

住みたい街 暮らしたい街

野村不動産レジデンシャル投資法人 第10期 資産運用報告 NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.


NOMURA
Residential Fund
Vol.3



古さと新しさが混在する
世田谷の下町
三軒茶屋



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。


NOMURA
Residential Fund

NOMURA RESIDENTIAL FUND

第10期 資産運用報告
2011.6.1 ▶ 2011.11.30

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/>



ブラウドフラット清澄白河

PROUD FLAT

PRIME URBAN

URBAN STAGE

FUND MANAGEMENT

COMPLIANCE

STRATEGY

ASSET MANAGEMENT

ACQUISITION

FINANCE

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。

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 広畑 義徳



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23年11月に第10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。

当期につきましては、本投資法人の上場後3回目となる公募増資を決議し、翌期となる第11期初に払込を完了いたしました。今回の増資におきましては、高収益物件の取得によるポートフォリオ収益力及び分配金水準の向上を図りました。

取得活動におきましては、野村不動産をはじめとした多様なルートを積極的に活用し、「アーバンステージ上前津」、「アーバンステージ玉造」の2物件・21.5億円の取得を完了したことに加え、「プラウドフラット富士見台」をはじめとする、8物件・150.9億円の取得を決定し、売買契約を締結いたしました。その結果、当期末の資産規模は、145物件・1,350.4億円、当中中に契約した8物件を加えたポートフォリオ規模といたしましては、153物件・1,501.3億円となり、1,500億円を超える規模に到達することとなりました。

保有物件の運営管理におきましては、テナント退去後の原状回復工事期間の徹底した管理による入替期間の短縮化等に努めた結果、当期末のポートフォリオ稼働率は96.8%となりました。

資金調達におきましては、財務の安定性を確保しつつ、ポートフォリオの拡大を図るための増資を実施するとともに、期限の到来した借入金の借換えに際しては、長期借入金への借換えに加え、手元資金を活用した有利子負債300百万円の返済を実施しました。

上記の運用成果として、当期は、営業収益4,445百万円、経常利益1,479百万円、当期純利益1,477百万円を計上し、分配金は一口当たり11,770円となりました。

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

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

■ 決算ハイライト

第10期(平成23年11月期)
1口当たり分配金

11,770円

■ 決算サマリー

	第9期 (平成23年5月期)	第10期 (平成23年11月期)
営業収益	4,510 百万円	4,445 百万円
当期純利益	1,465 百万円	1,477 百万円
1口当たり分配金	11,674 円	11,770 円
総資産額	140,534 百万円	140,152 百万円
保有物件数	143 物件	145 物件

目次	I. 投資法人の概要	II. 資産運用報告	17
	■ 今後の見通しと戦略	III. 貸借対照表	41
	■ 外部成長戦略	IV. 損益計算書	43
	■ 内部成長戦略	V. 投資主資本等変動計算書	44
	■ スポンサーサポートの活用	VI. 注記表	45
	■ 保守的な財務戦略	VII. 金銭の分配に係る計算書	55
	■ ポートフォリオの状況	VIII. 会計監査人の監査報告書	56
	■ ポートフォリオ物件一覧	IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	57
	■ ポートフォリオマップ		



■ 今後の見通しと戦略

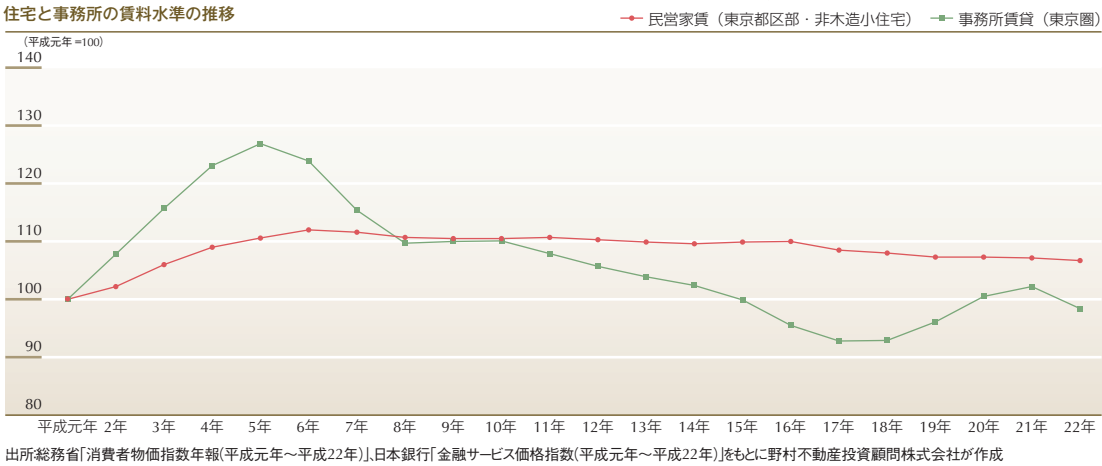
■ 事業環境

賃貸住宅投資の特性

相対的にリスクが低い投資

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

下記グラフは、住宅と事務所の賃料水準の推移を表しています。赤色の線が住宅の賃料水準を表しておりますが、事務所の賃料水準を表している緑色の線と比較して変動が少なくなっています。

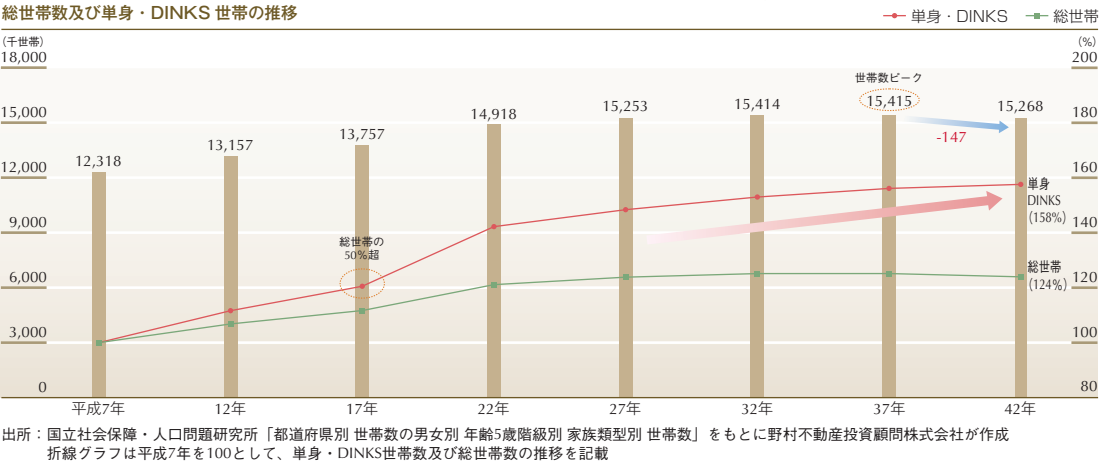


賃貸住宅市場の現状と見通し

「東京圏」、「単身・DINKS」増加傾向継続

総人口の減少というマクロ予測はあるものの、晩婚化、少子化等の社会構造の変化等を背景として東京圏における単身・夫婦のみの世帯(DINKS)の増加は継続していくと予想されています。

