



NOMURA
Residential Fund

NOMURA RESIDENTIAL FUND

第2期 資産運用報告
2007.6.1 ▶ 2007.11.30



NOMURA
Residential Fund

野村不動産レジデンシャル投資法人

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



PROUD FLAT

PRIME URBAN

URBAN STAGE

FUND MANAGEMENT

COMPLIANCE

STRATEGY

ASSET MANAGEMENT

ACQUISITION

FINANCE

URBAN ■ BASIC ■ QUALITY

野村不動産レジデンシャル投資法人

基本理念

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

1 投資戦略 Strategy

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

2 物件取得 Acquisition

本投資法人は、野村不動産グループからの「プライドフラット」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。



NOMURA
Residential Fund

野村不動産レジデンシャル投資法人 執行役員
野村不動産投信株式会社 取締役



投資主の皆様へ

濱田 信幸

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

また、平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は平成19年11月に第2期決算を迎えましたので、ここに運用状況の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期におきましては、本投資法人の強みである多様なソーシングルートを積極的に活用し、「（仮称）クラウドフラット白金高輪」を始めとした21物件・213.6億円の取得を決定し、売買契約を締結いたしました。

また、当期中、上記のうち6物件・50.1億円の取得を完了するとともに、前期に売買契約締結済みの2物件・33.7億円の取得を完了した結果、当期末の資産規模は、97物件・754.2億円となりました。

保有物件の運営管理におきましては、計画的且つ戦略的なリーシング活動の結果、ポートフォリオ稼働率は、第2期中、95%を越える高い水準で安定的に推移いたしました。

さらに、財務面におきましては、3つの格付機関からJ-REIT最上級（平成19年11月末現在）の格付けを取得したほか、金利の固定化等に留意した保守的な財務戦略を推進いたしました。

上記の運用成果として、当期は、営業収益2,484百万円、経常利益954百万円、当期純利益953百万円を計上し、分配金は1口当たり14,005円となりました。

次期以降におきましても、優良資産の継続的な取得、保有物件のパフォーマンスの最大化、保守的な財務戦略の推進等を通じ、引続き中長期を見据えた安定運用を心掛けてまいります。

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



■決算ハイライト

第2期（平成19年11月期）
1口当たり分配金

14,005 円

■決算サマリー

	第1期（平成19年5月期）	第2期（平成19年11月期）
営業収益	2,304 百万円	2,484 百万円
当期純利益	551 百万円	953 百万円
1口当たり分配金	8,102 円	14,005 円
総資産額	75,313 百万円	80,890 百万円
保有物件数	89 物件	97 物件



野村不動産レジデンシャル投資法人

I 投資法人の概要	5	VI 注記表	45
II 資産運用報告	23	VII 金銭の分配に係る計算書	51
III 貸借対照表	41	VIII 会計監査人の監査報告書	52
IV 損益計算書	43	IX キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	53
V 投資主資本等変動計算書	44		

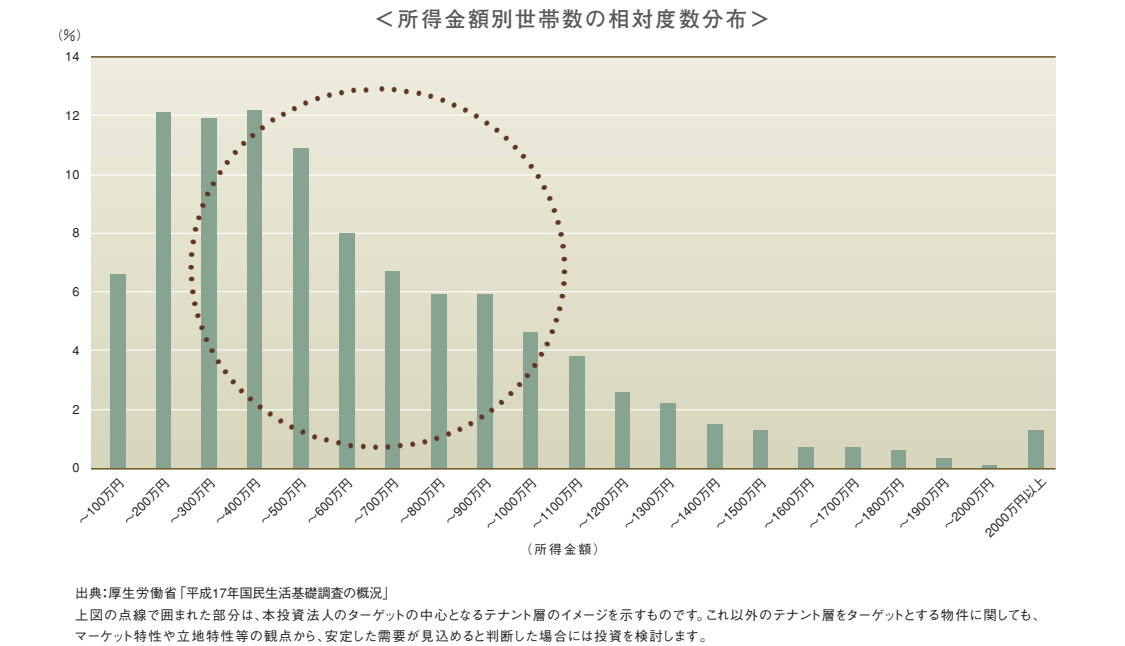
■ 主軸となる投資戦略

■ 「賃貸需要の厚いテナント層」をターゲットとした物件選定

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

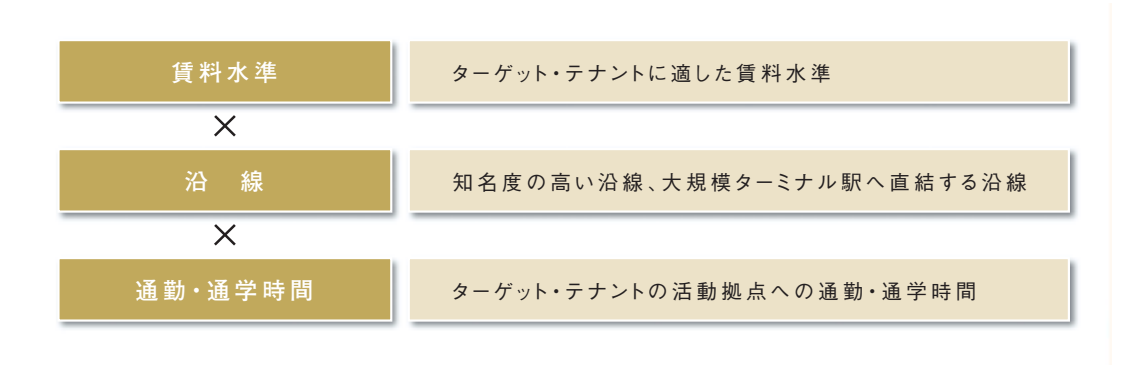
本投資法人がターゲットとするテナント層の具体的なイメージ(本投資法人の認識)は、概ね下表・図のとおりです。

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



■ 賃貸需要の厚みを重視した物件選定・投資判断

本投資法人は、物件選定・投資判断に際し、賃貸需要の厚みの裏付けとして、主に「賃料水準」×「沿線」×「通勤・通学時間」を中心的な要素として位置付けています。



■ 多様なソーシング・ルートの活用

本投資法人は、物件のブランド(物件特性に応じた統一名称)毎に有する強固なソーシング・ルートを最大限に活用することにより、優良な資産への投資を通じてポートフォリオの規模の拡大を図ります。

また、ポートフォリオの規模の拡大に際しては、賃料水準・投資地域・築年数・物件タイプ等のバランスに配慮することにより、中長期の安定した収益の確保を図ります。

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

(注) 上記3ブランド以外の物件については、「プライムアーバン」及び「アーバンステージ」に準じた取得戦略を実践します。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2期の取得活動の実績

本投資法人の強みを活かした着実な資産取得

本投資法人の強みである「物件ブランド別に有する強固なソーシングルート」を積極的に活用することにより、第2期においては、以下の21物件・213.6億円（取得（予定）価格の合計）の取得を決定し、売買契約を締結しました。

第2期において売買契約を締結した物件一覧 (億円)

ブラウドフラット		プライムアーバン		アーバンステージ		その他	
物件名	価格	物件名	価格	物件名	価格	物件名	価格
ブラウドフラット渋谷桜丘*	8.0	プライムアーバン田園調布南*	9.0	アーバンステージ武蔵小杉comodo	21.5	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	3.9
ブラウドフラット新宿河田町*	10.1	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ*	35.8	アーバンステージ行徳駅前	5.6	ベネフィス博多東グランスウィート	6.9
ブラウドフラット新大塚*	6.9	プライムアーバン目黒リバーサイド	4.6	アーバンステージ南行徳 V	2.9	ベネフィス千早グランスウィート	5.4
ブラウドフラット門前仲町 II*	6.5	プライムアーバン西早稲田	5.0	アーバンステージ行徳	9.4		
ブラウドフラット白金高輪*	35.1	プライムアーバン中野上高田*	6.4				
ブラウドフラット門前仲町 I*	11.3	プライムアーバン南烏山	8.4				
		プライムアーバン烏山ガレリア	6.4				
		プライムアーバン烏山コート	4.1				
6物件	77.9	8物件	79.8	4物件	39.5	3物件	16.3

(注) 金額は、取得（予定）価格です（千万円未満を切り捨て）。

(注) *印の物件名称は、仮称です。



ブラウドフラット白金高輪*（東京都港区）

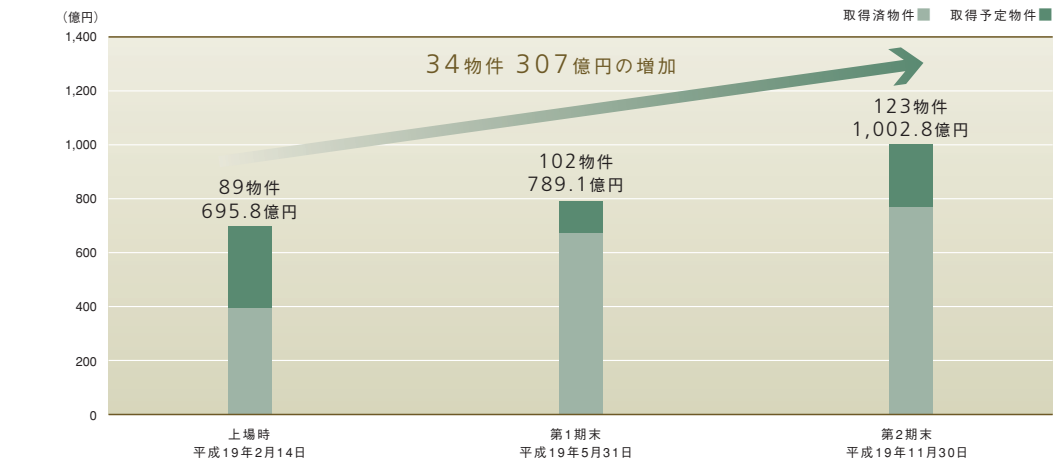


プライムアーバン目黒大橋ヒルズ*（東京都目黒区）



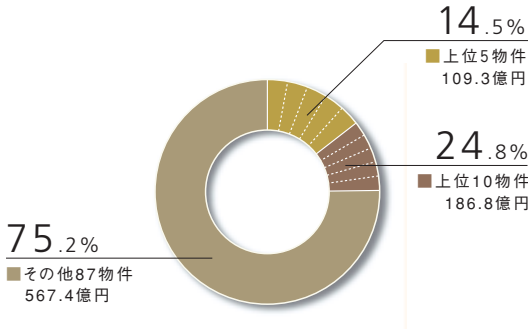
アーバンステージ武蔵小杉comodo（川崎市中原区）

上記の結果、第2期末（平成19年11月末）における取得予定資産を含めた資産規模は、123物件・1,002.8億円（取得（予定）価格の合計）となり、1,000億円を超える規模にまで拡大しました。

