1	100.0	19,447	0.4	
	プライムアーバン錦糸公園	1	98.7	42,474	0.8	1	97.4	41,910	0.8	
	プライムアーバン錦糸町	1	100.0	23,995	0.5	1	100.0	24,110	0.5	
	プライムアーバン平井	1	92.5	24,586	0.5	1	98.1	23,373	0.4	
	プライムアーバン葛西	1	97.8	19,862	0.4	1	97.8	21,268	0.4	
	プライムアーバン葛西Ⅱ	1	95.6	30,997	0.6	1	89.7	30,086	0.6	
	プライムアーバン新百合ヶ丘	1	100.0	37,536	0.7	1	100.0	37,504	0.7	
	プライムアーバン浦安	1	96.7	26,184	0.5	1	96.7	27,320	0.5	
	プライムアーバン行徳Ⅰ									

地域	不動産等の名称	第13期 (H24.12.1～H25.5.31)				第14期 (H25.6.1～H25.11.30)			
		テナント総数 (注1)	稼働率 (%)	不動産賃貸事業 収益 (期間中) (千円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 (注1)	稼働率 (%)	不動産賃貸事業 収益 (期間中) (千円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)
東京圏	アーバンステージ雪谷	1	93.6	37,323	0.7	1	100.0	36,548	0.7
	アーバンステージ池上	1	93.9	49,168	0.9	1	95.4	48,798	0.9
	アーバンステージ中野	1	100.0	18,498	0.4	1	90.8	18,730	0.3
	アーバンステージ高井戸	1	95.4	40,535	0.8	1	92.6	39,903	0.7
	アーバンステージ駒込	1	92.2	16,105	0.3	1	100.0	17,237	0.3
	アーバンステージ池袋 (注3)	—	—	—	—	1	93.4	52,819	1.0
	アーバンステージ向島	1	98.2	20,646	0.4	1	98.1	21,164	0.4
	アーバンステージ葛西イースト	1	100.0	36,676	0.7	1	100.0	36,631	0.7
	アーバンステージ江古田	1	97.5	15,352	0.3	1	100.0	15,113	0.3
	アーバンステージ滝野川(注6)	1	100.0	11,111	0.2	—	—	6,737	0.1
	アーバンステージ板橋区役所前	1	93.9	38,546	0.7	1	92.7	36,560	0.7
	アーバンステージ浅草	1	97.0	13,142	0.3	1	100.0	15,664	0.3
	アーバンステージ町屋	1	100.0	9,425	0.2	1	95.9	9,324	0.2
	アーバンステージ町屋サウスコート	1	94.2	71,862	1.4	1	97.6	71,143	1.3
	アーバンステージ小金井(注7)	1	100.0	9,813	0.2	—	—	9,238	0.2
	アーバンステージ武蔵小金井	1	98.0	74,713	1.4	1	98.0	73,834	1.4
	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1	86.9	48,938	0.9	1	91.5	47,488	0.9
	アーバンステージ小金井本町	1	97.9	28,838	0.6	1	95.0	28,675	0.5
	アーバンステージ日野	1	88.9	15,838	0.3	1	92.6	14,430	0.3
	アーバンステージ久米川	1	99.1	54,463	1.0	1	98.5	57,885	1.1
	アーバンステージ武蔵小杉comodo	1	100.0	70,458	1.3	1	96.8	71,063	1.3
	アーバンステージ川崎	1	100.0	37,390	0.7	1	97.8	37,349	0.7
	アーバンステージ鶴見寺谷	1	97.6	21,242	0.4	1	98.0	20,366	0.4
	アーバンステージ浦安	1	92.6	9,300	0.2	1	96.3	9,186	0.2
	アーバンステージ南行徳 I (注8)	—	—	8,214	0.2	—	—	—	—
その他	アーバンステージ南行徳 II	1	64.9	10,083	0.2	1	78.4	8,468	0.2
	アーバンステージ南行徳 III	1	100.0	12,410	0.2	1	93.9	12,094	0.2
	アーバンステージ南行徳 IV	1	93.8	11,266	0.2	1	84.6	10,720	0.2
	アーバンステージ行徳駅前	1	100.0	19,574	0.4	1	91.3	19,768	0.4
	アーバンステージ南行徳 V (注9)	1	90.0	13,008	0.2	—	—	12,675	0.2
	アーバンステージ行徳	1	98.7	37,906	0.7	1	93.5	32,321	0.6
	小計	119	96.1	4,047,566	77.3	121	95.9	4,137,201	77.2
	プラウドフラット五橋	1	97.8	29,856	0.6	1	100.0	30,209	0.6
	プラウドフラット河原町	1	100.0	29,816	0.6	1	100.0	29,729	0.6
	プラウドフラット新大阪	1	96.5	60,275	1.2	1	95.7	59,307	1.1
	プライムアーバン山鼻	1	94.0	12,294	0.2	1	97.4	13,160	0.2
	プライムアーバン北14条	1	96.8	12,774	0.2	1	96.8	13,363	0.2
	プライムアーバン大通公園 I	1	100.0	17,153	0.3	1	100.0	17,163	0.3
	プライムアーバン大通公園 II	1	100.0	11,133	0.2	1	100.0	11,139	0.2
	プライムアーバン北11条	1	98.3	24,663	0.5	1	96.7	24,669	0.5
	プライムアーバン宮の沢	1	96.2	23,240	0.4	1	95.7	22,695	0.4
	プライムアーバン大通東	1	100.0	18,421	0.4	1	94.4	18,842	0.4
	プライムアーバン知事公館	1	100.0	13,177	0.3	1	97.6	13,318	0.2
	プライムアーバン円山	1	96.3	11,697	0.2	1	92.6	11,582	0.2
	プライムアーバン北24条	1	97.2	20,494	0.4	1	97.2	20,682	0.4
	プライムアーバン札幌医大前	1	96.0	28,256	0.5	1	92.1	27,820	0.5
	プライムアーバン長町一丁目	1	100.0	42,255	0.8	1	100.0	42,442	0.8

地域	不動産等の名称	第13期 (H24.12.1～H25.5.31)				第14期 (H25.6.1～H25.11.30)			
		テナント総数 (注1)	稼働率 (%)	不動産賃貸事業 収益 (期間中) (千円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 (注1)	稼働率 (%)	不動産賃貸事業 収益 (期間中) (千円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)
その他	プライムアーバンハ乙女中央	1	100.0	18,411	0.4	1	100.0	19,006	0.4
	プライムアーバン葵	1	88.4	23,753	0.5	1	100.0	26,042	0.5
	プライムアーバン金山	1	100.0	24,188	0.5	1	93.1	23,255	0.4
	プライムアーバン鶴舞	1	96.2	42,922	0.8	1	90.4	42,055	0.8
	プライムアーバン江坂 I	1	93.8	23,950	0.5	1	97.9	23,466	0.4
	プライムアーバン江坂 II	1	94.0	27,216	0.5	1	91.4	26,218	0.5
	プライムアーバン江坂 III	1	92.7	42,277	0.8	1	93.8	40,895	0.8
	アーバンステージ札幌リバーフロント	1	97.2	188,102	3.6	1	96.0	185,883	3.5
	アーバンステージ北3条通	1	97.0	68,138	1.3	1	100.0	68,266	1.3
	アーバンステージ堤通雨宮	1	100.0	44,484	0.8	1	100.0	45,006	0.8
	アーバンステージ上前津	1	98.1	55,992	1.1	1	100.0	56,067	1.0
	アーバンステージ泉	1	95.4	133,621	2.6	1	99.2	134,709	2.5
	アーバンステージ玉造	1	97.5	35,679	0.7	1	96.2	35,883	0.7
	アーバンステージ堺筋本町(注3)	—	—	—	—	1	88.3	28,251	0.5
	ベネフィス博多グランスイート	1	96.2	29,192	0.6	1	96.9	29,082	0.5
	ベネフィス薬院南	1	100.0	12,882	0.2	1	94.5	12,752	0.2
	ベネフィス香椎ヴエルベーナ	1	94.4	16,161	0.3	1			