下記グラフは、東京圏における平成42年までの世帯数の予測を表しています。緑色の総世帯数は平成37年から減少傾向に入っているのに対して、赤色の単身・DINKS世帯は増加傾向を継続している事を示しています。



■ 本投資法人の基幹セグメント

賃貸需要の厚いテナント層

所得水準
400万円～900万円

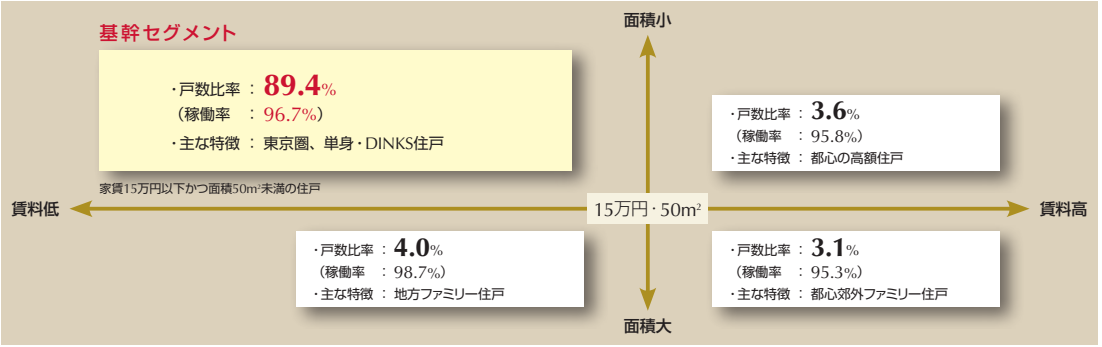
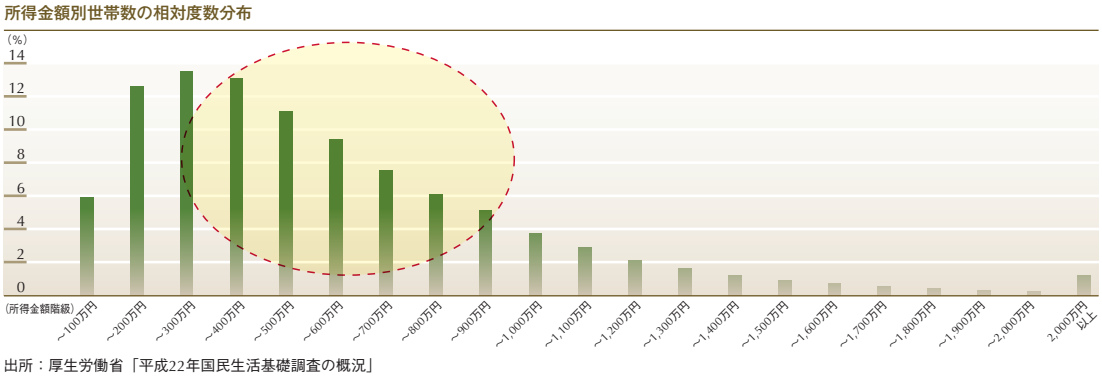
家賃
15万円以下

面積
50㎡未満の住戸

本投資法人は、賃貸市場の今後の見通しを踏まえた上で、賃貸住宅投資の特性をさらに追求し、一層安定的な収益の確保を図るため、立地特性及びマーケット状況に照らし、「最も安定した需要が見込めると考えられるテナント層」をターゲットとしています。

右記グラフは、所得水準が400万円～900万円台の層が全世帯の約半数を占めていることが示されています。通常個人の家賃負担は20%程度といわれており、家賃で「10万円未満」または「10万円～15万円」の層が最も需要が厚く本投資法人の主なターゲットです。

右の表は、本投資法人のポートフォリオの各住戸を賃料及び面積で区分しています。月額家賃15万円以下かつ1住戸当たりの面積50㎡未満の住戸（基幹セグメント）がポートフォリオの約90%を占めていることを示しています。

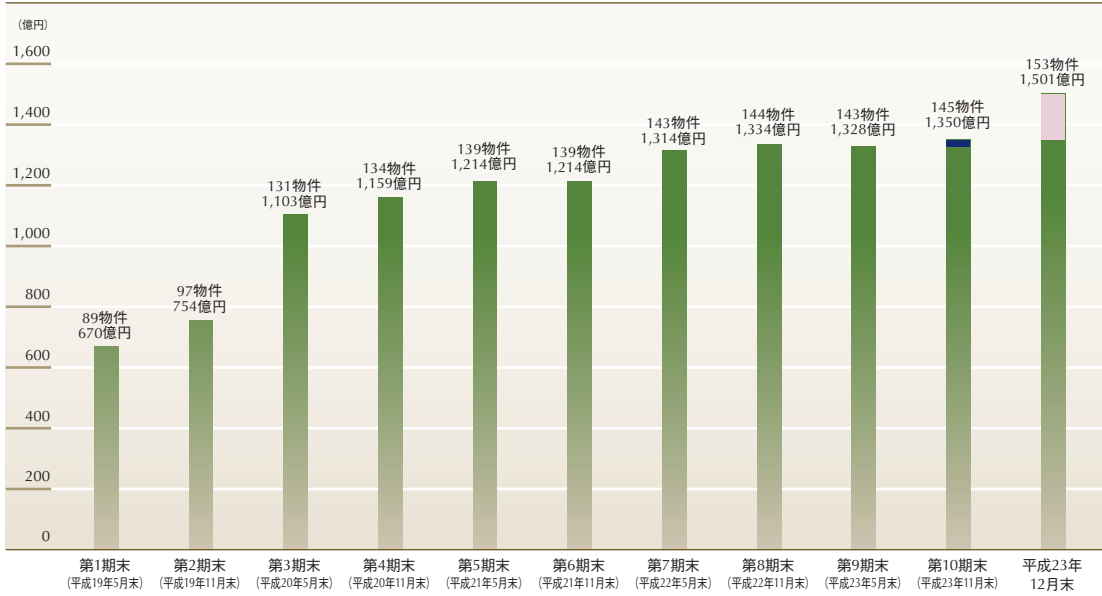


外部成長戦略

資産規模の推移

第10期においては、「アーバンステージ上前津」、「アーバンステージ玉造」の2物件・21.5億円を取得し、期末の資産規模は、145物件・1,350億円となりました。また、第10期以降、本投資法人として第3回目となる公募増資により、「プライドフラット富士見台」をはじめとする8物件・150.9億円を取得し、本日現在の資産規模は、153物件・1,501億円となっています。