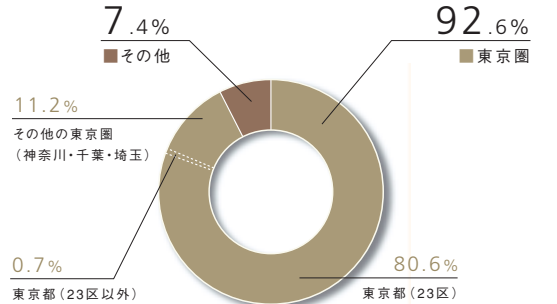


ポートフォリオの状況（第2期末の保有資産）

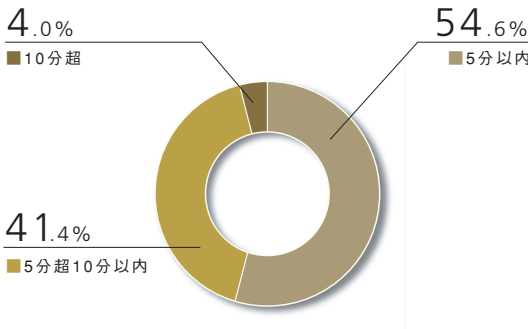
物件毎の分散状況



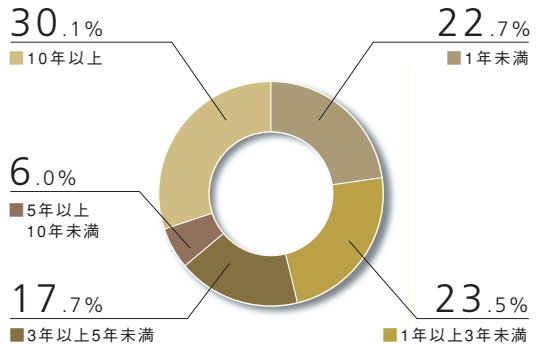
投資エリア



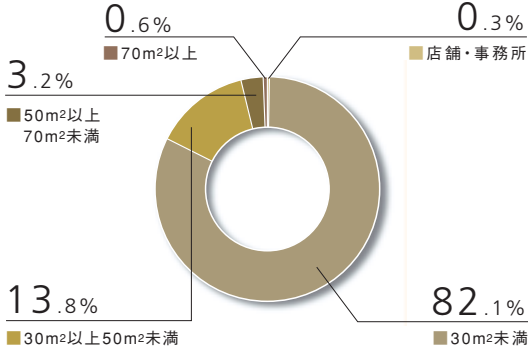
最寄駅からの徒歩分数



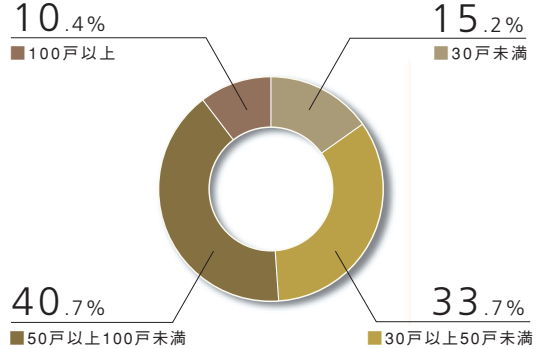
築年数



1住戸当たりの面積



1物件当たりの戸数



(注) 「1住戸当たりの面積」は、第2期末の保有資産の全住戸について、各面積区分に該当する戸数に基づき、比率を算出しています。また「1住戸当たりの面積」以外は、各グラフの各区分に該当する物件の取得価格に基づき、比率を算出しています。

ポートフォリオマップ（第2期末の保有資産）

東京圏

- 1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44
- ブラウドフラット代々木上原

ブラウドフラット初台

ブラウドフラット学芸大学

ブラウドフラット目黒行人坂

ブラウドフラット隅田リバーサイド

ブラウドフラット神楽坂

ブラウドフラット早稲田

ブラウドフラット三軒茶屋

ブラウドフラット蒲田

ブラウドフラット清澄白河

ブライトアーバン赤坂

ブライトアーバン田町

ブライトアーバン恵比寿南

ブライトアーバン代々木

ブライトアーバン番町

ブライトアーバン千代田富士見

ブライトアーバン飯田橋

ブライトアーバン恵比寿

ブライトアーバン中目黒

ブライトアーバン学芸大学

ブライトアーバン洗足

ブライトアーバン目黒リバーサイド

ブライトアーバン西新宿Ⅰ

ブライトアーバン西新宿Ⅱ

ブライトアーバン新宿内藤町

ブライトアーバン西早稲田

ブライトアーバン三軒茶屋

ブライトアーバン南鳥山

ブライトアーバン鳥山ガレリア

ブライトアーバン鳥山コート

ブライトアーバン品川西

ブライトアーバン大崎

ブライトアーバン大森

ブライトアーバン北千束

ブライトアーバン西荻窪

ブライトアーバン大塚

ブライトアーバン門前仲町

ブライトアーバン亀戸

ブライトアーバン住吉

ブライトアーバン錦糸公園

ブライトアーバン錦糸町

ブライトアーバン平井

ブライトアーバン葛西

ブライトアーバン葛西Ⅱ

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

ブライトアーバン浦安

ブライトアーバン行徳Ⅰ

ブライトアーバン行徳Ⅱ

ブライトアーバン行徳駅前

ブライトアーバン西船橋

アーバンステージ麻布十番

アーバンステージ幡ヶ谷

アーバンステージ都立大学

アーバンステージ勝どき

アーバンステージ中落合

アーバンステージ落合

アーバンステージ芦花公園

アーバンステージ上馬

アーバンステージ三軒茶屋

アーバンステージ千歳鳥山

アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ

アーバンステージ駒沢

アーバンステージ鳥山

アーバンステージ大井町

アーバンステージ大井町Ⅱ

アーバンステージ雪谷

アーバンステージ池上

アーバンステージ中野

アーバンステージ高井戸

アーバンステージ駒込

アーバンステージ向島

アーバンステージ江古田

アーバンステージ滝野川

アーバンステージ浅草

アーバンステージ町屋

アーバンステージ小金井

アーバンステージ日野

アーバンステージ武蔵小杉comodo

アーバンステージ鶴見寺谷

アーバンステージ天王町

アーバンステージ浦安

アーバンステージ南行徳Ⅰ

アーバンステージ南行徳Ⅱ

アーバンステージ南行徳Ⅲ

アーバンステージ南行徳Ⅳ

アーバンステージ南浦和

アーバンステージ与野本町

コスモグラフィア四谷外苑東

その他

- 88

89

90

91

92
- ブラウドフラット五橋

ブライトアーバン山鼻

ブライトアーバン北14条

ブライトアーバン大通公園Ⅰ

ブライトアーバン大通公園Ⅱ

- 93

94

95

96

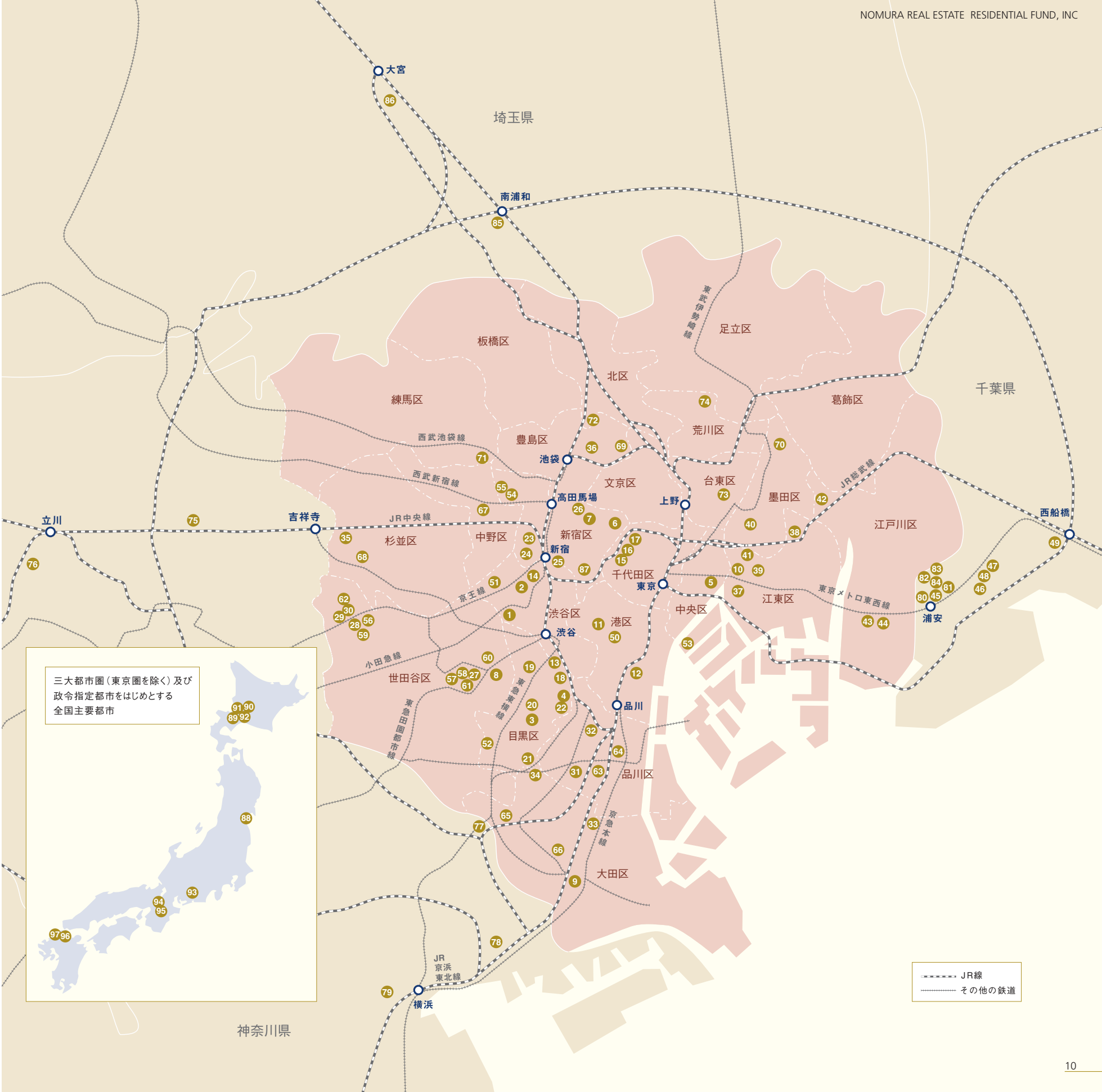
97
- ブライトアーバン葵

ブライトアーバン江坂Ⅰ

ブライトアーバン江坂Ⅱ

ベネフィス博多グランスイート

ベネフィス薬院南



ポ ー ト フ ォ リ オ 物 件 一 覧 （ 第 2 期 末 の 保 有 資 産 ）

地域	物件 番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (千円)	投資比率 (%)
東京圏	1	ブラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,151.34	44	1,100,000	1.5
	2	ブラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	1.1
	3	ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	934.39	41	812,000	1.1
	4	ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	855.23	40	882,000	1.2
	5	ブラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	3,055.21	110	2,260,000	3.0
	6	ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,793.43	70	1,540,000	2.0
	7	ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,450.91	60	1,110,000	1.5
	8	ブラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,277.82	48	1,350,000	1.8
	9	ブラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,541.64	67	1,140,000	1.5
	10	ブラウドフラット清澄白河	東京都江東区	1,209.56	55	900,000	1.2
	11	ブライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	1.3
	12	ブライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	1.2
	13	ブライムアーバン恵比寿南	東京都渋谷区	881.89	21	947,000	1.3
	14	ブライムアーバン代々木	東京都渋谷区	439.56	19	408,000	0.5
	15	ブライムアーバン番町	東京都千代田区	1,277.04	52	1,170,000	1.6
	16	ブ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	0.9
	17	ブライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,087.70	90	2,030,000	2.7
	18	ブライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,444.40	29	1,200,000	1.6
	19	ブライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,302.42	49	1,320,000	1.8
	20	ブライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	1,008.39	32	886,000	1.2
	21	ブライムアーバン洗足	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.7
	22	ブ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	0.6
	23	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,459.86	60	1,290,000	1.7
	24	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区	1,162.55	46	1,000,000	1.3
	25	ブライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	578.18	14	512,000	0.7
	26	ブライムアーバン西早稲田	東京都新宿区	507.11	28	503,000	0.7
	27	ブライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	874.15	33	835,000	1.1
	28	ブライムアーバン南鳥山	東京都世田谷区	1,049.73	41	840,000	1.1
	29	ブライムアーバン鳥山ガレリア	東京都世田谷区	835.05	33	645,000	0.9
	30	ブライムアーバン鳥山コート	東京都世田谷区	576.20	23	413,000	0.5
	31	ブライムアーバン品川西	東京都品川区	961.25	46	624,000	0.8
	32	ブライムアーバン大崎	東京都品川区	2,106.16	99	1,700,000	2.3
	33	ブライムアーバン大森	東京都大田区	1,190.70	54	824,000	1.1
	34	ブライムアーバン北千束	東京都大田区	834.90	46	576,000	0.8
	35	ブライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	543.09	24	435,000	0.6
	36	ブライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.99	46	794,000	1.1
	37	ブライムアーバン門前仲町	東京都江東区	3,127.94	117	2,200,000	2.9
	38	ブライムアーバン亀戸	東京都江東区	1,117.34	52	705,000	0.9
	39	ブライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.7
	40	ブライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,886.50	77	1,180,000	1.6
	41	ブライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	991.62	49	668,000	0.9
	42	ブライムアーバン平井	東京都江戸川区	1,095.91	53	700,000	0.9
	43	ブライムアーバン葛西	東京都江戸川区	905.81	45	637,000	0.8
	44	ブライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区	1,437.84	68	958,000	1.3
	45	ブライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	1.1
	46	ブライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	1,151.36	52	635,000	0.8
	47	ブライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市	1,244.00	58	741,000	1.0
	48	ブライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	778.19	37	476,000	0.6
	49	ブライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	1,237.80	60	772,000	1.0
	50	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	1,222.13	40	991,000	1.3
	51	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区	650.60	38	452,000	0.6