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

第14期末現在保有する資産について、現在までに計画された（又は完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既支出総額
プライムアーバン川口 (埼玉県川口市)	専有部改修工事	自 平成26年1月 至 平成26年2月	7,000	—	—
アーバンステージ勝どき (東京都中央区)	給水管更生工事	自 平成26年1月 至 平成26年2月	21,835	—	—
アーバンステージ三軒茶屋 (東京都世田谷区)	給水方式変更工事	自 平成25年12月 至 平成25年12月	4,000	—	—
アーバンステージ雪谷 (東京都大田区)	給水方式変更工事	自 平成25年12月 至 平成25年12月	4,000	—	—
アーバンステージ中野 (東京都中野区)	給水方式変更工事	自 平成25年12月 至 平成25年12月	4,000	—	—
アーバンステージ武蔵小金井 (東京都小金井市)	大規模修繕工事(東棟)	自 平成26年1月 至 平成26年5月	27,900	—	—

(2) 期中の資本的支出

第14期末現在保有する資産について、第14期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。第14期中の資本的支出は94,760千円であり、第14期中の費用に区分された修繕費225,277千円と合わせ、合計320,038千円の工事を実施しています。

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

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

	第10期 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	第11期 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	第12期 自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	第13期 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	第14期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日
当期首積立金残高	1,102百万円	1,253百万円	1,385百万円	1,548百万円	1,651百万円
当期積立額	159百万円	168百万円	176百万円	176百万円	175百万円
当期積立金取崩額	9百万円	36百万円	12百万円	73百万円	81百万円
次期繰越額	1,253百万円	1,385百万円	1,548百万円	1,651百万円	1,745百万円

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

	第13期 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	第14期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日
資産運用報酬(注1) (内訳)運用報酬I	375,947千円 195,002千円	383,288千円 195,900千円
運用報酬II	180,945千円	187,387千円
運用報酬III(注2)	—千円	—千円
資産保管業務報酬	14,961千円	14,950千円
一般事務委託報酬	23,104千円	23,511千円
役員報酬	4,800千円	4,800千円
その他営業費用	152,591千円	171,935千円
合計	571,405千円	598,486千円

(注1) 資産運用報酬は、上記金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が、第13期は12,600千円、第14期は123,360千円あります。

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

(2) 借入状況

第14期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分 借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率%(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年9月29日	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	—					
第一生命保険株式会社	平成19年9月27日	800,000	—	1.99875	平成25年9月30日			
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年2月27日	1,000,000	1,000,000	2.14360	平成26年2月27日			
野村信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
太陽生命保険株式会社	平成19年2月27日	2,000,000	2,000,000	2.13625	平成26年2月27日			
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年8月26日	500,000	500,000	0.78591	平成26年2月27日			
株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
野村信託銀行株式会社		700,000	700,000					
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年9月30日	500,000	500,000	0.78591	平成26年2月27日			
株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
株式会社みずほ銀行(注5)	平成24年8月27日	500,000	500,000	0.72091	平成26年8月27日			
三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
野村信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱東京UFJ銀行		500,000	500,000					
株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
株式会社みずほ銀行(注5)	平成24年9月5日	320,000	320,000	0.94700	平成26年9月5日			
三菱UFJ信託銀行株式会社		400,000	400,000					
三井住友信託銀行株式会社		700,000	700,000					
株式会社千葉銀行		750,000	750,000					
株式会社みずほ銀行(注5)	平成23年9月5日	1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000					
三井住友海上火災保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	平成21年8月27日	80,000	80,000	2.10000	(注2)	(注2)		
株式会社日本政策投資銀行	平成22年2月26日	100,000	100,000	2.03000	(注3)	(注3)		
小計			22,222,000	15,950,000				

(単位：千円)								
区分	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率(%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
借入先								
株式会社福岡銀行	平成22年2月26日	1,000,000	1,000,000	1.79200	平成27年2月26日			
株式会社日本政策投資銀行	平成19年5月15日	1,300,000	1,300,000	2.23500	平成27年2月27日			
野村信託銀行株式会社	平成24年2月27日	1,000,000	1,000,000	0.96365	平成27年2月27日			
株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社りそな銀行		1,900,000	1,900,000					
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社東京都民銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年2月27日	1,800,000	1,800,000	1.00900	平成27年8月27日			
株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
株式会社みずほ銀行（注5）		2,500,000	2,500,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年12月26日	4,700,000	4,700,000	1.00000	平成27年12月26日			
株式会社三井住友銀行	平成23年12月26日	4,700,000	4,700,000	1.11700	平成28年6月26日			
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年12月26日	4,700,000	4,700,000					
株式会社りそな銀行	平成25年10月25日	—	500,000	0.69000	平成29年2月26日			
信金中央金庫		—	800,000					
株式会社あおぞら銀行		—	500,000					
三井住友海上火災保険株式会社	平成24年8月27日	1,100,000	1,100,000	1.08500	平成29年8月27日			
大同生命保険株式会社		1,100,000	1,100,000					
信金中央金庫		1,720,000	1,720,000					
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年8月27日	1,300,000	1,300,000	1.12013	平成30年2月27日			
株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000					
株式会社みずほ銀行（注5）		900,000	900,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社		900,000	900,000					
三井住友信託銀行株式会社		520,000	520,000					
株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年9月30日	—	1,800,000	0.99000	平成30年8月26日			
株式会社三井住友銀行		—	1,800,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,800,000					
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年12月3日	400,000	400,000	1.16500	平成31年11月26日			
株式会社三井住友銀行		400,000	400,000					
株式会社みずほ銀行（注5）		400,000	400,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社		400,000	400,000					
太陽生命保険株式会社	平成25年5月23日	1,000,000	1,000,000	1.48625	平成32年5月27日			
第一生命保険株式会社	平成25年9月30日	—	800,000	1.28277	平成32年8月26日			
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年10月25日	—	1,000,000	1.18000	平成32年8月26日			
株式会社三井住友銀行		—	1,000,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,000,000					
株式会社みずほ銀行（注5）		—	600,000					
三井住友信託銀行株式会社		—	600,000					
みずほ信託銀行株式会社		—	500,000					
日本生命保険相互会社	平成25年10月25日	—	500,000	1.15566	平成32年8月26日			

(単位：千円)								
区分	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率(%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
借入先								
株式会社みずほ銀行（注5）	平成25年5月23日	1,000,000	1,000,000	1.68200	平成33年5月27日			
株式会社日本政策投資銀行	平成25年5月23日	3,500,000	3,500,000	1.62500	平成33年5月27日			
株式会社日本政策投資銀行	平成21年8月27日	1,240,000	1,200,000	2.10000	(注2)	(注2)		
株式会社日本政策投資銀行	平成22年2月26日	1,600,000	1,550,000	2.03000	(注3)	(注3)		
小計		50,780,000	63,890,000					
借入金合計		73,002,000	79,840,000					

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。
 また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
 (注2) 平成22年2月27日を初回として、以降6ヶ月毎の27日に各回40百万円を返済し、平成28年8月27日に1,080百万円を返済する約定となっています。
 (注3) 平成22年8月26日を初回として、以降6ヶ月毎の26日に各回50百万円を返済し、平成29年2月26日に1,350百万円を返済する約定となっています。
 (注4) 資金使途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金です。
 (注5) 株式会社みずほコーポレート銀行からの借入金の借入先欄については、平成25年7月1日付で株式会社みずほコーポレート銀行と株式会社みずほ銀行が合併したため、当該合併後の商号である株式会社みずほ銀行を記載しています。

(3) 投資法人債の状況

第14期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成23年2月25日	5,000	5,000	1.21	平成28年2月25日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	平成24年2月24日	5,000	5,000	1.03	平成29年2月24日	期限一括	(注1)	(注2)
合計		10,000	10,000					

(注1) 借入金の返済資金の一部に充当しています。
 (注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡		
		取得年月日	取得価額(千円)(注1)	譲渡年月日	譲渡価額(千円)(注2)	帳簿価額(千円)
信託受益権	アーバンステージ恵比寿(注4)	平成25年9月3日	1,030,000	—	—	—
信託受益権	アーバンステージ目黒青葉台(注4)	平成25年9月3日	1,190,000	—	—	—
信託受益権	アーバンステージ学芸大学(注4)	平成25年9月3日	916,000	—	—	—
信託受益権	アーバンステージ日本橋浜町(注4)	平成25年9月3日	1,470,000	—	—	—
信託受益権	アーバンステージ神楽坂(注4)	平成25年9月3日	2,640,000	—	—	—
信託受益権	アーバンステージ池袋(注4)	平成25年9月3日	3,310,000	—	—	—
信託受益権	アーバンステージ堀筋本町(注4)	平成25年9月3日	1,780,000	—	—	—
不動産	プライムアーバン北千束	—	—	平成25年6月27日	597,000	569,899
不動産	アーバンステージ滝野川	—	—	平成25年9月20日	307,000	291,612
不動産	アーバンステージ小金井	—	—	平成25年11月22日	251,000	226,920
不動産	アーバンステージ南行徳V	—	—	平成25年11月27日	322,000	294,772
合 計			12,336,000		1,477,000	1,383,205
						50,573