上記10物件の取得先内訳としては、野村不動産からの取得が5物件、その他プロバイダーからの取得が5物件となっております。



第10期取得物件

●主な利用駅:「上前津」駅
(市営地下鉄鶴舞線-名城線)

●NOI利回り:6.8%

●築年数:2.9年

●主な利用駅:「玉造」駅
(市営地下鉄長堀鶴見緑地線・JR大阪環状線)

●NOI利回り:6.4%

●築年数:2.7年

ポートフォリオの概要

取得価格	1,350 億円	1住戸当たりの平均賃料	94 千円
賃貸可能戸数	7,777 戸	1住戸当たりの賃貸可能面積	28 ㎡

公募増資の実施

本投資法人は、平成23年11月14日に、上場後3回目となる公募増資を決議し、同年12月に払込を完了しました。今回の公募増資による資金等により、以下の8物件を取得しました。

今回の取得を通じて、既存資産の平均NOI利回りを上回る新規物件への投資による収益力の向上、築年数の浅い物件の組入れによるポートフォリオの質の向上を図りました。

取得価格合計: **150.9** 億円

平均NOI利回り: **6.8** %

平均築年数: **4.2** 年

プライドフラット鶴見II
所在地: 横浜市鶴見区
NOI利回り: 5.9% 築年数: 2.6年

プライドフラット新大阪
所在地: 大阪市淀川区
NOI利回り: 6.3% 築年数: 2.2年

プライドフラット富士見台
所在地: 東京都練馬区
NOI利回り: 6.2% 築年数: 1.8年

アーバンステージ御屋サウスコート
所在地: 東京都荒川区
NOI利回り: 6.6% 築年数: 10.8年

アーバンステージ久米川
所在地: 東京都東村山市
NOI利回り: 6.6% 築年数: 3.1年

アーバンステージ北3条通
所在地: 札幌市中央区
NOI利回り: 7.0% 築年数: 4.7年

アーバンステージ札幌川口
所在地: 札幌市中央区
NOI利回り: 7.5% 築年数: 3.8年

アーバンステージ泉
所在地: 名古屋市東区
NOI利回り: 7.3% 築年数: 3.8年

本投資法人の投資戦略

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

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

投資戦略に基づき、優良な資産へ投資し、ポートフォリオの規模の拡大を図るため、本投資法人は、物件のブランド（物件特性に応じた統一名称）毎に有する強固なソーシング・ルートを最大限に活用しています。

物件ブランドは、大きく分けて2つあります。

野村不動産との戦略的協調

PROUD FLAT

プライドフラット
野村不動産の企画・開発物件

野村不動産グループの情報ネットワークの活用

プライムアーバン
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>

アーバンステージ
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>

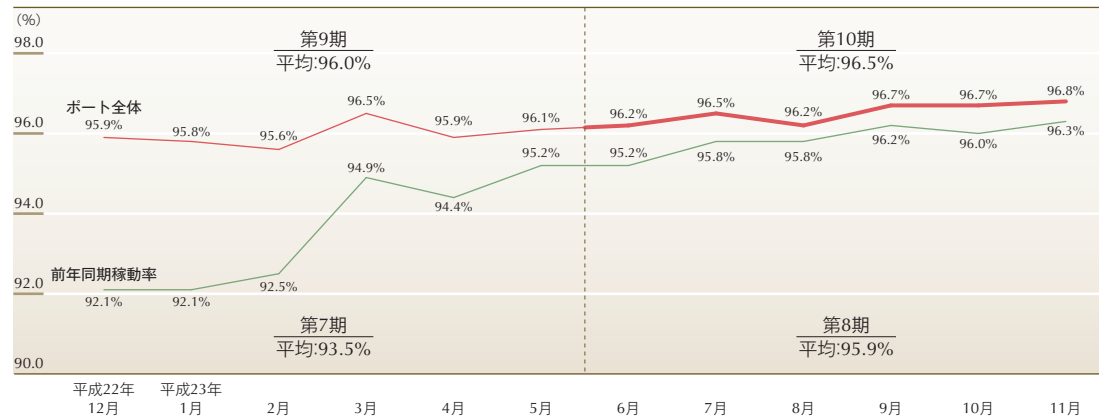
(注)「NOI利回り」は、本投資法人のプレスリリース記載の想定NOIを取得価格で除した値を記載しています。「築年数」は、各資産の取得及び譲渡の契約日基準の値を記載しています。

内部成長戦略

戦略的なリーシング活動によるテナントの確保

保有物件の運営においては、一部の住戸で募集条件の機動的な見直しやバリューアップ工事を実施したことに加え、テナント退去後の原状回復工事期間の徹底した管理による入替期間の短縮化等を実践してきました。上記の結果、当期末のポートフォリオ稼働率は96.8%と、前期末の高稼働率を維持することができました。

ポートフォリオ全体稼働率



第10期の主なリニューアル工事

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。



スポンサーサポートの活用

野村不動産グループとの戦略的協調

資産運用会社のスポンサーであ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（以下「野村不動産グループ」といいます。）との戦略的協調により、基幹ブランドの「プライドフラット」の開発・供給・運用をはじめとして、グループ全体で投資主価値の最大化に向けた施策を実践しています。



(注) 平成24年1月末現在

プロパティ・マネジメント委託先の変更

平成23年12月1日付けで、東京圏で運用中の「プライドフラット」シリーズのPM会社を、野村リビングサポート株式会社に一元化いたしました。野村リビングサポート株式会社の開発した、「リビングQコール for Rent」（下記で参照）による入居者サービスの向上、競合物件との差別化や専用リーシングサイトへの掲載によるリーシングコスト削減が可能であると考えています。