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	52	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区	996.81	16	524,000	0.7
	53	アーバンステージ勝どき	東京都中央区	4,481.82	144	2,290,000	3.0
	54	アーバンステージ中落合	東京都新宿区	1,237.98	18	655,000	0.9
	55	アーバンステージ落合	東京都新宿区	517.53	32	324,000	0.4
	56	アーバンステージ芦花公園	東京都世田谷区	567.20	34	362,000	0.5
	57	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区	1,739.86	37	900,000	1.2
	58	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	1.0
	59	アーバンステージ千歳鳥山	東京都世田谷区	1,774.01	27	730,000	1.0
	60	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	0.7
	61	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	572.41	26	396,000	0.5
	62	アーバンステージ鳥山	東京都世田谷区	507.52	28	344,000	0.5
	63	アーバンステージ大井町	東京都品川区	722.70	45	530,000	0.7
	64	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区	1,719.82	92	1,100,000	1.5
	65	アーバンステージ雪谷	東京都大田区	1,536.59	94	970,000	1.3
	66	アーバンステージ池上	東京都大田区	2,456.48	95	1,460,000	1.9
	67	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.6
	68	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区	1,746.20	107	1,080,000	1.4
	69	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	990.18	19	412,000	0.5
	70	アーバンステージ向島	東京都墨田区	1,108.91	55	487,000	0.6
	71	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	872.49	35	385,000	0.5
	72	アーバンステージ滝野川	東京都北区	554.39	29	287,000	0.4
	73	アーバンステージ浅草	東京都台東区	876.70	22	350,000	0.5
	74	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	455.19	26	210,000	0.3
	75	アーバンステージ小金井	東京都小金井市	682.43	27	229,000	0.3
	76	アーバンステージ日野	東京都日野市	994.68	54	319,000	0.4
	77	アーバンステージ武蔵小杉comodo	川崎市中原区	3,690.37	56	2,150,000	2.9
	78	アーバンステージ鶴見寺谷	横浜市鶴見区	952.06	50	457,000	0.6
	79	アーバンステージ天王町	横浜市保土ヶ谷区	332.48	20	136,000	0.2
	80	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.4
	81	アーバンステージ南行徳Ⅰ	千葉県市川市	682.05	41	357,000	0.5
	82	アーバンステージ南行徳Ⅱ	千葉県市川市	611.61	37	285,000	0.4
	83	アーバンステージ南行徳Ⅲ	千葉県市川市	543.84	33	263,000	0.3
	84	アーバンステージ南行徳Ⅳ	千葉県市川市	535.08	32	256,000	0.3
	85	アーバンステージ南浦和	さいたま市南区	694.05	32	274,000	0.4
	86	アーバンステージ与野本町	さいたま市中央区	1,372.74	70	519,000	0.7
	87	コスモグラフィア四谷外苑東	東京都新宿区	1,759.61	51	1,700,000	2.3
	小 計 （87物件）				100,646.28	4,074	69,806,000
その他	88	ブラウドフラット五橋	仙台市青葉区	1,861.56	60	682,000	0.9
	89	ブライムアーバン山鼻	札幌市中央区	1,518.58	33	377,000	0.5
	90	ブライムアーバン北14条	札幌市東区	1,155.60	36	336,000	0.4
	91	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	札幌市中央区	1,850.20	53	530,000	0.7
	92	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	札幌市中央区	1,148.72	36	322,000	0.4
	93	ブライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	1.0
	94	ブライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	1,189.12	48	672,000	0.9
	95	ブライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市	1,392.00	57	790,000	1.0
	96	ベネフィス博多グランスイート	福岡市博多区	2,176.23	67	830,000	1.1
	97	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	897.84	34	351,000	0.5
	小 計 （10物件）				14,760.89	470	5,614,000
合 計 （97物件）				115,407.17	4,544	75,420,000	100.0

C O N C E P T

PROUD FLAT

(プラウドフラット)

野村不動産グループの住宅関連ノウハウを結集した都市型賃貸マンション

URBAN 立地

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

BASIC 基本性能

賃貸住宅に求められる
空間設計と
建物基本性能の実現

PROUD FLAT

QUALITY 品質

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



野村不動産グループは、長年にわたるマンションの開発・分譲、各種不動産仲介・管理・運営等の実績及び能力を有しています。

野村不動産グループは、「プラウド」ブランドで、大規模マンション、超高層マンション、コンパクトマンション、大規模戸建、都市型戸建等の各種の居住用施設を開発・管理しており、居住用施設の開発・管理に関するノウハウを蓄積しています。



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



ブラウドフラット学芸大学
取得日／平成18年10月 総戸数／41戸
主な利用駅／「学芸大学」駅(東急東横線)



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



ブラウドフラット三軒茶屋
取得日／平成19年5月 総戸数／48戸
主な利用駅／「三軒茶屋」駅(東急田園都市線・世田谷線)



ブラウドフラット神楽坂
取得日／平成19年5月 総戸数／70戸
主な利用駅／「神楽坂」駅(東京メトロ東西線)
「牛込神楽坂」駅(都営大江戸線)

ブラウドフラット目黒行人坂
取得日／平成19年5月 総戸数／40戸
主な利用駅／「目黒」駅(JR山手線、東急目黒線、東京メトロ南北線他)



ブラウドフラット代々木上原
取得日／平成19年2月 総戸数／44戸
主な利用駅／「代々木上原」駅(東京メトロ千代田線、小田急線)



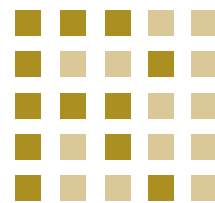
ブラウドフラット蒲田
取得日／平成19年5月 総戸数／67戸
主な利用駅／「蒲田」駅(JR京浜東北線、東急池上線他)
「京急蒲田」駅(京急本線)

C O N C E P T

PRIME URBAN

(プライムアーバン)

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



PRIME URBAN

URBAN
立地

交通利便性や生活利便性を備えた「立地環境」



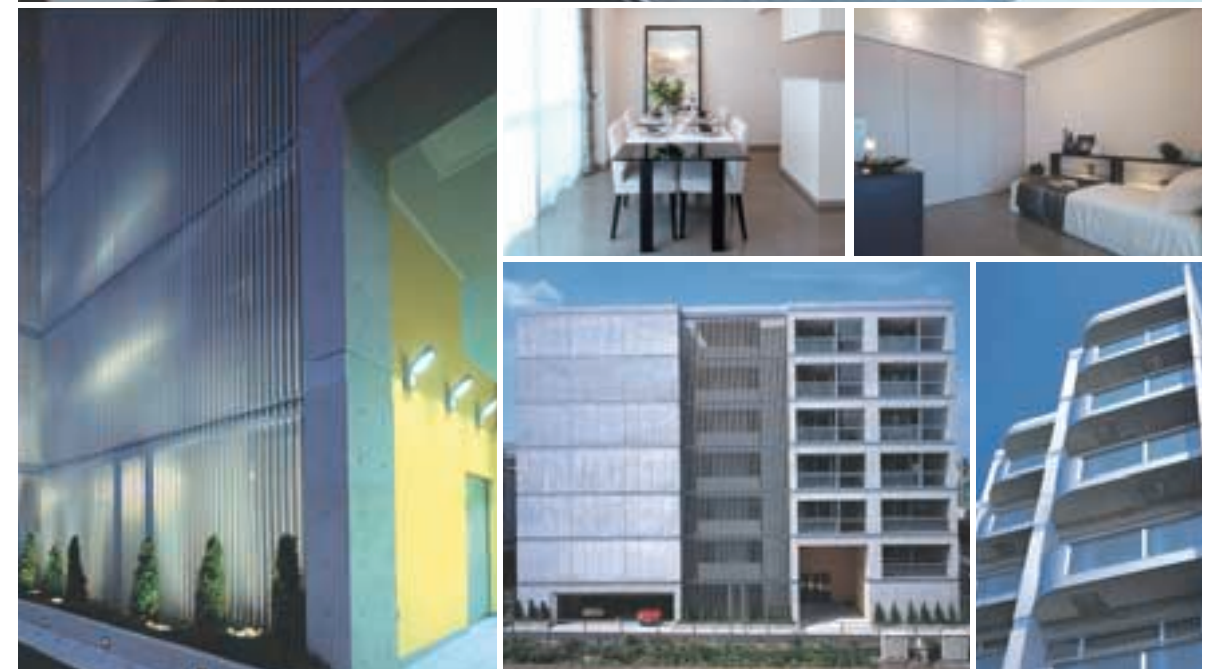
BASIC
基本性能

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



QUALITY
品質

長期的な耐久性に優れた「構造体」と、設計・施工における
適正な「品質管理」



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

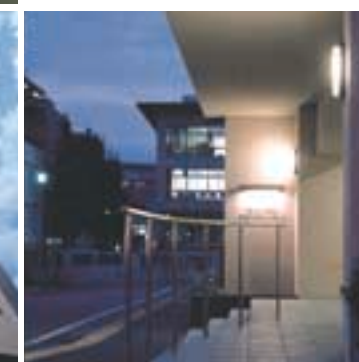
ブライムアーバン恵比寿南
取得日／平成18年9月 総戸数／21戸
主な利用駅／「恵比寿」駅 (JR山手線・
埼京線、東京メトロ日比谷線)



ブライムアーバン三軒茶屋
取得日／平成19年2月 総戸数／33戸
主な利用駅／「三軒茶屋」駅 (東急田園都市線・
世田谷線)



ブライムアーバン西新宿Ⅰ
取得日／平成19年2月 総戸数／60戸
主な利用駅／「新宿」駅 (JR山手線・中央線、
東京メトロ丸ノ内線他)



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



ブライムアーバン江坂Ⅱ
取得日／平成19年3月 総戸数／57戸
主な利用駅／「江坂」駅 (大阪市営地下鉄御堂筋線他)

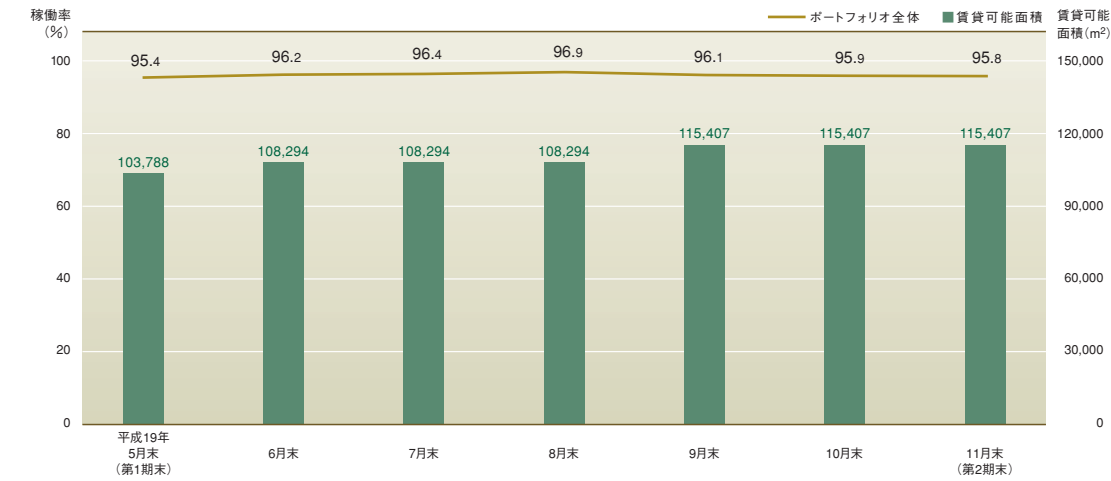
第2期の運営実績

戦略的なリーシングによる高稼働率の維持

運用不動産の運営管理に際しては、物件毎の特性（立地エリア、住戸タイプ、ターゲット・テナント等）に照らして「最適と判断されるプロパティ・マネジメント会社（PM会社）」を選定します。

その上で、資産運用会社とPM会社が連携して「一体的な運営管理」を実践することにより、パフォーマンスの最大化及び効率的な運営管理の実現を図ります。

第2期のリーシング活動においても、テナント層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た結果、ポートフォリオ全体の稼働状況は安定的に95%を上回る水準で推移しました。



パフォーマンスの向上のためのリニューアル

運用不動産の運営状況等を踏まえ、物件毎に適切なリニューアルを実施することにより、競争力の維持・向上を通じて、パフォーマンスの最大化を図ります。

第2期におけるリニューアル実施例

アーバンステージ都立大学（東京都目黒区）

〈主な工事内容〉

- 床仕上の変更（カーペット→フローリング）
- システムキッチンの更新

プライムアーバン山鼻（札幌市中央区）（注）

〈主な工事内容〉

- サイン（館名板等）の変更
- 駐車場の増設

（注）当該物件は、平成19年10月30日付で「プレゼンスS17」から「プライムアーバン山鼻」に名称変更しました。

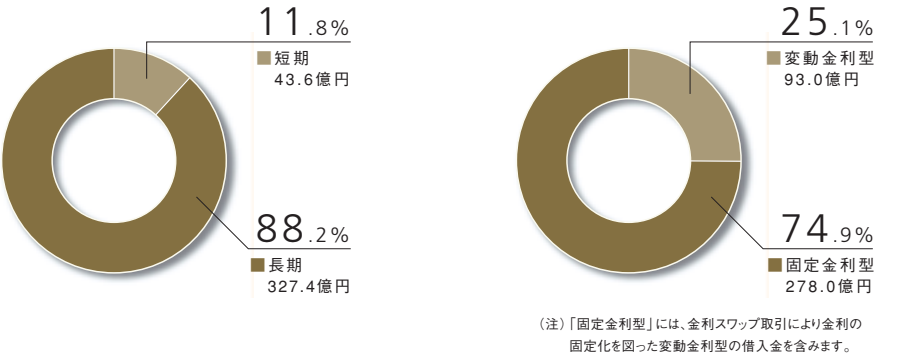
財務戦略（第2期末（平成19年11月末）時点の状況）

有利子負債の調達に際しては、「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」「無担保・無保証による調達」等により、総合的に財務の安定性を確保します。