(注1)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。

(注2)「譲渡価額」は、当該不動産等の譲渡に伴う公租公課等を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。

(注3)譲渡については、上記のほかに、その他売却費用があり、「売却損益」にはこれを反映した金額を記載しています。

(注4)取得日付にて不動産を信託財産とする信託受益権を取得後、同日付にて信託契約を解除し、不動産として保有しています。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は譲渡価額(千円)(注1)	鑑定評価額(千円)	鑑定機関	価格時点
取得	不動産(注2)	アーバンステージ恵比寿	平成25年9月3日	1,030,000	1,060,000	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年5月31日
取得	不動産(注2)	アーバンステージ目黒青葉台	平成25年9月3日	1,190,000	1,200,000	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年5月31日
取得	不動産(注2)	アーバンステージ学芸大学	平成25年9月3日	916,000	936,000	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年5月31日
取得	不動産(注2)	アーバンステージ日本橋浜町	平成25年9月3日	1,470,000	1,480,000	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年5月31日
取得	不動産(注2)	アーバンステージ神楽坂	平成25年9月3日	2,640,000	2,660,000	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年5月31日
取得	不動産(注2)	アーバンステージ池袋	平成25年9月3日	3,310,000	3,510,000	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年5月31日
取得	不動産(注2)	アーバンステージ堀筋本町	平成25年9月3日	1,780,000	1,790,000	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年5月31日
譲渡	不動産	プライムアーバン北千束	平成25年6月27日	597,000	490,000	大和不動産鑑定株式会社	平成25年6月27日
譲渡	不動産	アーバンステージ滝野川	平成25年9月20日	307,000	265,000	株式会社中央不動産鑑定所	平成25年9月20日
譲渡	不動産	アーバンステージ小金井	平成25年11月22日	251,000	198,000	大和不動産鑑定株式会社	平成25年11月22日
譲渡	不動産	アーバンステージ南行徳V	平成25年11月27日	322,000	267,000	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年11月27日

(注1)「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。

(注2)取得日付にて不動産を信託財産とする信託受益権を取得後、同日付にて信託契約を解除し、不動産として保有しています。

② その他

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

平成25年6月1日から平成25年11月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引3件であり、当該取引については須貝信公認会計士事務所から調査報告書を受領しています。

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

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

第14期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B)/(A)
		支払先	支払金額(B)	
不動産等売買媒介手数料	44,550千円	野村不動産アーバンネット株式会社	44,550千円	100.0%
外注委託費	203,624千円	野村リビングサポート株式会社	106,270千円	52.2%
プロパティ・マネジメント報酬	268,808千円	野村リビングサポート株式会社	141,702千円	52.7%
仲介手数料等	101,194千円	野村リビングサポート株式会社	1,416千円	1.4%
広告宣伝費	975千円	野村不動産アーバンネット株式会社	600千円	61.5%

(注)利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める利害関係人等、その他一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される資産運用会社の利害関係人等をいいます。また主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

7. 経理の状況

また、利害関係人等である野村リビングサポート株式会社に支払ったプロパティ・マネジメント業務に係る管理報酬の物件別の内訳は以下のとおりです。

物件名	プロパティ・マネジメント報酬(千円)	物件名	プロパティ・マネジメント報酬(千円)
プラウドフラット白金高輪	4,682	プライムアーバン平井	153
プラウドフラット代々木上原	1,762	プライムアーバン葛西	341
プラウドフラット初台	1,559	プライムアーバン葛西Ⅱ	249
プラウドフラット渋谷桜丘	1,255	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,067
プラウドフラット学芸大学	1,237	プライムアーバン浦安	254
プラウドフラット目黒行人坂	1,500	プライムアーバン行徳Ⅰ	97
プラウドフラット隅田リバーサイド	4,458	プライムアーバン行徳Ⅱ	118
プラウドフラット神楽坂	1,441	プライムアーバン行徳駅前	76
プラウドフラット早稲田	1,931	プライムアーバン西船橋	512
プラウドフラット新宿河田町	1,039	プライムアーバン川口	4,059
プラウドフラット三軒茶屋	2,478	アーバンステージ麻布十番	1,213
プラウドフラット蒲田	2,347	アーバンステージ幡ヶ谷	601
プラウドフラット蒲田Ⅱ	4,802	アーバンステージ恵比寿	862
プラウドフラット新大塚	883	アーバンステージ目黒青葉台	1,395
プラウドフラット清澄白河	613	アーバンステージ学芸大学	566
プラウドフラット門前仲町Ⅱ	1,086	アーバンステージ日本橋浜町	1,036
プラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,532	アーバンステージ中落合	936
プラウドフラット富士見台	1,560	アーバンステージ落合	368
プラウドフラット浅草駒形	3,905	アーバンステージ神楽坂	2,125
プラウドフラット横浜	3,967	アーバンステージ芦花公園	498
プラウドフラット上大岡	1,946	アーバンステージ上馬	1,738
プラウドフラット鶴見Ⅱ	2,682	アーバンステージ三軒茶屋	1,517
プライムアーバン赤坂	1,451	アーバンステージ千歳烏山	1,014
プライムアーバン田町	1,811	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	1,087
プライムアーバン代々木	1,043	アーバンステージ駒沢	1,298
プライムアーバン番町	2,130	アーバンステージ烏山	360
プライムアーバン千代田富士見	1,008	アーバンステージ用賀	2,845
プライムアーバン飯田橋	3,498	アーバンステージ大井町	989
プライムアーバン恵比寿	2,087	アーバンステージ大井町Ⅱ	2,956
プライムアーバン中目黒	2,414	アーバンステージ雪谷	1,911
プライムアーバン学芸大学	1,451	アーバンステージ中野	843
プライムアーバン洗足	819	アーバンステージ高井戸	2,010
プライムアーバン目黒リバーサイド	503	アーバンステージ駒込	773
プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	4,165	アーバンステージ池袋	2,362
プライムアーバン白山	1,538	アーバンステージ向島	1,101
プライムアーバン四谷外苑東	2,186	アーバンステージ葛西イースト	183
プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,872	アーバンステージ江古田	1,112
プライムアーバン新宿内藤町	866	アーバンステージ浅草	1,105
プライムアーバン西早稲田	308	アーバンステージ町屋	328
プライムアーバン三軒茶屋	1,301	アーバンステージ町屋サウスコート	2,778
プライムアーバン南烏山	777	アーバンステージ久米川	1,905
プライムアーバン烏山ガレリア	697	アーバンステージ武蔵小杉comodo	1,995
プライムアーバン烏山コート	436	アーバンステージ浦安	150
プライムアーバン千歳船橋	1,206	アーバンステージ南行徳Ⅱ	393
プライムアーバン大崎	3,343	アーバンステージ南行徳Ⅲ	108
プライムアーバン大森	2,058	アーバンステージ南行徳Ⅳ	96
プライムアーバン西荻窪	611	アーバンステージ行徳駅前	33
プライムアーバン大塚	837	アーバンステージ行徳	146
プライムアーバン龜戸	194	アーバンステージ滝野川	336
プライムアーバン住吉	162	アーバンステージ小金井	710
プライムアーバン錦糸公園	1,389	アーバンステージ南行徳Ⅴ	114

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）は、平成25年11月30日現在、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

(1) お知らせ

役員会承認日	件 名	概 要
平成25年 8月 9日	新投資口引受契約の締結	平成25年8月9日及び平成25年8月19日開催の役員会において承認された新投資口の発行について、引受会社（野村證券株式会社他4社（注））に対し、平成25年8月19日付で本投資法人の投資口の募集に関する事務を委託しました。
平成25年11月20日	投資法人債の発行にかかる包括決議の件	平成25年12月14日から平成26年12月6日までを発行時期とし、発行総額1,000億円以内とする投資法人債発行にかかる包括決議を行い、投資法人債に関する事務の委託等につき、候補会社を承認し、かかる委託先の選定及びその他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