専用リーシングサイト



「リビングQコール for Rent」について



《駆けつけサービス》

居室内で発生したトラブルを専用窓口で24時間受付、駆けつけ対応
・緊急サービス：水・窓ガラスのトラブルへの24時間対応
・修理サービス：電気設備・ガス設備の修理対応

《クラブオフサービス》

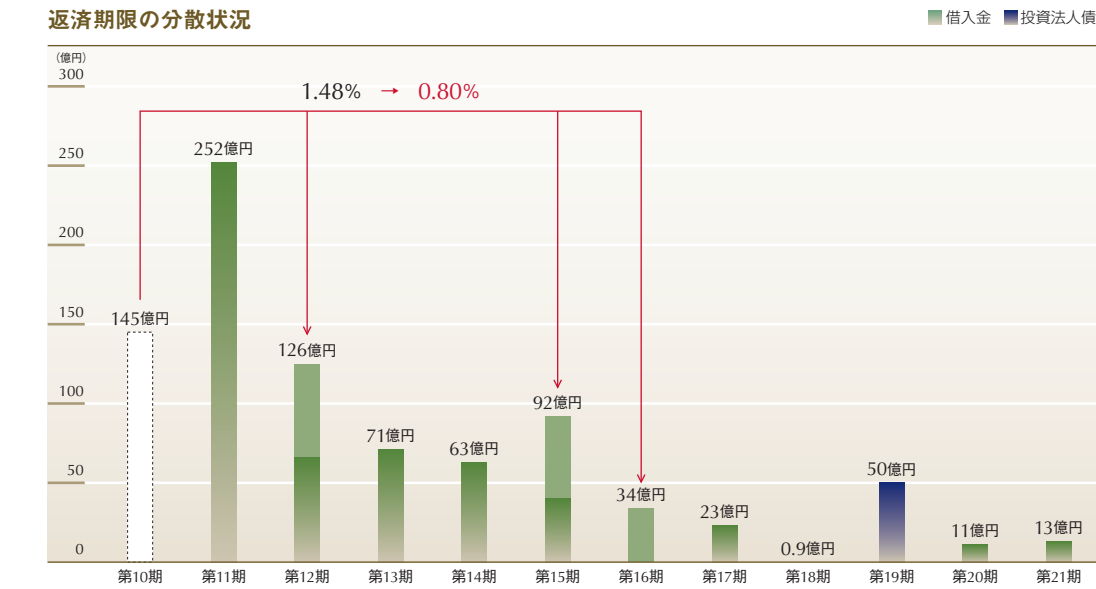
毎日の暮らしやオフタイムの充実に役立つメニューを会員特別価格で利用可
・旅行：国内リゾートホテル、旅館等
・レジャー：全国のレジャー施設、日帰り湯等
・飲食：飲食店や宅配サービス等
・暮らし：毎日の暮らしやオフタイムの充実に役立つ多彩なメニュー等

■ 保守的な財務戦略

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

■ 有利子負債の状況

有利子負債残高	74,216 百万円	固定比率	70.3 %
長期借入金の平均残存年数	2.6 年	LTV	53.0 %



■ 取引金融機関の状況（16社）

都市銀行（3行）		信託銀行（3行）		地方銀行（3行）	
三菱東京UFJ銀行	11,372	三菱UFJ信託銀行	11,372	伊予銀行	1,000
三井住友銀行	11,372	住友信託銀行	4,920	福岡銀行	1,000
みずほコーポレート銀行	6,620	野村信託銀行	3,500	千葉銀行	750

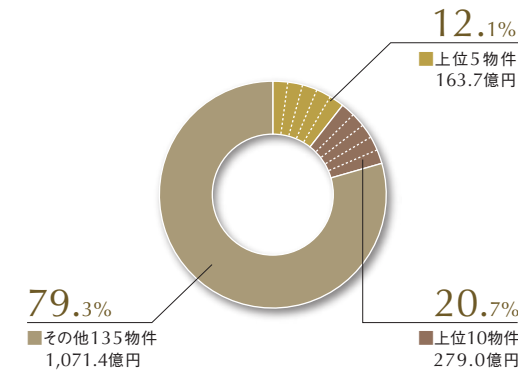
生保・損保（4社）		その他（3行）	
太陽生命保険	3,000	日本政策投資銀行	8,090
三井住友海上火災保険	2,100	あおぞら銀行	500
大同生命保険	1,100	信金中央金庫	1,720
第一生命保険	800		

■ 格付けの状況

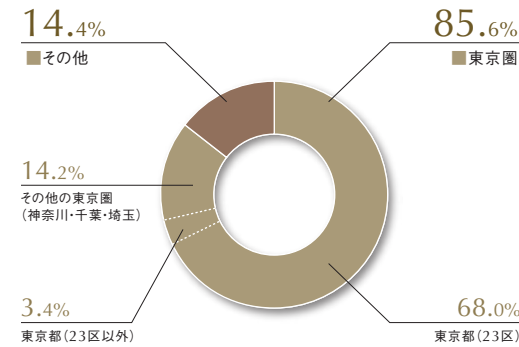
信用格付業者の名称	格付け内容	備考
株式会社日本格付研究所	長期優先債務 : AA	格付けの見通し : 安定的
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	長期会社格付け : A	アウトルック : 安定的
	短期会社格付け : A-1	