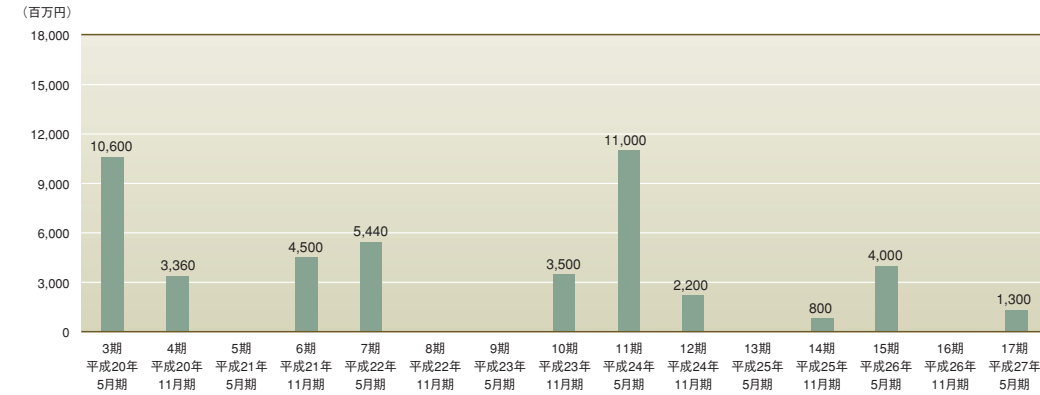
保守的な有利子負債比率（LTV）



金利の固定化・借入期間の長期化



返済期限の分散状況



J-REIT最上級（平成19年11月末現在）の格付けの取得

格付会社	格付け内容	備考
株式会社日本格付研究所	長期優先債務：AA	格付けの見通し：安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け：A1	格付けの見通し：安定的
スタンダード・アンド・プアーズ	長期会社格付け：A+ 短期会社格付け：A-1	アウトルック：安定的

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1期	第2期
決算年月		平成19年5月	平成19年11月
営業収益	百万円	2,304	2,484
うち不動産賃貸事業収益	百万円	2,304	2,484
営業費用	百万円	1,226	1,220
うち不動産賃貸事業費用	百万円	963	896
営業利益	百万円	1,078	1,263
経常利益	百万円	553	954
当期純利益	百万円	551	953
総資産額	百万円	75,313	80,890
有利子負債額	百万円	31,940	37,100
純資産額	百万円	41,807	42,209
出資総額	百万円	41,255	41,255
発行済投資口総数	口	68,100	68,100
1口当たり純資産額	円	613,912	619,815
分配総額	百万円	551	953
1口当たり分配金	円	8,102	14,005
うち1口当たり利益分配金	円	8,102	14,005
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
年換算値（注2）	%	1.6	2.4
自己資本利益率（注3）	%	2.3	2.3
年換算値（注2）	%	3.4	4.5
期末自己資本比率（注4）	%	55.5	52.2
期末有利子負債比率（注5）	%	42.4	45.9
当期運用日数	日	302	183
配当性向（注6）	%	99.9	99.9
期末投資物件数	件	89	97
期末総賃貸可能面積	m ²	103,788.82	115,407.17
期末テナント数	件	89	97
期末稼働率	%	95.4	95.8
当期減価償却費	百万円	398	397
当期資本的支出	百万円	12	31
賃貸NOI（Net Operating Income）（注7）	百万円	1,739	1,985
FFO（Funds from Operation）（注8）	百万円	949	1,351
1口当たりFFO（注9）	円	13,949	19,845

（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1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な資産運用開始日（平成18年9月27日）時点の総資産額を使用しています。また、第1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1期については、実質的な資産運用期間の日数247日に基づき、第2期については資産運用期間の日数183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1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な資産運用開始日（平成18年9月27日）時点の純資産額を使用しています。また、第1期は、投資口の追加発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮しています。

（注4）期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

（注5）期末有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100

（注6）配当性向については、小数点第1位未満を切り捨てています。

（注7）賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費

（注8）FFO＝当期純利益＋当期減価償却費

（注9）1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口総数

(2) 当期の資産の運用の経過

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、野村不動産投信株式会社を設立企画人として、平成18年8月3日に設立され、平成19年2月14日に株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場（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。
「本投資証券」とは、本投資法人の投資口を表示する投資証券をいいます。
「不動産等」とは、本投資法人の規約第29条第1項（1）又は（2）に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは同第29条第1項（3）に定める資産をいいます。
「不動産等」及び「不動産対応証券」を以下、総称して「不動産関連資産」といいます。
なお、不動産と不動産関連資産の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」ということがあります。
「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

① 運用環境及び運用成果

賃貸住宅市場については、東京圏を始めとした大都市圏において、単身世帯や少人数世帯を中心とした賃貸需要が堅調に推移しています。とりわけ、単身世帯向け賃貸住宅については、企業の業績回復や事業拡大を背景とした新規採用の積極化等により、需要の増加傾向が顕著になっています。

不動産売買市場については、国内外の機関投資家、年金基金等の運用資金が継続的に流入していることから、賃貸住宅の売買市場においても、J-REITやプライベートファンドが引き続き旺盛な需要を示しており、取得環境は厳しいものとなっています。

一方で、有利子負債の調達力の優劣等により、一部の投資主体においては取得姿勢の減退傾向が見られており、今後、この傾向は強まることが予想されます。

上記の運用環境において、第2期（平成19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、積極的な取得活動を継続してきました。

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

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

その結果、第2期においては、野村不動産からの「(仮称) ブラウドフラット白金高輪」を始めとした21物件・21,366百万円(取得(予定)価格の合計)の取得を決定し、売買契約を締結いたしました。

第2期中には、上記のうち6物件・5,015百万円(取得価格の合計)の取得を完了するとともに、前期に売買契約締結済みの2物件・3,370百万円(取得価格の合計)の取得を完了した結果、第2期末の資産規模は、97物件・75,420百万円(取得価格の合計)となりました。

また、第2期末(平成19年11月末日)における取得予定資産を含めたポートフォリオは、123物件・100,281百万円(取得(予定)価格の合計)となり、1,000億円を超える規模にまで拡大しました。

(ロ)運用不動産の運営管理

保有物件の運営においては、各物件の立地、規模、間取り、ターゲット・テナント(社会人、学生)等の特性を踏まえ、各物件に最適と判断して選定したプロパティ・マネジメント会社(以下「PM会社」といいます。)と連携し、パフォーマンスの最大化を目指した運用を実践してきました。

第2期においては、入居テナントの動向を早期に把握し、計画的かつ戦略的なリーシング活動を展開した結果、ポートフォリオ全体の稼働率は、95%を超える高い水準で安定的に推移いたしました。

また、物件毎の運営状況等を踏まえた上で、競争力の維持・向上に有効と判断される場合には、物件毎に適切にリニューアル内容を検討し、実施いたしました。

(ハ)資金調達

資金調達においては、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。

資金の借入に際しては、金利上昇等の金融環境の変化の影響を受け難い「強固な財務基盤の構築」を目的として、金利の固定化・借入期間の長期化による金利変動リスクの適切なコントロール、返済期限の分散、借入先金融機関の多様化、無担保・無保証での調達を実践してきました。

その結果、第2期末時点の借入金に占める長期比率は88.2%、固定比率(金利スワップ取引による固定化を含みます。)は74.9%、借入金の平均残存年数は3.6年(うち長期借入金の平均残存年数4.0年)となり、保守的な水準を維持しました。

また、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)についても、第2期末時点で45.9%であり、保守的な水準となっています。さらに、平成19年7月には、国内外の格付機関3社から以下の格付けを取得し、将来的な投資法人債発行を見据えた体制を整備しました。これにより、幅広い選択肢の中から、金融環境や物件取得のタイミングに応じて、最適な資金調達手段を採用することが可能となりました。

《格付けの状況》

格付会社	格付け内容	備 考
株式会社日本格付研究所	長 期 優 先 債 務：AA	格付けの見通し：安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発 行 体 格 付 け：A1	格付けの見通し：安定的
スタンダード・アンド・プアーズ	長期会社格付け：A+ 短期会社格付け：A-1	ア ウ ト ル 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2期の業績は営業収益2,484百万円、営業利益1,263百万円、経常利益954百万円、当期純利益953百万円となりました。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所得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14,005円としました。

■ (3) 増資等の状況

最近5年間における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)

(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。

平成19年11月末日までの発行済投資口総数及び出資総額の増減は上記のとおりですが、平成20年1月21日開催の役員会において、平成20年2月中旬を払込期日とする公募による新投資口発行(27,300口)及び、これに伴う平成20年3月中旬を払込期日とする第三者割当による新投資口発行(1,365口)を決議しました。

【投資証券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証券の期別の最高・最低価格(取引値)は以下のとおりです。

期 別	第1期	第2期
決算年月	平成19年5月	平成19年11月
最 高	992,000円	904,000円
最 低	794,000円	623,000円

■ (4) 分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を14,005円としました。

期 別		第1期 自 平成18年 8 月 3 日 至 平成19年 5 月31日	第2期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日
当期末処分利益総額	千円	551,775	953,773
利益留保額	千円	29	32
金銭の分配金総額	千円	551,746	953,740
(1口当たり分配金)	円	(8,102)	(14,005)
うち利益分配金総額	千円	551,746	953,740
(1口当たり利益分配金)	円	(8,102)	(14,005)
うち出資払戻総額	千円	－	－
(1口当たり出資払戻額)	円	(－)	(－)

■ (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、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、中期的な資産規模の目標を総資産3,000億円と設定しており、引き続き、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、優良物件への投資を継続します。
これにより、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ます。

(ロ)運用不動産の運営管理

本投資法人は、引き続き、物件特性に応じた最適なPM会社との一体的な運営管理の実践により、パフォーマンスの最大化と効率的な運営管理の実現を図ります。
また、物件特性の把握、サブマーケット分析等を行った上で、適宜、適切な大規模修繕・リニューアル工事による運用不動産の競争力・収益性の維持・向上を図ります。

(ハ)資金調達

資金調達に際しては、今後も財務の安定性に十分配慮し、保守的な財務戦略を継続します。また、金融市場の動向を注視しながら、投資法人債の発行を含めた幅広い選択肢の中から、最適な資金調達手段を検討・選択し、バランスの取れた有利子負債の構成を追求します。

■ (6) 決算後に生じた重要な事実

① 投資口の追加発行

本投資法人は、平成20年1月21日開催の役員会において、以下の新投資口の発行について決議しました。

(イ)公募による新投資口発行（一般募集）

発行投資口数 ：27,300口
配当起算日 ：平成19年12月1日

1口当たりの発行価格等については、平成20年2月上旬開催予定の役員会にて決定される予定です。

(ロ)第三者割当による新投資口発行

発行投資口数 ：1,365口
配当起算日 ：平成19年12月1日
割当先 ：野村證券株式会社

第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により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。

(参考情報)

本投資法人は、第2期末（平成19年11月末日）後、以下の資産を取得しました。

物件名称	所在地	賃貸可能戸数	取得価格（千円）	取得日
アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市	46	561,000	平成19年12月 4 日
アーバンステージ南行徳V	千葉県市川市	38	293,000	平成19年12月 4 日
アーバンステージ本郷壱岐坂	東京都文京区	27	647,000	平成19年12月12日
アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区	28	635,000	平成19年12月12日
アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区	29	738,000	平成19年12月12日
小金井アビタシオン	東京都小金井市	98	2,390,000	平成19年12月12日
アーバンステージ新川	東京都中央区	46	2,250,000	平成19年12月14日
武蔵野グリーンヒルズ	東京都小金井市	78	1,590,000	平成19年12月14日

本投資法人は、第2期末後、上記取得済みのもののほか、以下の資産の取得に係る売買契約を締結しました（取得日は、いずれも第3期（平成20年5月期）の予定）。

物件名称	所在地	賃貸可能戸数	取得予定価格（千円）	取得予定日
〈仮称〉ブラウドフラット上大岡	横浜市港南区	200	2,770,000	平成20年 3 月19日
〈仮称〉プライムアーバン長町一丁目	仙台市太白区	60	1,110,000	平成20年 2 月 1 日
〈仮称〉プライムアーバンハ乙女中央	仙台市泉区	43	428,000	平成20年 2 月 1 日

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別		第1期 平成19年5月31日現在	第2期 平成19年11月30日現在
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数	口	68,100	68,100
出資総額	百万円	41,255	41,255
投資主数	人	5,888	5,130

(2) 投資口に関する事項

平成19年11月末日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位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）	発行済投資口総数に対する 所有投資口数の割合（％）
野村不動産株式会社	12,500	18.36
東京海上日動火災保険株式会社	5,000	7.34
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	4,892	7.18
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	4,800	7.05
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3,060	4.49
株式会社北洋銀行	2,203	3.23
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	1,826	2.68
株式会社池田銀行	1,471	2.16
朝日火災海上保険株式会社	1,323	1.94
野村信託銀行株式会社（投信口）	1,035	1.52
合 計	38,110	55.96

(3) 役員等に関する事項

役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです（注）。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	濱田 信幸	野村不動産投信株式会社 取締役	—
監督役員	早川 吉春	霞エンパワーメント研究所 代表	2,400
監督役員	吉田 修平	吉田修平法律事務所 代表弁護士 野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員	2,400
会計監査人	新日本監査法人	—	4,800