（注）引受会社は主幹事会社である野村證券株式会社の他、SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及びメリルリンチ日本証券株式会社です。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) その他

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

貸借対照表

	前 期(ご参考) 平成25年5月31日現在	当 期 平成25年11月30日現在	(単位:千円)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	5,945,171	6,791,327	
信託現金及び信託預金	811,980	802,795	
営業未収入金	31,512	40,245	
前払費用	29,451	49,089	
繰延税金資産	65	14	
未収消費税等	—	13,692	
その他	39,429	14,769	
貸倒引当金	△417	—	
流動資産合計	6,857,193	7,711,933	
固定資産			
有形固定資産			
建物	59,905,531	65,431,733	
減価償却累計額	△6,501,067	△7,223,569	
建物（純額）	53,404,464	58,208,163	
構築物	661,489	668,507	
減価償却累計額	△318,858	△347,323	
構築物（純額）	342,630	321,183	
機械及び装置	945,957	1,013,436	
減価償却累計額	△236,644	△268,654	
機械及び装置（純額）	709,312	744,782	
工具、器具及び備品	91,123	134,125	
減価償却累計額	△37,908	△43,841	
工具、器具及び備品（純額）	53,214	90,283	
土地	60,568,584	67,172,205	
信託建物	13,230,510	13,022,609	
減価償却累計額	△2,241,955	△2,369,041	
信託建物（純額）	10,988,554	10,653,568	
信託構築物	159,580	158,143	
減価償却累計額	△104,123	△110,796	
信託構築物（純額）	55,457	47,347	
信託機械及び装置	71,509	71,509	
減価償却累計額	△33,998	△36,626	
信託機械及び装置（純額）	37,511	34,883	
信託工具、器具及び備品	29,642	34,620	
減価償却累計額	△6,124	△8,028	
信託工具、器具及び備品（純額）	23,518	26,592	
信託土地	23,467,401	22,920,964	
建設仮勘定	6,312	8,857	
有形固定資産合計	149,656,963	160,228,831	
無形固定資産			
その他	2,579	2,058	
無形固定資産合計	2,579	2,058	
投資その他の資産			
敷金及び保証金	10,879	10,819	
長期前払費用	1,161	26,098	
投資その他の資産合計	12,040	36,918	
固定資産合計	149,671,583	160,267,808	
繰延資産			
投資法人債発行費	47,243	39,972	
繰延資産合計	47,243	39,972	
資産合計	156,576,020	168,019,715	

	前 期(ご参考) 平成25年5月31日現在	当 期 平成25年11月30日現在	(単位:千円)
負債の部			
流動負債			
営業未払金	218,477	259,584	
1年内返済予定の長期借入金	15,652,000	15,950,000	
未払金	292,165	342,714	
未払費用	137,301	129,601	
未払法人税等	1,068	753	
未払消費税等	14,714	—	
前受金	660,263	722,407	
預り金	3,063	4,949	
流動負債合計	16,979,054	17,410,010	
固定負債			
投資法人債	10,000,000	10,000,000	
長期借入金	57,350,000	63,890,000	
預り敷金及び保証金	1,018,403	1,101,348	
信託預り敷金及び保証金	390,280	382,100	
固定負債合計	68,758,683	75,373,449	
負債合計	85,737,738	92,783,459	
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	68,961,322	73,231,053	
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	—	40,000	
任意積立金合計	—	40,000	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,876,958	1,965,201	
剰余金合計	1,876,958	2,005,201	
投資主資本合計	70,838,281	75,236,255	
純資産合計	※1 70,838,281	※1 75,236,255	
負債純資産合計	156,576,020	168,019,715	

損益計算書

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

投資主資本等変動計算書

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

注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成24年12月1日 至 平成25年 5月31日	当 期 自 平成25年 6月 1日 至 平成25年11月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 平成24年12月1日 至 平成25年 5月31日	当 期 自 平成25年 6月 1日 至 平成25年11月30日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table> <tr> <td>建物</td><td>3~70年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>2~50年</td></tr> <tr> <td>機械及び装置</td><td>3~15年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>3~15年</td></tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3~70年	構築物	2~50年	機械及び装置	3~15年	工具、器具及び備品	3~15年	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table> <tr> <td>建物</td><td>3~70年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>2~50年</td></tr> <tr> <td>機械及び装置</td><td>3~15年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>3~15年</td></tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3~70年	構築物	2~50年	機械及び装置	3~15年	工具、器具及び備品	3~15年
建物	3~70年																	
構築物	2~50年																	
機械及び装置	3~15年																	
工具、器具及び備品	3~15年																	
建物	3~70年																	
構築物	2~50年																	
機械及び装置	3~15年																	
工具、器具及び備品	3~15年																	
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	<p>① 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>② 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</p>																
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。																
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は2,703千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は12,493千円です。																

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 平成24年12月1日 至 平成25年 5月31日	当 期 自 平成25年 6月 1日 至 平成25年11月30日
5. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めるこにより有効性の評価を行っています。</p>	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めるこにより有効性の評価を行っています。</p>
6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の取得原価に算入しています。</p>	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の取得原価に算入しています。</p>

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) 平成25年5月31日現在	当 期 平成25年11月30日現在
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成24年12月1日 至 平成25年 5月31日		当 期 自 平成25年 6月1日 至 平成25年11月30日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 4,570,276 共益費収入 266,665 4,836,942		A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 4,733,339 共益費収入 280,180 5,013,520	
その他賃貸事業収入 駐車場収入 132,230 付帯収益 201,809 その他不動産賃料収入 67,921 401,962		その他賃貸事業収入 駐車場収入 134,455 付帯収益 140,643 その他不動産賃料収入 67,566 342,665	
不動産賃貸事業収益合計 5,238,904		不動産賃貸事業収益合計 5,356,185	
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 199,946 プロパティ・マネジメント報酬 288,760 公租公課 259,940 水道光熱費 96,503 保険料 8,380 修繕費 251,156 減価償却費 967,193 仲介手数料等 106,829 信託報酬 29,413 その他賃貸事業費用 44,144 2,252,269		賃貸事業費用 外注委託費 203,624 プロパティ・マネジメント報酬 268,808 公租公課 260,682 水道光熱費 92,470 保険料 8,418 修繕費 225,277 減価償却費 1,012,451 仲介手数料等 101,194 信託報酬 22,886 その他賃貸事業費用 54,356 2,250,171	
不動産賃貸事業費用合計 2,252,269		不動産賃貸事業費用合計 2,250,171	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,986,635		C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,106,014	
※2. 不動産等売却益の内訳 (単位:千円)		※2. 不動産等売却益の内訳 (単位:千円)	
アーバンステージ都立大学 不動産等売却収入 565,401 不動産等売却原価 539,503 その他売却費用 16,980 不動産等売却益 8,918		アーバンステージ都立大学 不動産等売却収入 597,837 不動産等売却原価 569,899 その他売却費用 17,970 不動産等売却益 9,967	
アーバンステージ南行徳Ⅰ 不動産等売却収入 366,297 不動産等売却原価 345,995 その他売却費用 11,010 不動産等売却益 9,291		アーバンステージ南行徳Ⅰ 不動産等売却収入 307,233 不動産等売却原価 291,612 その他売却費用 9,270 不動産等売却益 6,351	
アーバンステージ滝野川 不動産等売却収入 251,127 不動産等売却原価 226,920 その他売却費用 7,590 不動産等売却益 16,616		アーバンステージ滝野川 不動産等売却収入 322,130 不動産等売却原価 294,772 その他売却費用 9,720 不動産等売却益 17,638	
アーバンステージ小金井 不動産等売却収入 251,127 不動産等売却原価 226,920 その他売却費用 7,590 不動産等売却益 16,616		アーバンステージ小金井 不動産等売却収入 322,130 不動産等売却原価 294,772 その他売却費用 9,720 不動産等売却益 17,638	