■ ポートフォリオの状況（第10期末の保有資産）

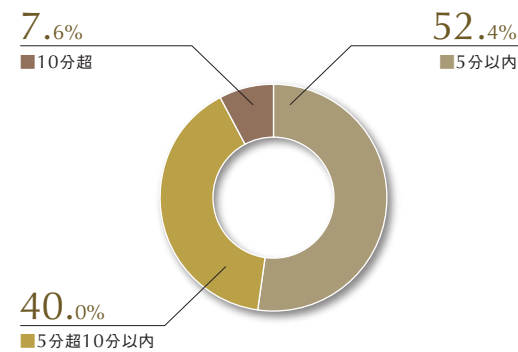
■ 物件毎の分散



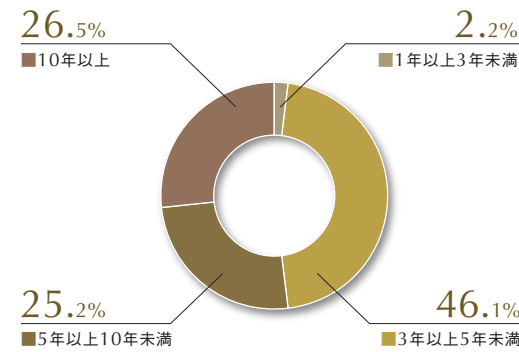
■ 投資エリア



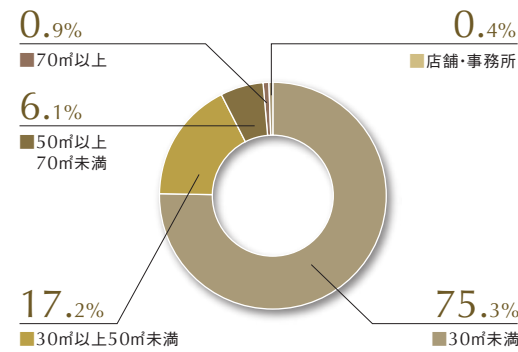
■ 最寄駅からの分数



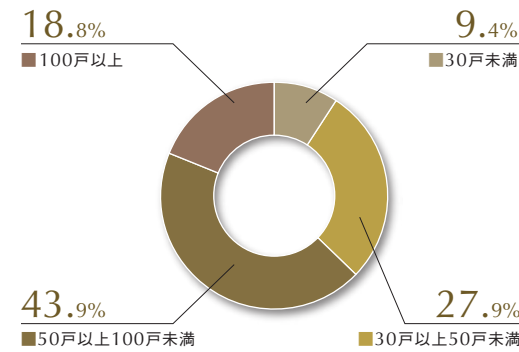
■ 築年数



■ 住戸面積（戸数ベース）



■ 戸数分布



ポ ー ト フ ォ リ オ 物 件 一 覧 （第10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	クラウドフラット白金高輪	東京都港区	2,950.11	106	3,510,000	2.6
	2	クラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,151.34	44	1,100,000	0.8
	3	クラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	0.6
	4	クラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	638.70	30	800,000	0.6
	5	クラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	934.39	41	812,000	0.6
	6	クラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	855.23	40	882,000	0.7
	7	クラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	3,055.21	110	2,260,000	1.7
	8	クラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,793.43	70	1,540,000	1.1
	9	クラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,450.91	60	1,110,000	0.8
	10	ク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	0.7
	11	クラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,277.82	48	1,350,000	1.0
	12	クラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,541.64	67	1,140,000	0.8
	13	クラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	4,051.72	169	2,980,000	2.2
	14	クラウドフラット新大塚	東京都豊島区	752.09	35	695,000	0.5
	15	クラウドフラット清澄白河	東京都江東区	1,209.56	55	900,000	0.7
	16	クラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	830.55	35	650,000	0.5
	17	ク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	0.8
	18	クラウドフラット浅草駒形	東京都台東区	2,685.39	79	1,960,000	1.5
	19	クラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	3,118.12	113	2,340,000	1.7
	20	クラウドフラット上大岡	横浜市港南区	4,872.17	200	2,770,000	2.1
	21	プライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	0.7
	22	プライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	0.7
	23	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区	439.56	19	408,000	0.3
	24	プライムアーバン番町	東京都千代田区	1,277.04	52	1,170,000	0.9
	25	プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	793.87	32	707,000	0.5
	26	プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,087.70	90	2,030,000	1.5
	27	プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,444.40	29	1,200,000	0.9
	28	プライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,302.42	49	1,320,000	1.0
	29	プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	1,008.39	32	886,000	0.7
	30	プライムアーバン洗足	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.4
	31	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
	32	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	2,955.74	99	3,580,000	2.7
	33	プライムアーバン白山	東京都文京区	1,069.82	42	893,000	0.7
	34	プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区	1,759.11	51	1,700,000	1.3
	35	プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,459.86	60	1,290,000	1.0
	36	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	0.7
	37	プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	578.18	14	512,000	0.4
	38	プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区	507.11	28	503,000	0.4
	39	プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	874.15	33	835,000	0.6
	40	プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区	1,049.73	41	840,000	0.6
	41	プライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区	835.05	33	645,000	0.5
	42	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
	43	プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	1,027.44	38	885,000	0.7
	44	プライムアーバン品川西	東京都品川区	961.25	46	624,000	0.5
	45	プライムアーバン大崎	東京都品川区	2,106.16	99	1,700,000	1.3
	46	プライムアーバン大森	東京都大田区	1,190.70	54	824,000	0.6
	47	プライムアーバン北千束	東京都大田区	834.90	46	576,000	0.4
	48	プライムアーバン田園調布南	東京都大田区	1,100.17	44	900,000	0.7
	49	プライムアーバン中野上高田	東京都中野区	818.75	33	640,000	0.5
	50	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	543.09	24	435,000	0.3
	51	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.99	46	794,000	0.6
	52	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	1.6
	53	プライムアーバン亀戸	東京都江東区	1,117.34	52	705,000	0.5
	54	プライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.4
	55	プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,886.50	77	1,180,000	0.9
	56	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	991.62	49	668,000	0.5
	57	プライムアーバン平井	東京都江戸川区	1,095.91	53	700,000	0.5
	58	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	905.81	45	637,000	0.5
	59	プライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区	1,437.84	68	958,000	0.7
	60	プライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	1,708.19	64	1,210,000	0.9
	61	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	0.6
	62	プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	1,151.36	52	635,000	0.5
	63	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
	64	プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	778.19	37	476,000	0.4
	65	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	1,237.80	60	772,000	0.6
	66	プライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,477.11	98	2,170,000	1.6
	67	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	1,222.13	40	991,000	0.7
	68	アーバンステージ芝浦LOFT	東京都港区	1,905.39	68	1,510,000	1.1
	69	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区	650.60	38	452,000	0.3
	70	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区	996.81	16	524,000	0.4
	71	アーバンステージ勝どき	東京都中央区	4,524.00	145	2,290,000	1.7
	72	アーバンステージ新川	東京都中央区	3,600.61	46	2,250,000	1.7
	73	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	2.6
	74	アーバンステージ本郷寺岐坂	東京都文京区	662.58	27	647,000	0.5
	75	アーバンステージ中落合	東京都新宿区	1,237.98	18	655,000	0.5