（注）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、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	地 域	第1期 平成19年5月31日現在		第2期 平成19年11月30日現在	
		保有総額（百万円） （注1）	資産総額に対する 比率（％）（注2）	保有総額（百万円） （注1）	資産総額に対する 比率（％）（注2）
不動産	東京圏	7,687	10.2	16,457	20.3
	その他	1,989	2.6	1,977	2.4
信託不動産	東京圏	54,777	72.7	54,545	67.4
	その他	3,874	5.1	3,856	4.8
小計		68,328	90.7	76,837	95.0
預金その他資産		6,984	9.3	4,053	5.0
資産総額		75,313	100.0	80,890	100.0

（注1）保有総額は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっています。

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

(2) 主要な保有資産

第2期末の本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 （百万円）	賃貸可能面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率 （％）	賃貸事業収入 比率（％）	主たる用途
ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,330	3,055.21	3,055.21	100.0	2.9	居住用施設
アーバンステージ勝どき	2,316	4,481.82	4,187.42	93.4	3.8	居住用施設
プライムアーバン門前仲町	2,215	3,127.94	3,074.62	98.3	3.0	居住用施設
アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,215	3,690.37	3,632.05	98.4	1.0	居住用施設
プライムアーバン飯田橋	2,054	2,087.70	1,977.16	94.7	2.5	居住用施設
コスモグラシア四谷外苑東	1,710	1,759.61	1,678.93	95.4	2.1	居住用施設
プライムアーバン大崎	1,708	2,106.16	2,084.12	99.0	2.3	居住用施設
ブラウドフラット神楽坂	1,582	1,793.43	1,793.43	100.0	1.9	居住用施設
アーバンステージ池上	1,475	2,456.48	2,456.48	100.0	2.1	居住用施設
ブラウドフラット三軒茶屋	1,376	1,277.82	1,253.17	98.1	1.5	居住用施設
合 計	18,985	25,836.54	25,192.59	97.5	23.1	

■ (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	ブ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	1,100
	ブ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	865
	ブ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	840
	ブ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	885
	ブ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	2,300
	ブ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	1,540
	ブ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（注3）	不動産	1,110
	ブ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	1,350
	ブ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	1,150
	ブ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	900
	ブライムアーバン赤坂	東京都港区赤坂七丁目6番19号	信託受益権	992
	ブライムアーバン田町	東京都港区芝浦三丁目6番13号	信託受益権	957
	ブライムアーバン恵比寿南	東京都渋谷区恵比寿南一丁目16番4号	信託受益権	947
	ブライムアーバン代々木	東京都渋谷区代々木三丁目51番3号	信託受益権	396
	ブライムアーバン番町	東京都千代田区九段南二丁目9番1号	信託受益権	1,170
	ブライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区富士見二丁目1番9号	信託受益権	708
	ブライムアーバン飯田橋	東京都千代田区飯田橋四丁目8番9号、同番11号	信託受益権	2,040
	ブライムアーバン恵比寿	東京都目黒区三田一丁目11番11号	信託受益権	1,270
	ブライムアーバン中目黒	東京都目黒区上目黒三丁目28番24号	信託受益権	1,370
	ブライムアーバン学芸大学	東京都目黒区鷹番二丁目14番14号	信託受益権	904
	ブライムアーバン洗足	東京都目黒区洗足二丁目20番8号	信託受益権	539
	ブライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区下目黒二丁目10番16号	不動産	464
	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区北新宿一丁目19番3号	信託受益権	1,300
	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区西新宿五丁目6番4号	信託受益権	1,050
	ブライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区内藤町1番地55（注3）	信託受益権	515
	ブライムアーバン西早稲田	東京都新宿区西早稲田一丁目13番11号	不動産	503
	ブライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番3号	信託受益権	838
	ブライムアーバン南烏山	東京都世田谷区南烏山五丁目7番4号	不動産	845
	ブライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区南烏山四丁目10番24号	不動産	645
	ブライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区南烏山四丁目1番11号	不動産	413
	ブライムアーバン品川西	東京都品川区豊町六丁目24番13号	信託受益権	627
	ブライムアーバン大崎	東京都品川区大崎五丁目8番10号	信託受益権	1,720
	ブライムアーバン大森	東京都大田区大森北一丁目15番1号	信託受益権	832
	ブライムアーバン北千束	東京都大田区北千束二丁目14番18号	信託受益権	580
	ブライムアーバン西荻窪	東京都杉並区西荻南二丁目27番5号	信託受益権	439
	ブライムアーバン大塚	東京都豊島区西巣鴨一丁目3番4号	信託受益権	800
	ブライムアーバン門前仲町	東京都江東区門前仲町一丁目5番7号	信託受益権	2,240
	ブライムアーバン亀戸	東京都江東区亀戸二丁目38番2号	信託受益権	721
	ブライムアーバン住吉	東京都江東区扇橋二丁目23番3号	信託受益権	570
	ブライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区太平四丁目7番12号	信託受益権	1,200
	ブライムアーバン錦糸町	東京都墨田区江東橋五丁目16番14号	信託受益権	680
	ブライムアーバン平井	東京都江戸川区平井六丁目23番12号	信託受益権	696
	ブライムアーバン葛西	東京都江戸川区中葛西六丁目18番5号	信託受益権	642
	ブライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区東葛西七丁目9番7号	信託受益権	994
	ブライムアーバン浦安	千葉県浦安市当代島三丁目2番13号	信託受益権	879
	ブライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市福栄二丁目4番10号	信託受益権	681
	ブライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市末広一丁目11番5号	信託受益権	797
	ブライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前二丁目26番11号	信託受益権	524
	ブライムアーバン西船橋	千葉県船橋市本郷町437番地1（注3）	信託受益権	809
	アーバンステージ麻布十番	東京都港区東麻布二丁目33番9号	信託受益権	1,020
	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目28番6号	信託受益権	450
	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区八雲二丁目15番14号	信託受益権	529
	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	2,340
	アーバンステージ中落合	東京都新宿区中落合一丁目7番19号	信託受益権	689

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	アーバンステージ落合	東京都新宿区中井二丁目17番9号	信託受益権	325
	アーバンステージ芦花公園	東京都世田谷区南烏山一丁目12番26号	信託受益権	349
	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	907
	アーバンステージ三軒茶屋	東京都世田谷区上馬五丁目38番12号	信託受益権	758
	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	730
	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	539
	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区駒沢二丁目7番18号	信託受益権	396
	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区南烏山四丁目5番15号	信託受益権	347
	アーバンステージ大井町	東京都品川区大井四丁目10番9号	信託受益権	532
	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区東大井五丁目10番10号	信託受益権	1,110
	アーバンステージ雪谷	東京都大田区北嶺町34番10号	信託受益権	982
	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	1,460
	アーバンステージ中野	東京都中野区上高田二丁目17番1号	信託受益権	482
	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区高井戸東四丁目10番12号	信託受益権	1,080
	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	412
	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	信託受益権	491
	アーバンステージ江古田	東京都練馬区旭丘一丁目10番5号	信託受益権	388
	アーバンステージ滝野川	東京都北区滝野川七丁目49番18号	信託受益権	276
	アーバンステージ浅草	東京都台東区浅草三丁目33番11号	信託受益権	343
	アーバンステージ町屋	東京都荒川区町屋一丁目32番13号	信託受益権	213
	アーバンステージ小金井	東京都小金井市貫井北町二丁目13番14号	信託受益権	231
	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）	信託受益権	382
	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	2,170
	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	信託受益権	523
	アーバンステージ天王町	神奈川県横浜市保土ヶ谷区神戸町5番地3（注3）	信託受益権	141
	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市当代島二丁目11番5号	信託受益権	289
	アーバンステージ南行徳Ⅰ	千葉県市川市新井三丁目29番26号	信託受益権	376
	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	信託受益権	292
	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	信託受益権	290
	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	信託受益権	270
	アーバンステージ南浦和	埼玉県さいたま市南区文蔵二丁目12番4号	信託受益権	278
	アーバンステージ与野本町	埼玉県さいたま市中央区下落合六丁目2番1号	信託受益権	555
	コスモグラフィア四谷外苑東	東京都新宿区左門町14番地62（注3）	信託受益権	1,700
	小 計			70,982
その他	ブラウドフラット五橋	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目5番2号	不動産	682
	ブライムアーバン山鼻	北海道札幌市中央区南十七条西十四丁目1番27号	信託受益権	369
	ブライムアーバン北14条	北海道札幌市東区北十四条東一丁目2番1号	信託受益権	355
	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地（注3）	信託受益権	550
	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地1（注3）	信託受益権	337
	ブライムアーバン葵	愛知県名古屋市中区葵一丁目13番24号	信託受益権	726
	ブライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市垂水町三丁目26番27号	信託受益権	678
	ブライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市垂水町三丁目31番31号	信託受益権	802
	ベネフィス博多グランスウィート	福岡県福岡市博多区美野島二丁目14番7号	不動産	831
	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	351
小 計				5,681
合 計				76,663

（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2期決算日（平成19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、財団法人日本不動産研究所、株式会社谷津総合鑑定所又は株式会社ヒロ&リーエスネットワークが収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。
（注3）当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。

地域	不動産等の名称	第1期（H18.8.3～H19.5.31）				第2期（H19.6.1～H19.11.30）			
		テナント総数 〈期末時点〉 （注）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	賃貸事業収入 〈期間中〉 （千円）	賃貸事業 収入比率 （％）	テナント総数 〈期末時点〉 （注）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	賃貸事業収入 〈期間中〉 （千円）	賃貸事業 収入比率 （％）
東京圏	ブラウドフラット代々木上原	1	97.8	17,099	0.7	1	100.0	31,194	1.3
	ブラウドフラット初台	1	64.3	2,357	0.1	1	100.0	23,232	0.9
	ブラウドフラット学芸大学	1	100.0	28,017	1.2	1	100.0	25,601	1.0
	ブラウドフラット目黒行人坂	1	100.0	4,315	0.2	1	100.0	25,085	1.0
	ブラウドフラット隅田リバーサイド	—	—	—	—	1	100.0	73,218	2.9
	ブラウドフラット神楽坂	1	100.0	7,748	0.3	1	100.0	46,469	1.9
	ブラウドフラット早稲田	—	—	—	—	1	98.4	34,055	1.4
	ブラウドフラット三軒茶屋	1	79.8	4,566	0.2	1	98.1	37,455	1.5
	ブラウドフラット蒲田	1	100.0	6,071	0.3	1	100.0	36,296	1.5
	ブラウドフラット清澄白河	1	100.0	14,931	0.6	1	100.0	29,852	1.2
	ブライムアーバン赤坂	1	96.7	40,217	1.7	1	93.3	25,859	1.0
	ブライムアーバン田町	1	89.3	19,377	0.8	1	97.9	31,233	1.3
	ブライムアーバン恵比寿南	1	90.7	36,922	1.6	1	93.0	27,084	1.1
	ブライムアーバン代々木	1	93.6	17,460	0.8	1	88.4	12,957	0.5
	ブライムアーバン番町	1	97.9	48,210	2.1	1	92.8	35,531	1.4
	ブライムアーバン千代田富士見	1	90.3	31,674	1.4	1	97.2	21,831	0.9
	ブライムアーバン飯田橋	1	100.0	33,232	1.4	1	94.7	62,086	2.5
	ブライムアーバン恵比寿	1	86.8	50,025	2.2	1	93.1	36,327	1.5
	ブライムアーバン中目黒	1	100.0	58,295	2.5	1	93.9	39,881	1.6
	ブライムアーバン学芸大学	1	93.4	11,390	0.5	1	100.0	26,134	1.1
	ブライムアーバン洗足	1	96.9	5,717	0.2	1	93.7	16,232	0.7
	ブライムアーバン目黒リバーサイド	—	—	—	—	1	100.0	4,966	0.2
	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1	98.4	20,091	0.9	1	95.2	37,696	1.5
	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	1	55.4	4,024	0.2	1	100.0	26,107	1.1
	ブライムアーバン新宿内藤町	1	71.7	4,518	0.2	1	93.0	14,005	0.6
	ブライムアーバン西早稲田	—	—	—	—	1	100.0	5,472	0.2
	ブライムアーバン三軒茶屋	1	97.1	14,807	0.6	1	94.2	24,825	1.0
	ブライムアーバン南烏山	—	—	—	—	1	7.3	1,342	0.1
	ブライムアーバン烏山ガレリア	—	—	—	—	1	100.0	6,922	0.3
	ブライムアーバン烏山コート	—	—	—	—	1	100.0	6,246	0.3
	ブライムアーバン品川西	1	100.0	30,711	1.3	1	91.8	24,393	1.0
	ブライムアーバン大崎	1	98.0	77,156	3.3	1	99.0	56,793	2.3
	ブライムアーバン大森	1	100.0	41,993	1.8	1	98.1	28,769	1.2
	ブライムアーバン北千束	1	97.8	28,993	1.3	1	93.5	19,993	0.8
	ブライムアーバン西荻窪	1	95.1	18,843	0.8	1	100.0	13,643	0.5
	ブライムアーバン大塚	1	100.0	14,261	0.6	1	95.7	24,495	1.0
	ブライムアーバン門前仲町	1	97.5	103,049	4.5	1	98.3	75,414	3.0
	ブライムアーバン亀戸	1	100.0	35,013	1.5	1	100.0	25,182	1.0
	ブライムアーバン住吉	1	100.0	29,183	1.3	1	100.0	19,444	0.8
	ブライムアーバン錦糸公園	1	98.7	62,011	2.7	1	100.0	42,491	1.7
	ブライムアーバン錦糸町	1	100.0	31,795	1.4	1	100.0	23,588	0.9
	ブライムアーバン平井	1	100.0	32,934	1.4	1	90.5	23,490	0.9
	ブライムアーバン葛西	1	100.0	28,550	1.2	1	84.4	19,692	0.8
	ブライムアーバン葛西Ⅱ	1	100.0	17,932	0.8	1	98.5	32,805	1.3
	ブライムアーバン浦安	1	100.0	38,716	1.7	1	98.3	28,597	1.2
	ブライムアーバン行徳Ⅰ	1	96.2	31,611	1.4	1	90.4	22,596	0.9
	ブライムアーバン行徳Ⅱ	1	100.0	37,158	1.6	1	100.0	27,444	1.1
	ブライムアーバン行徳駅前	1	97.3	9,098	0.4	1	94.6	16,571	0.7
	ブライムアーバン西船橋	1	98.3	15,168	0.7	1	96.7	27,170	1.1
	アーバンステージ麻布十番	1	92.1	44,001	1.9	1	94.8	32,031	1.3
	アーバンステージ幡ヶ谷	1	100.0	22,501	1.0	1	100.0	16,650	0.7
	アーバンステージ都立大学	1	87.2	26,331	1.1	1	93.9	18,760	0.8
	アーバンステージ勝どき	1	94.6	53,469	2.3	1	93.4	94,195	3.8