前 期 (ご参考) 自 平成24年12月1日 至 平成25年 5月31日	当 期 自 平成25年 6月1日 至 平成25年11月30日
※3. 主要投資主との取引 (単位:千円)	※3. 主要投資主との取引 該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成24年12月1日 至 平成25年 5月31日	当 期 自 平成25年 6月1日 至 平成25年11月30日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口の総口数 150,936口	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口の総口数 160,800口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 平成25年5月31日現在	当 期 平成25年11月30日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)
(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 29 貸倒引当金損金算入限度超過額 36 繰延税金資産合計 65 繰延税金資産の純額 65	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 14 貸倒引当金損金算入限度超過額 14 繰延税金資産合計 14 繰延税金資産の純額 14
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)
法定実効税率 36.59 (調整) 支払配当の損金算入額 △35.78 その他 △0.75 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06	法定実効税率 36.59 (調整) 支払配当の損金算入額 △36.57 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05

(金融商品に関する注記)

前期（自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得にあたっては、借入、投資法人債の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意した資金調達を財務の基本方針としています。デリバティブ取引については、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることがあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時 価 (注1)	差 額
(1) 現金及び預金	5,945,171	5,945,171	—
(2) 信託現金及び信託預金	811,980	811,980	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(15,652,000)	(15,721,396)	69,396
(4) 投資法人債	(10,000,000)	(10,098,440)	98,440
(5) 長期借入金	(57,350,000)	(57,605,930)	255,930
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 負債となる項目については、（ ）で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記(6)②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(4) 投資法人債

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

(6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の 算定方法
			うち1年超	44,392,000	36,920,000	
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	—	—	—	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注2）(3)、(5) 参照）。

(注3) 金銭債権の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	5,945,171
信託現金及び信託預金	811,980
合 計	6,757,151

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の返済・償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	15,652,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	5,000,000	5,000,000	—	—
長期借入金	—	14,450,000	14,580,000	11,880,000	9,340,000	7,100,000
合 計	15,652,000	14,450,000	19,580,000	16,880,000	9,340,000	7,100,000

当期（自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得にあたっては、借入、投資法人債の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意した資金調達を財務の基本方針としています。デリバティブ取引については、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることがあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位：千円)

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

(注1) 負債となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記

(6) (2)参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(4) 投資法人債

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

(6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

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

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一緒にして処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注2）(3)、(5) 参照）。

(注3) 金銭債権の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	6,791,327
信託現金及び信託預金	802,795
合 計	7,594,122

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の返済・償還予定額

(単位：千円)

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

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日）（ご参考）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸住宅等（土地を含む）を有しています。これら賃貸等不動産の平成25年5月31日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額		当期末の時価
当期首残高	当期増減額	
149,987,204	△330,241	143,063,000

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

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は、アーバンステージ目白（1,346,890千円）の取得によるものであり、主な減少額は、アーバンステージ都立大学（539,503千円）、アーバンステージ南行徳I（345,995千円）の譲渡によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する平成25年5月期（第13期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸住宅等（土地を含む）を有しています。これら賃貸等不動産の平成25年11月30日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額		当期末の時価
当期首残高	当期増減額	
149,656,963	10,571,868	155,472,000

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

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

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

なお、賃貸等不動産に関する平成25年11月期（第14期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)(ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合(%)	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円)(注2)	科目	期末残高 (千円)(注2)
主要投資主 利害関係人等	野村不動産 株式会社	不動産業	10.10	不動産等 売買媒介	11,010	—	—
利害関係人等	野村リビング サポート 株式会社	不動産業	—	前受金	309,672		
				賃料収入等	2,353,560	預り敷金 及び保証金	685,557
				プロパティ・マネ ジメント報酬	132,803	営業未払金	21,628
				外注委託費	91,324	営業未払金	15,913
				仲介手数料等	1,034	営業未払金	92
				修繕費等	14,896	営業未払金	13,109
				広告宣伝費	600	未払金	105
資産保管会社	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	銀行業 及び 信託業	0.07	利息の支払	53,512	未払費用	6,873
				借入返済(年内 返済予定の長期)	400,000	1年内返済予定 の長期借入金	3,324,000
				借入金(長期)	400,000	長期借入金	8,200,000

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

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

当期(自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合(%)	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円)(注2)	科目	期末残高 (千円)(注2)
利害関係人等	野村リビング サポート 株式会社	不動産業	—	前受金	424,394		
				賃料収入等	2,794,635	預り敷金 及び保証金	1,005,322
				プロパティ・マネ ジメント報酬	141,702	営業未払金	30,611
				外注委託費	106,270	営業未払金	22,104
				仲介手数料等	1,416	営業未払金	784
				修繕費等	28,003	営業未払金	23,673
				不動産等 売買媒介	44,550	—	—
資産保管会社	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	銀行業 及び 信託業	0.59	広告宣伝費	600	未払金	105
				利息の支払	55,795	未払費用	3,429
				借入金(短期)	1,900	短期借入金	—
				借入返済(短期)	1,900		—
				借入返済(年内 返済予定の長期)	1,824	1年内返済予定 の長期借入金	1,900
				借入金(長期)	2,800	長期借入金	10,600

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

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

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	当 期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日
1口当たり純資産額 469,326円	1口当たり純資産額 467,887円
1口当たり当期純利益 12,434円	1口当たり当期純利益 12,591円

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

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

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前 期 (ご参考) 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	当 期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日
当期純利益(千円) 1,876,840	当期純利益(千円) 1,965,133
普通投資主に帰属しない金額(千円) —	普通投資主に帰属しない金額(千円) —
普通投資口に係る当期純利益(千円) 1,876,840	普通投資口に係る当期純利益(千円) 1,965,133
期中平均投資口数(口) 150,936	期中平均投資口数(口) 156,072

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	当 期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日
1. 資産の譲渡 本投資法人は、第13期末(平成25年5月末日)以降、平成25年6月27日付にて下記の資産を譲渡しました。 なお、譲渡価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除いています。 プライムアーバン北千束 ・譲渡資産 : 不動産 ・契約日 : 平成25年6月27日 ・譲渡日 : 平成25年6月27日 ・譲渡価格 : 597,000千円 ・譲渡先 : 国内の一般事業会社 ・損益に及ぼす影響 : 第14期(自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)において、営業収益として不動産等売却益約9百万円(譲渡に係る諸経費を控除しています。)を計上する予定です。	該当事項はありません。

【金銭の分配に係る計算書】

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

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

【会計監査人の監査報告書】

独立監査人の監査報告書

平成26年1月14日

野村不動産レジデンシャル投資法人
役員会御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

原田昌平

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

岩部俊大



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、野村不動産レジデンシャル投資法人の平成25年6月1日から平成25年11月30日までの第14期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

■キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

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

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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

項 目	期 別	前 期（ご参考） 自 平成24年12月1日 至 平成25年 5月31日	当 期 自 平成25年 6月1日 至 平成25年11月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

前 期（ご参考） 自 平成24年12月1日 至 平成25年 5月31日	当 期 自 平成25年 6月1日 至 平成25年11月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目的金額との関係	
(平成25年5月31日現在) (単位：千円)	(平成25年11月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物

投資法人の概要

| 沿革

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

設立企画人(野村不動産投信株
投信法第166条に基づく設立の
投信法第188条に基づく登録の
投信法第187条に基づく内閣閣
東京証券取引所に上場

仕組み図



■ 資産運用会社の概要

■ 資産運用会社の概況

名 称	野村不動産投資顧問株式会社
資本の額	300百万円(平成25年3月末日現在)
株 主	野村不動産ホールディングス株式会社(100%)
沿革	平成15年 1月24日 会社設立 平成15年 2月28日 宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(3)第81679号) 平成15年 6月17日 宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第18号) 平成15年 7月23日 旧投信法 ^(注1) 上の投資信託委託業者としての認可取得(内閣総理大臣第28号) 平成18年 2月 7日 旧投信法第10条の2の規定に基づく認可(業務の方法等の変更の認可)取得 ^(注2) 平成19年 9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第374号) ^(注3) 平成22年 2月25日 金融商品取引法に基づく届出(業務の内容及び方法の変更) ^(注4) 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5) 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6) 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) 証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)による改正前の投信法を指します。

(注2) 野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

(注3) 資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日(平成19年9月30日)時点において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。