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	76	アーバンステージ落合	東京都新宿区	517.53	32	324,000	0.2
	77	アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区	1,053.39	28	635,000	0.5
	78	アーバンステージ芦花公園	東京都世田谷区	567.20	34	362,000	0.3
	79	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区	1,739.86	37	900,000	0.7
	80	アーバンステージ三軒茶屋	東京都世田谷区	1,018.72	47	755,000	0.6
	81	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
	82	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	810.98	17	539,000	0.4
	83	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	572.41	26	396,000	0.3
	84	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区	507.52	28	344,000	0.3
	85	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
	86	アーバンステージ用賀	東京都世田谷区	1,773.05	54	1,150,000	0.9
	87	アーバンステージ大井町	東京都品川区	722.70	45	530,000	0.4
	88	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区	1,782.26	93	1,100,000	0.8
	89	アーバンステージ雪谷	東京都大田区	1,536.59	94	970,000	0.7
	90	アーバンステージ池上	東京都大田区	2,456.48	95	1,460,000	1.1
	91	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.3
	92	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区	1,746.20	107	1,080,000	0.8
	93	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	990.18	19	412,000	0.3
	94	アーバンステージ向島	東京都墨田区	1,108.91	55	487,000	0.4
	95	アーバンステージ葛西イースト	東京都江戸川区	2,324.99	78	940,000	0.7
	96	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	872.49	35	385,000	0.3
	97	アーバンステージ滝野川	東京都北区	554.39	29	287,000	0.2
	98	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	0.7
	99	アーバンステージ浅草	東京都台東区	876.70	22	350,000	0.3
	100	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	455.19	26	210,000	0.2
	101	アーバンステージ小金井	東京都小金井市	682.43	27	229,000	0.2
	102	アーバンステージ武蔵小金井	東京都小金井市	5,999.80	98	2,390,000	1.8
	103	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	2,961.06	80	1,590,000	1.2
	104	アーバンステージ日野	東京都日野市	994.68	54	319,000	0.2
	105	アーバンステージ武蔵小杉comodo	川崎市中原区	3,690.37	56	2,150,000	1.6
106	アーバンステージ川崎	川崎市川崎区	1,706.46	80	1,150,000	0.9	
107	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	
108	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.2	
109	アーバンステージ南行徳Ⅰ	千葉県市川市	682.05	41	357,000	0.3	
110	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	
111	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	
112	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	
113	アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市	927.33	46	561,000	0.4	
114	アーバンステージ南行徳Ⅴ	千葉県市川市	662.68	38	293,000	0.2	
115	アーバンステージ行徳	千葉県市川市	1,766.47	77	948,000	0.7	
116	アーバンステージ南浦和	さいたま市南区	694.05	32	274,000	0.2	
	小 計 （116物件）			165,988.54	6,188	115,599,000	85.6
その他	117	クラウドフラット五橋	仙台市青葉区	1,861.56	60	682,000	0.5
	118	クラウドフラット河原町	仙台市若林区	1,967.54	64	724,000	0.5
	119	プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	1,518.58	33	377,000	0.3
	120	プライムアーバン北14条	札幌市東区	1,155.60	36	336,000	0.2
	121	プライムアーバン大通公園Ⅰ	札幌市中央区	1,850.20	53	530,000	0.4
	122	プライムアーバン大通公園Ⅱ	札幌市中央区	1,148.72	36	322,000	0.2
	123	プライムアーバン北11条	札幌市東区	1,851.39	60	600,000	0.4
	124	プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	2,114.53	54	576,200	0.4
	125	プライムアーバン大通東	札幌市中央区	1,494.36	36	424,000	0.3
	126	プライムアーバン知事公館	札幌市中央区	1,007.30	42	337,900	0.3
	127	プライムアーバン円山	札幌市中央区	911.07	27	283,200	0.2
	128	プライムアーバン北24条	札幌市東区	1,773.90	36	503,700	0.4
	129	プライムアーバン札幌区大前	札幌市中央区	2,439.90	58	731,600	0.5
	130	プライムアーバン長町一丁目	仙台市太白区	3,411.24	60	1,110,000	0.8
	131	プライムアーバンバ乙女中央	仙台市泉区	1,380.21	43	428,000	0.3
	132	プライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	0.5
	133	プライムアーバン金山	名古屋市中区	1,391.02	58	632,000	0.5
	134	プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	2,502.11	104	1,189,096	0.9
	135	プライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	1,189.12	48	672,000	0.5
	136	プライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市	1,392.00	57	790,000	0.6
	137	プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	2,151.67	79	1,535,000	1.1
	138	アーバンステージ堤通雨宮	仙台市青葉区	4,251.91	65	969,000	0.7
	139	アーバンステージ上前津	名古屋市中区	3,541.43	101	1,250,000	0.9
	140	アーバンステージ玉造	大阪市中央区	2,373.10	80	906,000	0.7
	141	ベネフィス博多グランスウィート	福岡市博多区	2,176.23	67	830,000	0.6
	142	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	897.84	34	351,000	0.3
	143	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	福岡市東区	1,222.34	39	396,000	0.3
	144	ベネフィス博多東グランスウィート	福岡市博多区	1,854.13	65	693,000	0.5
	145	ベネフィス千早グランスウィート	福岡市東区	1,740.70	48	545,000	0.4
	小 計 （ 29物件）			54,140.74	1,589	19,447,696	14.4
合 計 （145物件）				220,129.28	7,777	135,046,696	100.0

ポートフォリオマップ
(第10期末の保有資産)