地域	不動産等の名称	第1期（H18.8.3～H19.5.31）				第2期（H19.6.1～H19.11.30）			
		テナント総数 〈期末時点〉 （注）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	賃貸事業収入 〈期間中〉 （千円）	賃貸事業 収入比率 （％）	テナント総数 〈期末時点〉 （注）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	賃貸事業収入 〈期間中〉 （千円）	賃貸事業 収入比率 （％）
東京圏	アーバンステージ中落合	1	88.9	30,365	1.3	1	100.0	25,576	1.0
	アーバンステージ落合	1	100.0	19,555	0.8	1	96.8	13,205	0.5
	アーバンステージ荻花公園	1	100.0	16,600	0.7	1	97.1	13,407	0.5
	アーバンステージ上馬	1	97.4	46,929	2.0	1	99.1	35,801	1.4
	アーバンステージ三軒茶屋	1	95.2	36,171	1.6	1	98.2	27,217	1.1
	アーバンステージ千歳烏山	1	96.2	37,041	1.6	1	96.2	24,726	1.0
	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	1	95.5	26,672	1.2	1	87.1	19,371	0.8
	アーバンステージ駒沢	1	96.0	18,945	0.8	1	96.9	14,990	0.6
	アーバンステージ烏山	1	89.8	16,659	0.7	1	89.8	12,354	0.5
	アーバンステージ大井町	1	100.0	27,296	1.2	1	91.1	20,770	0.8
	アーバンステージ大井町Ⅱ	1	95.8	62,388	2.7	1	97.8	49,221	2.0
	アーバンステージ雪谷	1	96.7	52,473	2.3	1	94.6	38,264	1.5
	アーバンステージ池上	1	84.9	27,348	1.2	1	100.0	51,585	2.1
	アーバンステージ中野	1	98.2	25,746	1.1	1	90.9	19,858	0.8
	アーバンステージ高井戸	1	97.2	57,982	2.5	1	94.5	42,334	1.7
	アーバンステージ駒込	1	100.0	5,788	0.3	1	100.0	17,341	0.7
	アーバンステージ向島	1	100.0	27,397	1.2	1	92.8	21,560	0.9
	アーバンステージ江古田	1	97.4	20,187	0.9	1	97.4	16,307	0.7
	アーバンステージ滝野川	1	93.5	15,206	0.7	1	90.5	11,262	0.5
	アーバンステージ浅草	1	94.9	21,888	0.9	1	100.0	15,706	0.6
	アーバンステージ町屋	1	92.2	13,175	0.6	1	92.5	9,203	0.4
	アーバンステージ小金井	1	89.5	15,055	0.7	1	97.2	10,980	0.4
	アーバンステージ日野	1	96.3	23,982	1.0	1	88.9	16,783	0.7
	アーバンステージ武蔵小杉comodo	—	—	—	—	1	98.4	24,120	1.0
	アーバンステージ鶴見寺谷	1	96.1	28,762	1.2	1	98.0	21,810	0.9
	アーバンステージ天王町	1	95.0	9,382	0.4	1	90.0	6,853	0.3
	アーバンステージ浦安	1	100.0	15,745	0.7	1	100.0	11,597	0.5
	アーバンステージ南行徳Ⅰ	1	100.0	22,735	1.0	1	100.0	17,441	0.7
	アーバンステージ南行徳Ⅱ	1	100.0	17,147	0.7	1	75.7	13,172	0.5
	アーバンステージ南行徳Ⅲ	1	97.1	12,503	0.5	1	58.1	10,882	0.4
	アーバンステージ南行徳Ⅳ	1	96.9	15,273	0.7	1	90.7	11,241	0.5
	アーバンステージ南浦和	1	93.9	17,279	0.7	1	97.0	13,957	0.6
	アーバンステージ与野本町	1	98.6	40,039	1.7	1	100.0	30,129	1.2
	コスモグラシア四谷外苑東	1	98.5	69,084	3.0	1	95.4	52,083	2.1
小 計		79	95.4	2,204,370	95.6	87	95.4	2,280,543	91.8
その他	ブラウドフラット五橋	1	92.0	4,336	0.2	1	97.3	26,228	1.1
	ブライムアーバン山鼻	1	77.0	6,228	0.3	1	94.5	13,242	0.5
	ブライムアーバン北14条	1	96.8	7,305	0.3	1	93.6	13,443	0.5
	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	6,198	0.3	1	100.0	17,993	0.7
	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	1	100.0	4,025	0.2	1	100.0	11,700	0.5
	ブライムアーバン葵	1	100.0	11,923	0.5	1	98.1	25,539	1.0
	ブライムアーバン江坂Ⅰ	1	100.0	20,691	0.9	1	100.0	22,792	0.9
	ブライムアーバン江坂Ⅱ	1	100.0	23,349	1.0	1	100.0	26,664	1.1
	ベネフィス博多グランスウィート	1	95.4	12,022	0.5	1	98.5	32,740	1.3
	ベネフィス薬院南	1	100.0	4,251	0.2	1	100.0	13,739	0.6
	小 計	10	95.7	100,333	4.4	10	98.2	204,084	8.2
合 計		89	95.4	2,304,704	100.0	97	95.8	2,484,628	100.0

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

■ (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第2期末現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等（百万円）		時価（百万円） （注2）
		（注1）	うち1年超（注1）	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	21,500	21,500	△227
合 計		21,500	21,500	△227

（注1）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注2）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

■ (5) その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産を主たる信託財産とする信託の受益権及び不動産については、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。第2期末現在、その他の特定資産の組入れはありません。

■ 4. 保有不動産の資本的支出

■ (1) 資本的支出の予定

第2期末現在保有する資産及び第2期末現在取得予定の資産について、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
（仮称）プライムアーバン北大前 （札幌市東区）	インターネット 設備導入	自 平成20年 2 月 至 平成20年 2 月	12,540	—	—
（仮称）プライムアーバン宮の沢 （札幌市西区）	インターネット 設備導入	自 平成20年 2 月 至 平成20年 2 月	11,286	—	—
（仮称）プライムアーバン大通東 （札幌市中央区）	インターネット 設備導入	自 平成20年 2 月 至 平成20年 2 月	7,524	—	—
（仮称）プライムアーバン知事公館 （札幌市中央区）	インターネット 設備導入	自 平成20年 2 月 至 平成20年 2 月	8,778	—	—
（仮称）プライムアーバン円山 （札幌市中央区）	インターネット 設備導入	自 平成20年 2 月 至 平成20年 2 月	5,643	—	—
（仮称）プライムアーバン北24条 （札幌市東区）	インターネット 設備導入	自 平成20年 2 月 至 平成20年 2 月	7,524	—	—
（仮称）プライムアーバン大通南 （札幌市中央区）	インターネット 設備導入	自 平成20年 2 月 至 平成20年 3 月	12,122	—	—

（注）上記不動産等については、全て第2期末現在において取得予定の資産です。

■ (2) 期中の資本的支出

第2期末現在保有する資産について、第2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2期中の資本的支出は31,586千円であり、第2期中の費用に区分された修繕費85,269千円と合わせ、合計116,856千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 （所在地）	目 的	工事期間	工事金額（千円）
プライムアーバン南烏山 （東京都世田谷区）	住宅設備改修工事	自 平成19年10月 至 平成19年10月	1,130
プライムアーバン烏山ガレリア （東京都世田谷区）	共用部改修工事	自 平成19年11月 至 平成19年11月	1,677
アーバンステージ麻布十番 （東京都港区）	共用部改修工事	自 平成19年10月 至 平成19年11月	2,574
アーバンステージ勝どき （東京都中央区）	住宅設備リニューアル工事他	自 平成19年 6 月 至 平成19年 7 月	1,269
アーバンステージ落合 （東京都新宿区）	共用部改修工事	自 平成19年11月 至 平成19年11月	1,299
アーバンステージ三軒茶屋 （東京都世田谷区）	共用部改修工事	自 平成19年11月 至 平成19年11月	1,596
アーバンステージ駒込 （東京都豊島区）	住宅設備リニューアル工事他	自 平成19年10月 至 平成19年10月	1,355
アーバンステージ浅草 （東京都台東区）	共用部改修工事	自 平成19年11月 至 平成19年11月	1,327
アーバンステージ小金井 （東京都小金井市）	共用部改修工事	自 平成19年10月 至 平成19年11月	2,808
アーバンステージ小金井 （東京都小金井市）	共用部改修工事	自 平成19年11月 至 平成19年11月	1,812
その他の不動産等	住宅設備リニューアル工事他	自 平成19年 6 月 至 平成19年11月	14,734
合 計			31,586

■ (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1期 自 平成18年 8 月 3 日 至 平成19年 5 月31日	第2期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日
前期末積立金残高	—百万円	72百万円
当期積立額	72百万円	91百万円
当期積立金取崩額	—百万円	—百万円
次期繰越額	72百万円	163百万円

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

	第1期 自 平成18年 8 月 3 日 至 平成19年 5 月31日	第2期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日
資産運用報酬（注1）	141,031千円	182,851千円
（内訳）運用報酬Ⅰ	80,298千円	96,522千円
運用報酬Ⅱ	60,732千円	86,328千円
運用報酬Ⅲ（注2）	一千円	一千円
資産保管業務報酬	1,552千円	7,531千円
一般事務委託報酬	14,999千円	15,409千円
役員報酬	8,400千円	4,800千円
その他営業費用	97,148千円	113,258千円
合 計	263,131千円	323,850千円

（注1）資産運用報酬は、上記記載金額の他、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1期は52,665千円、第2期は67,000千円あります。

（注2）運用報酬Ⅲは、資産運用委託契約において、第1期及び第2期は発生しない旨規定しています。

(2) 借入状況

第2期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)									
区 分		借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率(%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
短期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 3月29日	220,000	—	0.90727	平成19年 9月28日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		220,000	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 9月26日	—	500,000	1.08500	平成20年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		—	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 9月27日	—	1,120,000	1.13667	平成20年 9月29日			
	株式会社三井住友銀行		—	1,120,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,120,000					
小 計			440,000	4,360,000					
長期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 4月27日	900,000	900,000	1.17000	平成21年 8月27日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		900,000	900,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		900,000	900,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		900,000	900,000					
	住友信託銀行株式会社		900,000	900,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 2月27日	1,200,000	1,200,000	1.46045	平成22年 2月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,200,000	1,200,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		200,000	200,000					
	住友信託銀行株式会社		700,000	700,000					
	野村信託銀行株式会社		700,000	700,000					
	株式会社千葉銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社あおぞら銀行	平成19年 9月28日	—	440,000	1.14667	平成22年 2月27日			

(単位：千円)										
区 分		借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率(%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要	
借入先										
長期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行		500,000	500,000	1.84464	平成23年 9月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行		500,000	500,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行		500,000	500,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	500,000						
	住友信託銀行株式会社		500,000	500,000						
	野村信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,800,000	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	1,800,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,500,000	2,500,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000						
	住友信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000						
	野村信託銀行株式会社		300,000	300,000						
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000	1.81375	平成24年 8月27日				
	大同生命保険株式会社		1,100,000	1,100,000						
	三井住友海上火災保険株式会社		1,100,000	1,100,000						
	第一生命保険相互会社		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
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				
小 計			31,500,000	32,740,000						
合 計			31,940,000	37,100,000						

（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平均利率を記載しています。

（注2）資金使途は、不動産関連資産の購入資金です。

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (千円) (注)	譲渡 年月日	譲渡価額 (千円)	帳簿価額 (千円)	売却損益 (千円)
不動産	ブラウドフラット隅田リバーサイド	平成19年 6 月 1 日	2,260,000	—	—	—	—
不動産	ブラウドフラット早稲田	平成19年 6 月 1 日	1,110,000	—	—	—	—
不動産	ブライムアーバン目黒リバーサイド	平成19年 9 月27日	464,000	—	—	—	—
不動産	ブライムアーバン西早稲田	平成19年 9 月27日	503,000	—	—	—	—
不動産	ブライムアーバン南烏山	平成19年 9 月28日	840,000	—	—	—	—
不動産	ブライムアーバン烏山ガレリア	平成19年 9 月28日	645,000	—	—	—	—
不動産	ブライムアーバン烏山コート	平成19年 9 月28日	413,000	—	—	—	—
不動産	アーバンステージ武蔵小杉comodo	平成19年 9 月28日	2,150,000	—	—	—	—
合 計			8,385,000	—	—	—	—