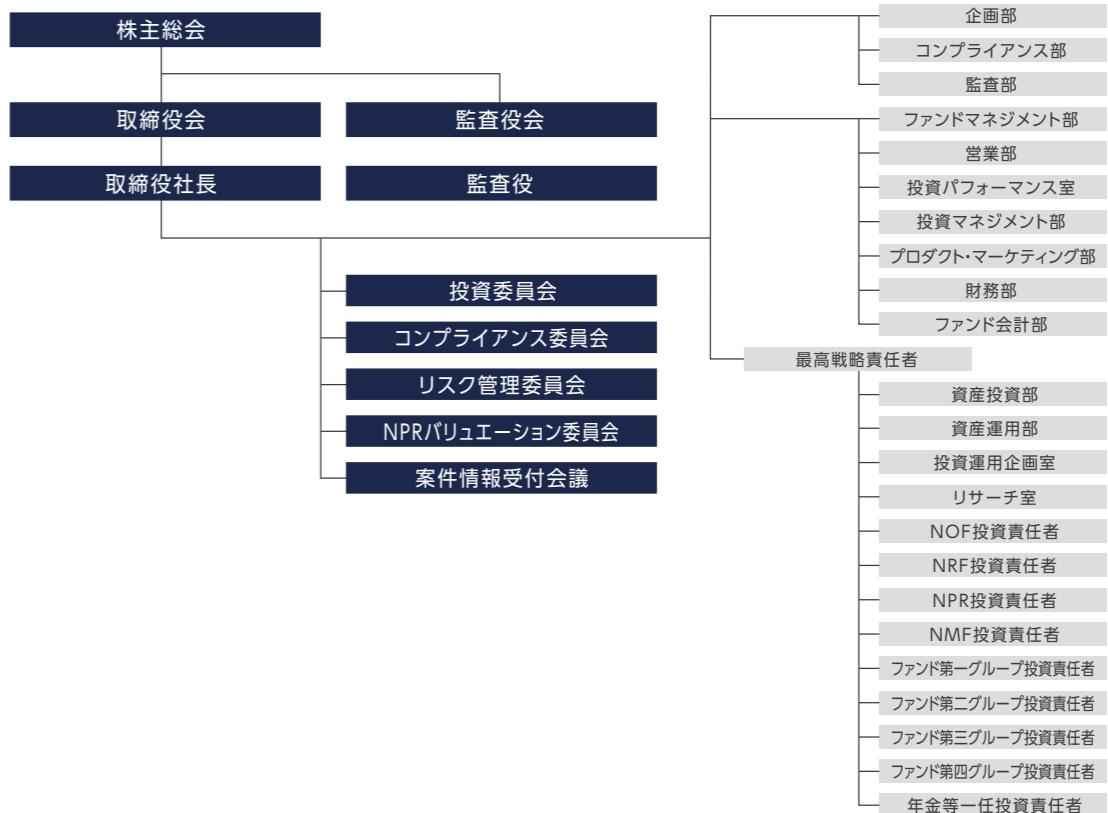
(注4) 野村不動産オフィスファンド投資法人、野村不動産レジデンシャル投資法人及び野村不動産プライベート投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

(注5) 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6) 全融商品取引法第78条第3項に定める投資助言・代理業を行ふことを目的としたものです。

■ 組織体制

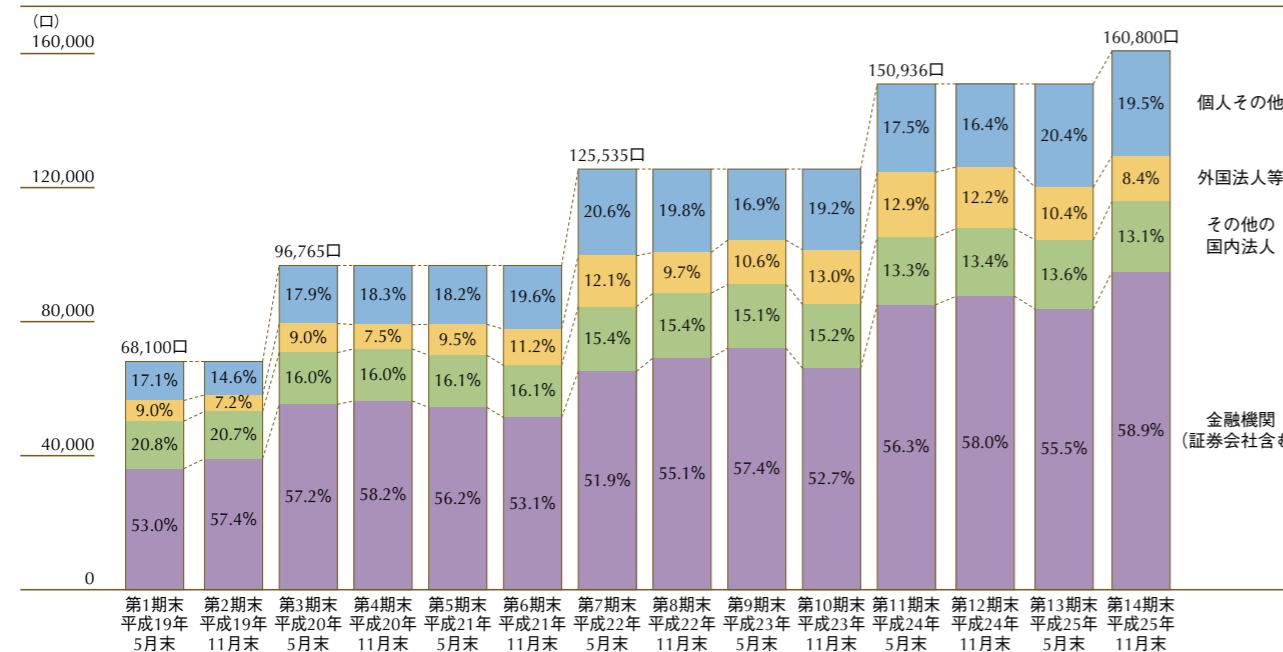
野村不動産投資顧問株式会社(旧 野村不動産投信株式会社)は、平成23年10月1日付で、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併するとともに、商号を野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更しました。本投資法人としては、本合併により、不動産市場及び金融市场の変化への迅速な対応、不動産投資に必要となる専門的知識・経験の向上、並びに国内最大級の不動産資産運用会社によるマネジメント等のシナジー効果が得られると考えています。



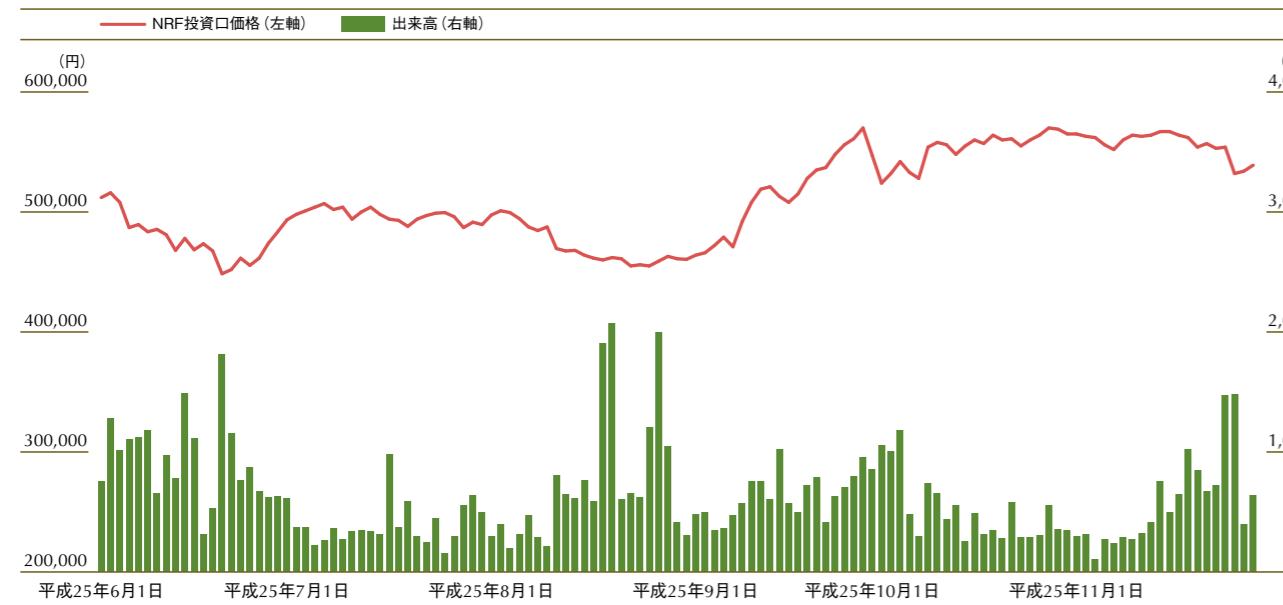
投資主インフォメーション

投資主の構成

所有者別投資口数の推移



投資口価格の推移



スケジュール

第15期(平成26年5月期)