東京圏 116物件

その他 29物件

札幌 11物件

119 120 121 122 123 124
125 126 127 128 129

仙台 5物件

117 118
130 131 138

大阪 4物件

135 136 137 140

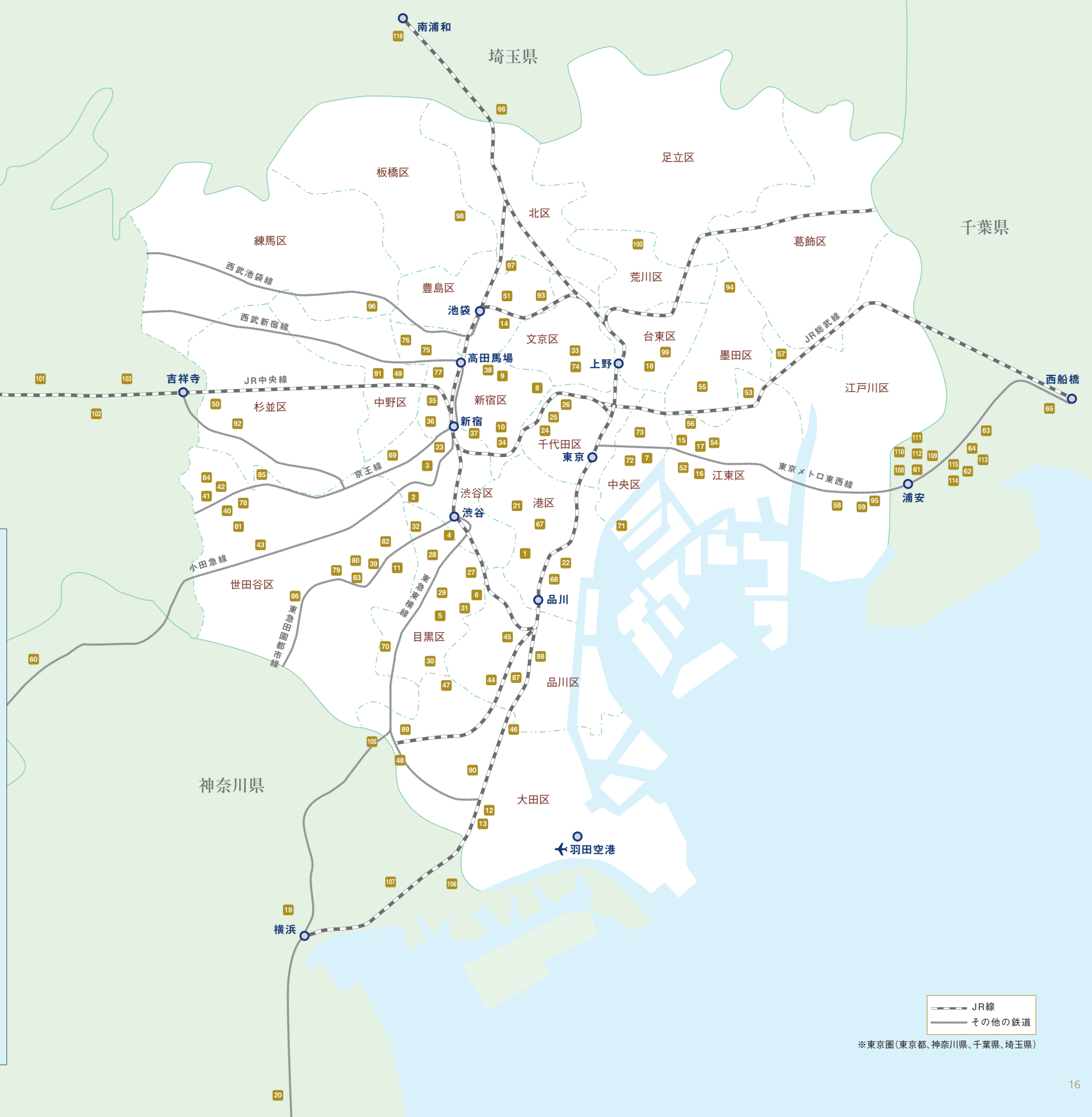
名古屋 4物件

132 133 134 139

福岡 5物件

141 142 143 144 145

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



—— JR線
----- その他の鉄道

※東京圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)

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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月		平成21年11月	平成22年5月	平成22年11月	平成23年5月	平成23年11月
営業収益	百万円	3,959	4,323	4,466	4,510	4,445
うち不動産賃貸事業収益	百万円	3,959	4,323	4,461	4,497	4,445
営業費用	百万円	2,033	2,285	2,315	2,333	2,346
うち不動産賃貸事業費用	百万円	1,570	1,809	1,797	1,838	1,824
営業利益	百万円	1,926	2,037	2,150	2,177	2,098
経常利益	百万円	1,320	1,387	1,515	1,553	1,479
当期純利益	百万円	1,319	1,386	1,514	1,465	1,477
総資産額	百万円	128,433	138,755	140,614	140,534	140,152
(対前期比)	%	(△1.5)	(+8.0)	(+1.3)	(△0.1)	(△0.3)
有利子負債額	百万円	70,976	73,046	74,676	74,606	74,216
純資産額	百万円	55,088	63,186	63,314	63,265	63,277
(対前期比)	%	(△0.0)	(+14.7)	(+0.2)	(△0.1)	(+0.0)
出資総額	百万円	53,769	61,799	61,799	61,799	61,799
発行済投資口総数	口	96,765	125,535	125,535	125,535	125,535
1口当たり純資産額	円	569,306	503,335	504,357	503,963	504,059
分配総額	百万円	1,319	1,386	1,514	1,465	1,477
1口当たり分配金	円	13,631	11,046	12,068	11,674	11,770
うち1口当たり利益分配金	円	13,631	11,046	12,068	11,674	11,770
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）	%	1.0	1.0	1.1	1.1	1.1
年換算値（注2）	%	2.0	2.0	2.2	2.2	2.1
自己資本利益率（注3）	%	2.4	2.2	2.4	2.3	2.3
年換算値（注2）	%	4.8	4.4	4.8	4.6	4.7
期末自己資本比率（注4）	%	42.9	45.5	45.0	45.0	45.1
(対前期増減)	%	(+0.6)	(+2.6)	(△0.5)	(△0.0)	(+0.1)
期末有利子負債比率（注5）	%	55.3	52.6	53.1	53.1	53.0
当期運用日数	日	183	182	183	182	183
配当性向（注6）	%	99.9	100.0	100.0	99.9	100.0
期末投資物件数	件	139	143	144	143	145
期末総賃貸可能面積	㎡	196,393.66	210,962.33	214,145.54	214,215.90	220,129.28
期末テナント数	件	139	143	144	143	145
期末稼働率	%	92.8	95.2	96.3	96.1	96.8
当期減価償却費	百万円	736	787	795	793	804
当期資本的支出	百万円	37	65	42	49	45
賃貸NOI(Net Operating Income)（注7）	百万円	3,125	3,300	3,459	3,452	3,424
FFO(Funds from Operation)（注8）	百万円	2,055	2,174	2,305	2,251	2,285
1口当たりFFO（注9）	円	21,241	17,319	18,369	17,931	18,207

(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7期は、投資口の追加発行を行っているため、総資産額について資産運用期間の月数を考慮しています。

(注2) 第6期、第8期及び第10期については資産運用期間の日数183日に基づき、第7期及び第9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7期は、投資口の追加発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮しています。