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

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (千円)	特定資産の 調査価格 (千円)
取得	不動産	ブラウドフラット隅田リバーサイド	平成19年 6 月 1 日	2,260,000	2,300,000
	不動産	ブラウドフラット早稲田	平成19年 6 月 1 日	1,110,000	1,110,000
	不動産	ブライムアーバン目黒リバーサイド	平成19年 9 月27日	464,000	464,000
	不動産	ブライムアーバン西早稲田	平成19年 9 月27日	503,000	503,000
	不動産	ブライムアーバン南烏山	平成19年 9 月28日	840,000	845,000
	不動産	ブライムアーバン烏山ガレリア	平成19年 9 月28日	645,000	645,000
	不動産	ブライムアーバン烏山コート	平成19年 9 月28日	413,000	413,000
	不動産	アーバンステージ武蔵小杉comodo	平成19年 9 月28日	2,150,000	2,170,000
合 計				8,385,000	8,450,000

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

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

② その他

平成19年6月1日から平成19年11月30日までの対象期間に調査対象となった取引は、ありません。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

第2期に係る利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	8,385,000千円	— 千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 3,370,000千円 (40.2%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 — 千円 (—%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	3,370,000千円 (40.2%)	— 千円 (—%)
合 計	3,370,000千円 (40.2%)	— 千円 (—%)

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第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。

② 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

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

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

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

(1) お知らせ

該当事項はありません。

(2) 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

科 目	当 期 平成19年11月30日現在		前 期（ご参考） 平成19年5月31日現在		期 別
	金 額（千円）	構成比 （％）	金 額（千円）	構成比 （％）	
（資産の部）					
I．流動資産					
現金及び預金	2,062,189		5,064,215		
信託現金及び信託預金	1,820,953		1,788,634		
営業未収入金	11,644		12,460		
前払費用	26,595		24,747		
繰延税金資産	19		31		
未収入金	259		813		
未収還付法人税等	529		—		
未収消費税等	44,957		41,765		
その他の流動資産	7,907		8,456		
貸倒引当金	△151		—		
流動資産合計	3,974,905	4.9	6,941,125	9.2	
II．固定資産					
1.有形固定資産					
建物	7,269,962		3,786,083		
減価償却累計額	88,737	7,181,225	13,961	3,772,122	
構築物	123,568		73,904		
減価償却累計額	5,801	117,767	1,068	72,835	
機械及び装置	33,657		26,173		
減価償却累計額	1,125	32,531	129	26,044	
工具器具備品	1,292		119		
減価償却累計額	75	1,216	1	118	
土地		11,102,920		5,805,777	
信託建物	20,806,066		20,753,956		
減価償却累計額	659,957	20,146,108	361,269	20,392,687	
信託構築物	209,823		209,150		
減価償却累計額	33,740	176,082	18,611	190,539	
信託機械及び装置	55,868		55,321		
減価償却累計額	4,410	51,458	2,295	53,026	
信託工具器具備品	13,248		6,982		
減価償却累計額	1,929	11,319	837	6,145	
信託土地		38,016,717		38,009,597	
建設仮勘定		64,812		30,147	
有形固定資産合計	76,902,158	95.1	68,359,040	90.8	
2.無形固定資産					
その他の無形固定資産	1,635		1,774		
無形固定資産合計	1,635	0.0	1,774	0.0	
3.投資その他の資産					
差入敷金保証金	10,421		10,298		
長期前払費用	1,622		1,651		
投資その他の資産合計	12,043	0.0	11,949	0.0	
固定資産合計	76,915,836	95.1	68,372,764	90.8	
資産合計	80,890,742	100.0	75,313,889	100.0	

科 目	当 期 平成19年11月30日現在		前 期（ご参考） 平成19年5月31日現在		期 別
	金 額（千円）	構成比 （％）	金 額（千円）	構成比 （％）	
（負債の部）					
I．流動負債					
営業未払金	109,759		186,131		
短期借入金	4,360,000		440,000		
未払金	157,649		235,048		
未払費用	153,568		101,795		
未払法人税等	653		1,346		
前受金	314,883		278,047		
預り金	1,647		3,473		
流動負債合計	5,098,162	6.3	1,245,843	1.7	
II．固定負債					
長期借入金	32,740,000		31,500,000		
預り敷金保証金	153,032		63,971		
信託預り敷金保証金	690,102		696,628		
固定負債合計	33,583,135	41.5	32,260,599	42.8	
負債合計	38,681,297	47.8	33,506,442	44.5	
（純資産の部）※1					
I．投資主資本					
1.出資総額	41,255,671	51.0	41,255,671	54.8	
2.剰余金					
当期未処分利益	953,773	1.2	551,775	0.7	
投資主資本合計	42,209,444	52.2	41,807,447	55.5	
純資産合計	42,209,444	52.2	41,807,447	55.5	
負債・純資産合計	80,890,742	100.0	75,313,889	100.0	

■ 損益計算書

期 別 科 目	当 期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日			前 期（ご参考） 自 平成18年 8 月 3 日 至 平成19年 5 月31日		
	金 額（千円）		百分比 （％）	金 額（千円）		百分比 （％）
1. 営業収益						
賃貸事業収益 ※1	2,372,329			2,101,518		
その他賃貸事業収益 ※1	112,298	2,484,628	100.0	203,185	2,304,704	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用 ※1	896,964			963,342		
資産運用報酬	182,851			141,031		
資産保管委託報酬	7,531			1,552		
一般事務委託報酬	15,409			14,999		
役員報酬	4,800			8,400		
その他営業費用	113,107			97,148		
貸倒引当金繰入額	151	1,220,815	49.1	—	1,226,474	53.2
営業利益		1,263,812	50.9		1,078,229	46.8
3. 営業外収益						
受取利息	4,401			1,003		
損害保険金収入	1,864			—		
その他営業外収益	—	6,265	0.3	0	1,003	0.0
4. 営業外費用						
支払利息	283,164			210,174		
融資関連費用	19,171			121,127		
投資口交付費	—			75,365		
投資口公開関連費用	—			59,154		
創業費	—			60,120		
その他営業外費用	13,000	315,335	12.7	—	525,942	22.8
経常利益		954,743	38.4		553,291	24.0
税引前当期純利益		954,743	38.4		553,291	24.0
法人税、住民税及び事業税	986			1,547		
法人税等調整額	12	999	0.0	△31	1,515	0.1
当期純利益		953,743	38.4		551,775	23.9
前期繰越利益		29			—	
当期末処分利益		953,773			551,775	

■ 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	41,255,671	551,775	41,807,447	41,807,447
当期変動額				
剰余金の分配	—	△551,746	△551,746	△551,746
当期純利益	—	953,743	953,743	953,743
当期変動額合計	—	401,997	401,997	401,997
当期末残高	41,255,671	953,773	42,209,444	42,209,444

前期（自 平成18年8月3日 至 平成19年5月31日）（ご参考）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	—	—	—	—
当期変動額				
新投資口の発行	41,255,671	—	41,255,671	41,255,671
当期純利益	—	551,775	551,775	551,775
当期変動額合計	41,255,671	551,775	41,807,447	41,807,447
当期末残高	41,255,671	551,775	41,807,447	41,807,447

注 記 表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	当 期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	前 期（ご参考） 自 平成18年 8 月 3 日 至 平成19年 5 月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～70年 構築物 2～15年 機械及び装置 3～15年 工具器具備品 3～10年 ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～70年 構築物 2～15年 機械及び装置 3～15年 工具器具備品 3～ 8年 ② 無形固定資産 同 左 ③ 長期前払費用 同 左
2. 繰延資産の処理方法	① 創業費 － ② 投資口交付費 －	① 創業費 支出時に全額費用として処理しています。 ② 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成19年2月13日付一般募集による投資口の追加発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成19年2月13日付一般募集による投資口の追加発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、1,045,170千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による投資口の追加発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、1,045,170千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	－

期 別 項 目	当 期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	前 期（ご参考） 自 平成18年 8 月 3 日 至 平成19年 5 月31日
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は45,841千円です。	固定資産税等の処理方法 同 左 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は37,500千円です。
5. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	① ヘッジ会計の方法 同 左 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 ③ ヘッジ方針 同 左 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 同 左
6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 （1）信託現金及び信託預金 （2）信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地 （3）信託預り敷金保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の取得原価に算入しています。	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同 左 ② 消費税等の処理方法 同 左

(貸借対照表に関する注記)

当 期 平成19年11月30日現在	前 期（ご参考） 平成19年5月31日現在
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める 最低純資産額	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める 最低純資産額
50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

当 期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	前 期（ご参考） 自 平成18年 8 月 3 日 至 平成19年 5 月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収益	賃貸事業収益
賃料収入 2,265,232	賃料収入 2,007,475
共益費収入 107,096 2,372,329	共益費収入 94,042 2,101,518
その他賃貸事業収益	その他賃貸事業収益
駐車場収入 37,539	駐車場収入 30,947
付帯収益 63,410	付帯収益 144,633
その他不動産賃料収入 11,348 112,298	その他不動産賃料収入 27,604 203,185
不動産賃貸事業収益合計 2,484,628	不動産賃貸事業収益合計 2,304,704
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 104,768	外注委託費 101,074
プロパティ・マネジメント報酬 133,542	プロパティ・マネジメント報酬 173,267
公租公課 53,299	公租公課 5,176
水道光熱費 30,006	水道光熱費 25,570
保険料 6,876	保険料 6,614
修繕費 85,269	修繕費 148,206
減価償却費 397,604	減価償却費 398,173
仲介手数料等 26,164	仲介手数料等 45,014
信託報酬 44,797	信託報酬 49,612
その他賃貸事業費用 14,633 896,964	その他賃貸事業費用 10,633 963,342
不動産賃貸事業費用合計 896,964	不動産賃貸事業費用合計 963,342
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 1,587,663	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 1,341,361

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

当 期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	前 期（ご参考） 自 平成18年 8 月 3 日 至 平成19年 5 月31日
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及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口の総口数 2,000,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口
発行済投資口の総口数 68,100口	発行済投資口の総口数 68,100口

(税効果会計に関する注記)

当 期 平成19年11月30日現在	前 期（ご参考） 平成19年5月31日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 19	未払事業税損金不算入額 31
繰延税金資産合計 19	繰延税金資産合計 31
繰延税金資産の純額 19	繰延税金資産の純額 31
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：％)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：％)
法定実効税率 39.39	法定実効税率 39.39
(調整)	(調整)
支払配当の損金算入額 △39.35	支払配当の損金算入額 △39.28
その他 0.06	その他 0.16
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.27

（関連当事者との取引に関する注記）

当期（自 平成19年6月1日 至 平成19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）	取引金額 （千円）	科 目	期末残高 （千円）
主要投資主 利害関係人等	野村不動産 株式会社	不動産業	18.36	不動産の購入	3,370,000	－	－
資産保管会社	三菱UFJ信託 銀行株式会社	銀行業務及び 信託業務	－	利息の支払	28,592	未払費用	17,058
				借入金（短期）	1,120,000	短期借入金	1,120,000
				借入金（長期）	－	長期借入金	4,400,000

（注）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。

前期（自 平成18年8月3日 至 平成19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）	科 目	期末残高 （千円）
主要投資主 利害関係人等	野村不動産 株式会社	不動産業	18.36	不動産の購入	8,171,000	－	－
				出資	7,500,000	出資総額	7,500,000
資産保管会社	三菱UFJ信託 銀行株式会社	銀行業務及び 信託業務	0.50	利息の支払	9,624	未払費用	9,624
				借入金（長期）	4,400,000	長期借入金	4,400,000

（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。

（1口当たり情報に関する注記）

当 期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日		前 期（ご参考） 自 平成18年 8 月 3 日 至 平成19年 5 月31日	
1口当たり純資産額	619,815円	1口当たり純資産額	613,912円
1口当たり当期純利益	14,005円	1口当たり当期純利益	16,872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。		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。		なお、第1期は実質的な資産運用期間の開始日である平成18年9月27日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数（39,823口）により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。	
		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。

当 期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日		前 期（ご参考） 自 平成18年 8 月 3 日 至 平成19年 5 月31日	
当期純利益（千円）	953,743	当期純利益（千円）	551,775
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）	953,743	普通投資口に係る当期純利益（千円）	551,775
期中平均投資口数（口）	68,100	期中平均投資口数（口）	32,702

（重要な後発事象に関する注記）

当 期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	前 期（ご参考） 自 平成18年 8 月 3 日 至 平成19年 5 月31日
投資口の追加発行 平成20年1月21日開催の役員会において、下記のとおり新投資口発行を決議いたしました。なお、1口当たり発行価額（引受価額）及び発行価額の総額などについては、平成20年2月上旬開催予定の役員会にて決定される予定です。 （1）公募による新投資口発行（一般募集） 発行投資口数 ：27,300口 配当起算日 ：平成19年12月1日 （2）第三者割当による新投資口発行（注） 発行投資口数 ：1,365口 配当起算日 ：平成19年12月1日 割当先 ：野村證券株式会社 （注）第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により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。	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	
	当 期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	前 期（ご参考） 自 平成18年 8 月 3 日 至 平成19年 5 月31日
I. 当期末処分利益	953,773,031円	551,775,633円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	953,740,500円 (14,005円)	551,746,200円 (8,102円)
III. 次期繰越利益	32,531円	29,433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所得の金額の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953,740,500円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の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551,746,200円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	---	---