- 平成26年 5月31日 決算期日
- 平成26年 7月15日頃 決算発表
- 平成26年 8月20日頃 分配金支払開始

第16期(平成26年11月期)

- 平成26年11月30日 決算期日
- 平成27年 1月15日頃 決算発表
- 平成27年 2月20日頃 分配金支払開始

住所等の変更手続きについて

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

分配金について

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

投資主メモ

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

ホームページによる情報提供について

本投資法人のホームページでは、プレスリリース(物件取得のお知らせ等)、ポートフォリオ稼働率、決算情報、分配金に関する情報等、多様な情報を公開しています。

今後も、ホームページへの掲載を通じて、投資主の皆様へのタイムリーな情報提供に努めてまいります。

▼<http://www.nre-rf.co.jp/>





43 プライムアーバン烏山ガレリア(東京都世田谷区)



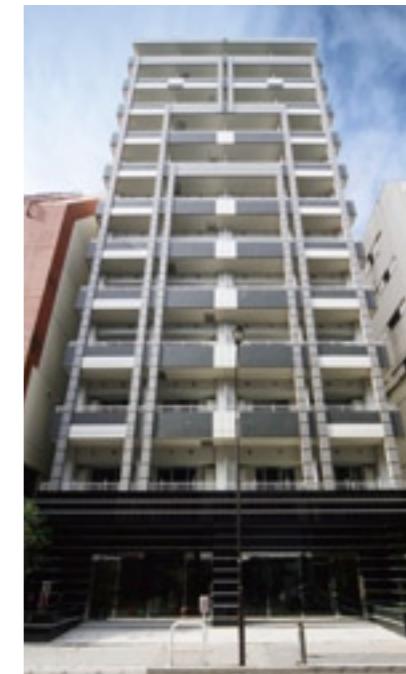
31 プライムアーバン学芸大学(東京都目黒区)

107 アーバンステージ町屋サスコート
(東京都荒川区)152 ベネフィス薬院南
(福岡市中央区)

97 アーバンステージ中野(東京都中野区)



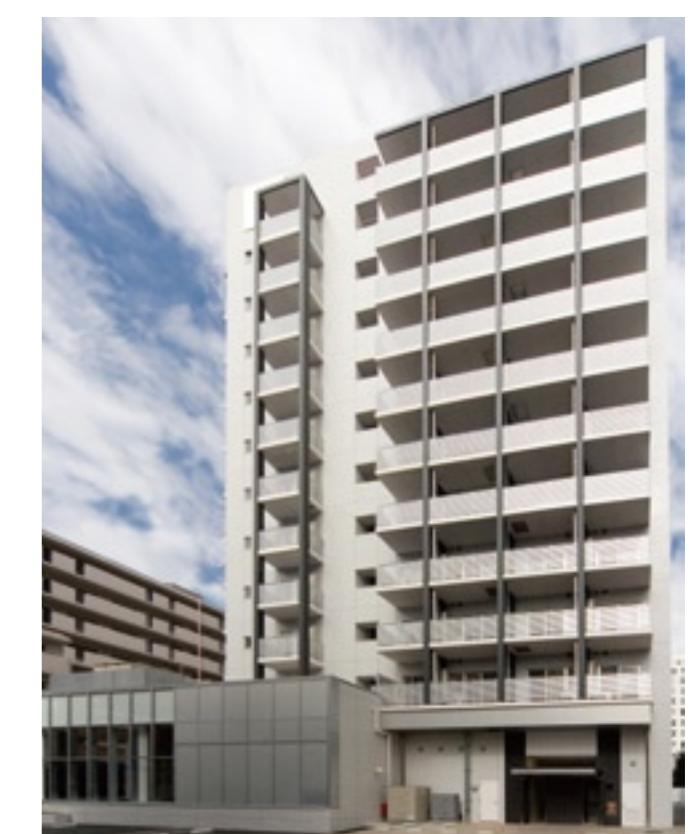
82 アーバンステージ目白(東京都新宿区)

144 アーバンステージ札幌リバーフロント
(札幌市中央区)76 アーバンステージ日本橋横山町
(東京都中央区)

74 アーバンステージ勝どき(東京都中央区)



41 プライムアーバン三軒茶屋(東京都世田谷区)



112 アーバンステージ久米川(東京都東村山市)



77 アーバンステージ日本橋浜町(東京都中央区)



69 アーバンステージ芝浦LOFT(東京都港区)

73 アーバンステージ学芸大学
(東京都目黒区)

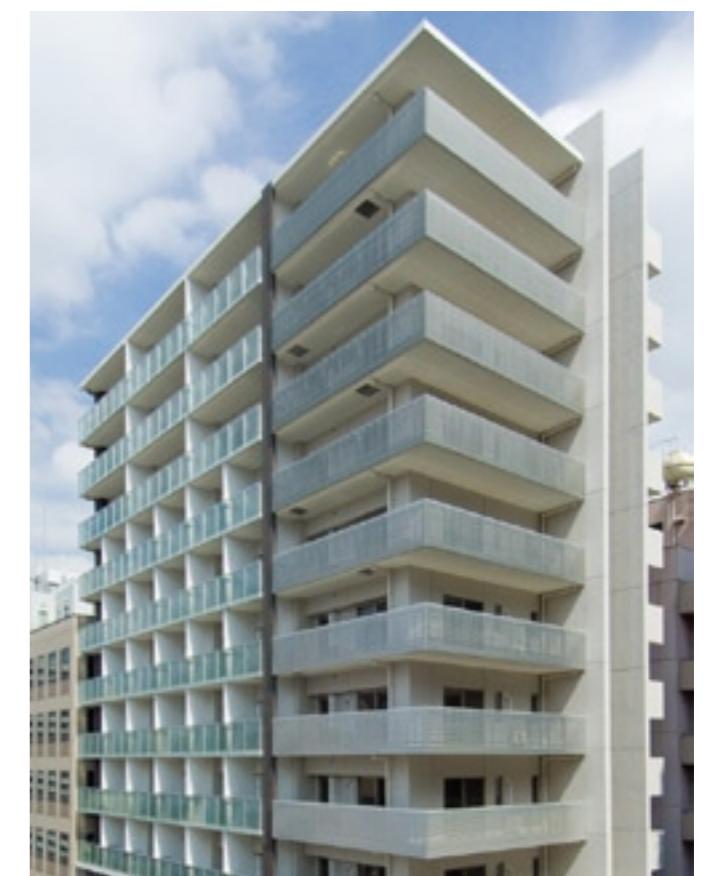
100 アーバンステージ池袋(東京都豊島区)

72 アーバンステージ目黒青葉台
(東京都目黒区)

●ポートフォリオ物件の概要（その他）

151 ベネフィス博多グランスクエート
(福岡市博多区)71 アーバンステージ恵比寿
(東京都渋谷区)71 アーバンステージ恵比寿
(東京都渋谷区)

121 アーバンステージ行徳(千葉県市川市)



83 アーバンステージ神楽坂(東京都新宿区)

Proud
-FLAT-



7 プラウドフラット隅田リバーサイド(東京都中央区)



11 プラウドフラット三軒茶屋(東京都世田谷区)



16 プラウドフラット門前仲町Ⅱ(東京都江東区)



20 プラウドフラット横浜(横浜市神奈川区)



19 プラウドフラット浅草駒形(東京都台東区)



12 プラウドフラット蒲田(東京都大田区)



6 プラウドフラット目黒行人坂(東京都目黒区)

8 プラウドフラット神楽坂
(東京都新宿区)122 プラウドフラット五橋
(仙台市青葉区)

10 プラウドフラット新宿河田町(東京都新宿区)



17 プラウドフラット門前仲町Ⅰ(東京都江東区)



124 プラウドフラット新大阪(大阪市淀川区)

**PROUD
FLAT**

●ポートフォリオ物件の概要（プラウドフラット）



3 プラウドフラット初台(東京都渋谷区)



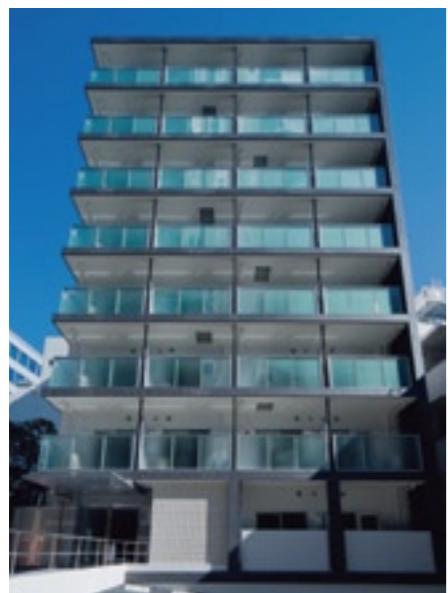
9 プラウドフラット早稲田(東京都新宿区)



1 プラウドフラット白金高輪(東京都港区)



18 プラウドフラット富士見台(東京都練馬区)



4 プラウドフラット渋谷桜丘(東京都渋谷区)



22 プラウドフラット鶴見Ⅱ(横浜市鶴見区)



14 プラウドフラット新大塚(東京都豊島区)



123 プラウドフラット河原町(仙台市若林区)



21 プラウドフラット上大岡(横浜市港南区)



2 プラウドフラット代々木上原(東京都渋谷区)



15 プラウドフラット清澄白河(東京都江東区)

1 | 都心のオアシス、新宿御苑

イギリス風景式庭園、フランス式整形庭園、日本庭園を巧みに組み合わせた明治時代の近代西洋庭園で、四季を通じて見所が多い。



2 | 慶應義塾大学病院

慶應大学キャンパス内にある、先進医療でも知られる日本屈指の総合病院。徒歩数分のところにあるのでいざというとき安心だ。

3 | 民音音楽博物館

膨大な録音資料や楽譜、出版物を揃え、貴重な古典ピアノやオルゴール、世界の楽器を展示する音楽専門の博物館。

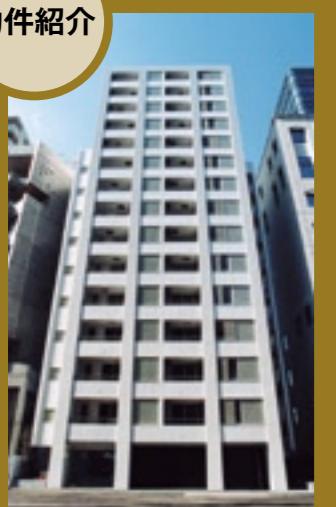
4 | 東京メトロ四谷三丁目駅

東京メトロ丸ノ内線の駅で、新宿駅まで約5分、大手町駅まで約16分。駅前周辺はビルが並び、スーパー やドラッグストア、飲食店が多い。

5 | 杉大門通り

もともとは商店街だったが、やがて飲み屋街に。昼にランチ営業をする店も多く、隠れ家的な店も多いので、まずは歩いてみるといい。

物件紹介



プライムアーバン 四谷外苑東

本物件は東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅徒歩4分、またJR総武線「信濃町」駅も徒歩圏と大変アクセスに優れた物件です。住環境とアクセスの両方に優れた立地であり、デザイナーズマンションという商品性と相まって、比較的賃料負担能力の高い層に人気のある希少性の高い物件です。



運用担当者が語る 四谷外苑東の“住みたいポイント”

「アクセス」と「住環境」の共存

一般的に賃貸住宅を探される方は、都心部へのアクセスの良い、駅近のお部屋を探されることが多いんですが、そういう物件は繁華街にあることが多く、住環境はあまり良くありません。特に都心部はその傾向がより顕著に現れます。



資産運用部 資産運用二課
大山 博央(ひろお)

しかし四谷エリアは、新宿、霞ヶ関、銀座などオフィス・官庁街への優れた「アクセス」を有する一方で、新宿御苑などの広大な緑地が徒歩圏にあり、優れた「住環境」も共存する大変貴重な立地です。さらに2020年に向けて都心部の注目も集まっていることから、今後さらに賃貸需要が高まることが予想されます。「プライムアーバン四谷外苑東」のような物件は希少性が高く、人気も高いですね。

都心でありながら、緑の多いスポットである四谷外苑周辺。銀杏並木で知られる明治神宮外苑だけでなく、新宿方面へ少し歩けば新宿御苑があり、さまざまな樹木や草花が四季折々の美しい姿を見せてくれる。とりわけソメイヨシノを中心に約65種1300本の桜が咲き誇る様子は見事で、花見を楽しむ人々がたくさんいる。

外苑も御苑も近く、アーバンライフを満喫。最寄りの四谷三丁目駅前に新宿御苑東もありながらも活気溢れる飲食店が数多く軒を連ねていて、かつて料理屋が軒を連ねた跡である石置や大名庭園の名残の小さな池がひとつそろそろあるのも面白い。都心の便利さを享受しながらも、気軽にリフレッシュができる、ぶらりと歩くだけでも楽しい街なのである。

しむ人が多く訪れる。

広々とした緑に囲まれて
アーバンライフを満喫。

最寄りの四谷三丁目駅前に新宿御苑東がありながらも活気溢れる飲食店が数多く軒を連ねていて、かつて料理屋が軒を連ねた跡である石置や大名庭園の名残の小さな池がひとつそろそろあるのも面白い。

四谷外苑東

Vol.7 Yotsuyagaienhigashi

2020年へ向けて
発展の兆しを見せる街に
期待が膨らむ。

今回ご紹介するのは、6年後の
2020年の夏へ向けて高まる熱気と
興奮を感じられる四谷外苑東工
リ亞だ。

最寄り駅は東京メトロ丸ノ内線が走
る四谷三丁目で、JR信濃町駅も徒歩数
分。四ツ谷や新宿といったターミナル
駅にも近いため、通勤や通学にも便利
である。また、明治神宮外苑も近い好
立地であり、テニスコートやゴルフ練
習場、スケートリンク、バッティング
ドームなど多彩なスポーツ施設がある

だけでなく、花火大会やいとう祭り
といった季節ごとのイベントも数多く
開催。充実した余暇が楽しめるのだ。
そして、徒歩圏内には2020年を
前に熱い注目を集めている国立競技場
や東京体育館があり、特に国立競技場
は2019年に新国立競技場として最
新鋭のメインスタジアムに生まれ変わ
る予定だ。またそれに伴い、公共施設
の整備、商業施設の建設など、周辺地
域の大規模なインフラ整備を含めた再
開発が計画されており、周辺の不動産
の価値の上昇が期待できる。より便利
でより住みよい街へ変化の兆しを見せ
る、まさに今、最も期待が寄せられる
エリアなのだ。



4 国立競技場の横断幕

これまで数多くの感動が生まれて
きた国立競技場。2014年から建て
替え工事が始まり19年に新国立競
技場として竣工予定だ。

5 秩父宮記念スポーツ博物館

近代スポーツの歴史を知ることができ
るほか、メダルやユニフォームなどス
ポーツに関する貴重な資料も数多く展示
している。

6 明治神宮野球場

1926年の開場以来、大学野球などのアマチュア大会の会場として使われてきた。東京ヤクルトスワローズの本拠地でもある。

1 聖徳記念絵画館

明治神宮外苑にある美術館で、
1926年竣工。明治維新など、明
治天皇と皇后の遺像を描いた名画
を年代順に展示している。

2 明治神宮外苑の銀杏並木

青山通りから始まる銀杏並木は四
季を通じて人々の目を楽しませてくれる。
特に紅葉の時季は落ち葉で道路が一面黄色に染まり美しい。

3 東京体育館

1954年の完成以来、数々のス
ポーツ大会が開催してきた。2013年
にリニューアルオープン。プールや
トレーニング施設を開放している。



Yotsuyagaienhigashi Map