会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成20年1月21日

野村不動産レジデンシャル投資法人
役 員 会 御 中

新日本監査法人

指 定 社 員
業務執行社員 公認会計士

英 公 一

指 定 社 員
業務執行社員 公認会計士

原 田 昌 平

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19年6月1日から平成19年11月30日までの第2期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

追記情報

「重要な後発事象」に記載されているとおり、投資法人は新投資口発行の決議を行っている。

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

以 上

科 目	期 別	当 期	前 期 (ご参考)
	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	自 平成18年8月3日 至 平成19年5月31日	
	金 額 (千円)	金 額 (千円)	
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	954,743	553,291	
減価償却費	397,604	398,173	
投資口交付費	—	75,365	
受取利息	△4,401	△1,003	
支払利息	283,164	210,174	
貸倒引当金の増加・減少額	151	—	
営業未収入金の増加・減少額	815	△12,460	
未収消費税等の増加・減少額	△3,192	△41,765	
前払費用の増加・減少額	△1,848	△24,747	
営業未払金の増加・減少額	△76,371	186,131	
未払金の増加・減少額	△120,279	231,275	
前受金の増加・減少額	36,836	278,047	
その他資産の増加・減少額	1,102	△9,269	
その他負債の増加・減少額	△1,826	3,473	
その他	168	32	
小 計	1,466,667	1,846,718	
利息の受取額	4,401	1,003	
利息の支払額	△231,390	△108,378	
法人税等の支払額	△2,209	△200	
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,237,468	1,739,142	
II. 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	△8,869,845	△9,722,085	
信託有形固定資産の取得による支出	△30,403	△59,031,355	
無形固定資産の取得による支出	—	△1,797	
長期前払費用の支出	—	△1,661	
預り敷金保証金の支出	△3,561	—	
預り敷金保証金の収入	92,622	63,971	
信託預り敷金保証金の支出	△59,616	△97,220	
信託預り敷金保証金の収入	53,090	793,848	
差入敷金保証金の支出	△123	△10,298	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,817,837	△68,006,598	
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入	4,360,000	29,740,000	
短期借入金の返済による支出	△440,000	△29,300,000	
長期借入金の借入による収入	1,240,000	31,500,000	
投資口の発行による収入	—	41,255,671	
投資口交付費の支出	—	△75,365	
分配金の支払額	△549,337	—	
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,610,662	73,120,306	
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	△2,969,706	6,852,850	
V. 現金及び現金同等物の期首残高	6,852,850	—	
VI. 現金及び現金同等物の期末残高 ※1	3,883,143	6,852,850	

期 別 項 目	当 期	前 期（ご参考）
	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	自 平成18年8月3日 至 平成19年5月31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、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同 左

当 期	前 期（ご参考）
自 平成19年 6 月 1 日	自 平成18年 8 月 3 日
至 平成19年11月30日	至 平成19年 5 月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されて いる科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されて いる科目の金額との関係
(平成19年11月30日現在)	(平成19年5月31日現在)
(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
2,062,189	5,064,215
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
1,820,953	1,788,634
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
3,883,143	6,852,850

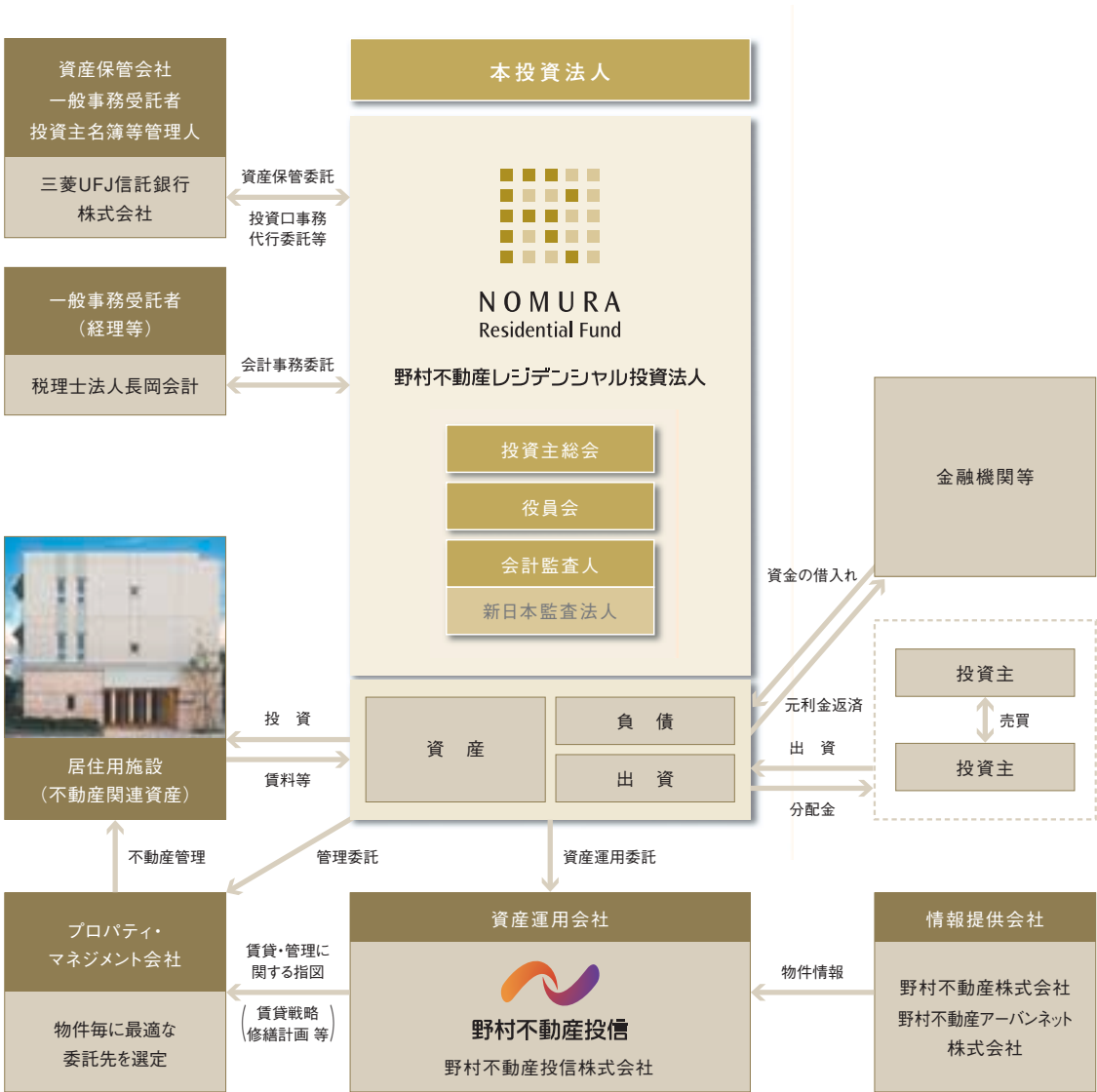
投資法人の概要

沿革

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

（注）投資信託及び投資法人に関する法律

仕組み図



資産運用会社の概要

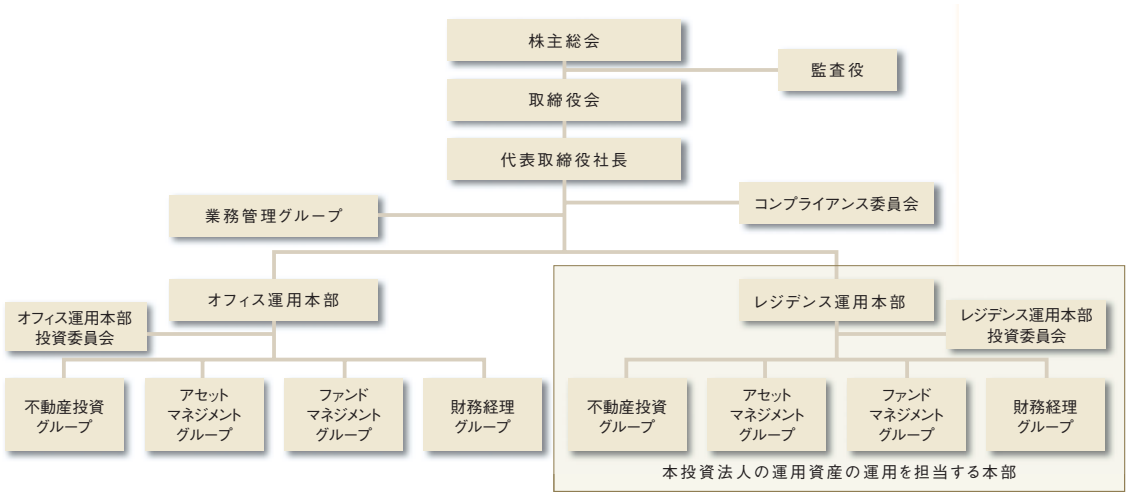
資産運用会社の概況

名称	野村不動産投信株式会社
資本金の額	300百万円（平成19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（1）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）}

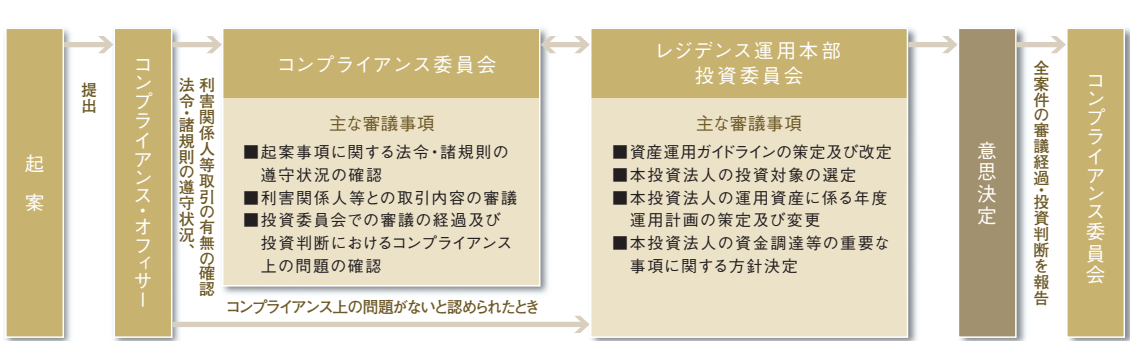
（注1）証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法を指します。
（注2）複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。
（注3）資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日（平成19年9月30日）時点において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。

組織体系

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

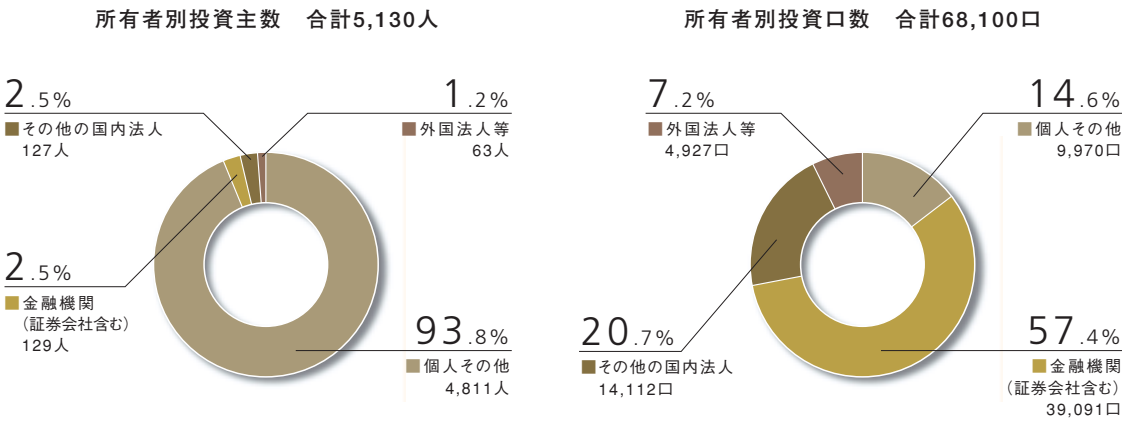


意思決定プロセス



投資主インフォメーション

投資主の構成



主要な投資主

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	保有比率 (%) (注)
野村不動産株式会社	12,500	18.36
東京海上日動火災保険株式会社	5,000	7.34
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	4,892	7.18
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	4,800	7.05
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3,060	4.49
株式会社北洋銀行	2,203	3.23
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	1,826	2.68
株式会社池田銀行	1,471	2.16
朝日火災海上保険株式会社	1,323	1.94
野村信託銀行株式会社 (投信口)	1,035	1.52
合 計	38,110	55.96

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

第3期・第4期スケジュール

平成20年 5月31日	第3期 (平成20年5月期)	決算期日
平成20年 7月	第3期 (平成20年5月期)	決算発表
平成20年 8月	第3期 (平成20年5月期)	分配金支払開始 (予定)
平成20年11月30日	第4期 (平成20年11月期)	決算期日
平成21年 1月	第4期 (平成20年11月期)	決算発表
平成21年 2月	第4期 (平成20年11月期)	分配金支払開始 (予定)

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、保管振替制度等を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。
お手元に投資証券をお持ちの方は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本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三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

投資主メモ

決算期日	毎年5月末日・11月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定める日
分配金支払確定基準日	毎年5月末日・11月末日
上場証券取引所	東京証券取引所 (銘柄コード:3240)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	〒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)
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社全国各支店

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/>