(注4) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

(注5) 期末有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100

(注6) 配当性向については、小数点第1位未満を切り捨てています。

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

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

(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。

① 運用環境及び運用成果

日本経済は、平成23年3月の東日本大震災の発生、その後の福島第一原子力発電所の事故等に起因する電力供給の制約及びこれらの事故等による不安心理の増大など先行き不透明感はあるものの、寸断されたサプライチェーンの復旧も進み、生産回復や復興需要等によって消費者マインドは徐々に上向いてきました。しかしながら、海外経済の減速懸念や為替レート・株価の変動等の下振れリスクが存在するため、景気持ち直しのテンポは緩やかになっています。

賃貸住宅市場については、東京圏では人口流入の継続及び晩婚・少子化等の影響による単身世帯・少人数世帯の増加、その他のエリアでは新築物件の供給減少等の要因により、好立地物件・商品性の優れた物件を中心に高い稼働率を維持しています。このような状況の下、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、賃料水準の底打ちの兆候がうかがえます。
不動産売買市場は、東日本大震災の発生後は取引の延期や中止といった事例が見受けられ低調に推移した時期がありましたが、その後はJ-REITの公募増資や投資法人債の発行、金融機関の不動産向け融資の環境改善等に伴い物件取引量が回復してきました。さらに、一般財団法人日本不動産研究所による不動産投資家調査では、取引利回りの低下が確認されるなど、足元の不動産市場は着実に回復基調に戻りつつあります。

上場J-REIT市場では、平成23年1月から11月末までの間に、公募増資で12件・2,214億円（第三者割当増資分を除きます。）、投資法人債で11件・685億円の資金調達が実施されました。この間に上場J-REITが取得した物件の取得価格の合計は6,519億円となっています。

上記の運用環境において、第10期（平成23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	プラウドフラット	プライムアーバン	アーバンステージ
	 野村不動産の企画・開発物件	 野村不動産以外の他社の企画・開発物件 ＜築年数 概ね1年以内＞	 野村不動産以外の他社の企画・開発物件 ＜築年数 概ね1年超＞
取得戦略 (ソーシング・ルート)	野村不動産との戦略的協調 野村不動産と戦略的に協調し、用地取得・商品企画・管理等の住宅関連ノウハウを活かした賃貸マンション「プラウドフラット」の開発・取得を行うことを本投資法人の成長戦略の要と位置付け、これを最大限活用します。	プロバイダーとのネットワークの活用 野村不動産グループの情報ネットワークの活用 5年超にわたるプライベート・ファンドの運用及び本投資法人の5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。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10期においては、「アーバンステージ上前津」（名古屋市中区・取得価格1,250百万円）、「アーバンステージ玉造」（大阪市中央区・取得価格906百万円）の2物件・2,156百万円を取得したことに加え、第10期末以降に「クラウドフラット富士見台」（東京都練馬区・取得価格1,370百万円）を始めとする8物件・15,090百万円（取得価格の合計）を取得しました。取得物件の取得先内訳としては、野村不動産からの取得が5物件、その他のプロバイダーからの取得が5物件となっており、上記の幅広いソーシング・ルートを活用しての取得実績となっています。

上記の結果、第10期末（平成23年11月末日）時点の資産規模は、145物件・135,046百万円（取得価格の合計）、第10期末以降に取得した資産を含めたポートフォリオは、153物件・150,136百万円（取得価格の合計）となりました。

(ロ)運用不動産の運営管理

季節的要因によりテナント入替の少ない時期である第10期においては、第9期からの高稼働状況を維持しました。リーシングに際しては、一部の住戸で募集条件の機動的な見直しやバリューアップ工事を実施したことに加え、テナント退去後の原状回復工事期間の徹底した管理による入替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96.8%と、前期末の高稼働率を維持することが出来ました。

さらに、駐車場区画の稼働率向上、携帯電話のアンテナ基地局の増設等を推進することで付帯収入を増やすとともに、各種委託費用の見直しによるコストの削減を図るなど内部成長余地の追求も継続して行ってきました。

また、東京圏で運用中の「クラウドフラット」シリーズのプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）を、平成23年12月1日より野村リビングサポート株式会社に一元化することを決定しました。これにより東京圏で運用中の「クラウドフラット」シリーズの物件には野村リビングサポート株式会社による「リビングQコール for Rent」（住戸内機器等の24時間緊急トラブル受付対応サービスや旅行・レジャー等の優待サービス）が導入されることとなり、入居者満足度と物件競争力の向上につながると考えています。

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

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10期においては保守的な財務戦略を実践しました。当期に返済期限が到来した借入金合計14,890百万円のリファイナンスに際しては、4本の長期借入金への借換えに加え、手元資金を活用した有利子負債300百万円返済を実施し、安定した財務基盤の構築を図っています。この結果、第10期末時点の長期比率は49.0%、固定比率（金利スワップ取引による固定化を含みます。）は70.3%、有利子負債の平均残存年数は1.4年（うち長期有利子負債の平均残存年数2.6年）となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は53.0%となりました。

なお、第10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	長期優先債務　：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	アウトルック　：安定的
	短期会社格付け：A-1	

(ニ)業績及び分配金

上記の運用の結果として、第10期の業績は営業収益4,445百万円、営業利益2,098百万円、経常利益1,479百万円、当期純利益1,477百万円となりました。また、分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たり11,770円としました。

■（3）増資等の状況

設立以降第10期末（平成23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）

（注1）本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額600,000円にて投資口を発行しました。
（注2）1口当たり発行価額600,000円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。
（注3）1口当たり発行価格630,000円（引受価額607,950円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。
（注4）平成19年2月13日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額607,950円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
（注5）1口当たり発行価格451,780円（引受価額436,567円）にて、借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。
（注6）平成20年2月13日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額436,567円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
（注7）1口当たり発行価格289,545円（引受価額279,097円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済を目的として公募により投資口を追加発行しました。
（注8）平成21年12月7日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額279,097円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

【投資口の取引所価格の推移】

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

期 別	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	平成21年11月	平成22年5月	平成22年11月	平成23年5月	平成23年11月
最 高	445,000円	403,500円	434,500円	500,000円	465,000円
最 低	293,000円	297,600円	320,000円	359,000円	308,000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11,770円としました。

期 別		第6期 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	第7期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日	第8期 自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日	第9期 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	第10期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日
当期末処分利益総額	千円	1,319,054	1,386,710	1,514,986	1,465,558	1,477,597
利益留保額	千円	50	50	29	63	50
金銭の分配金総額	千円	1,319,003	1,386,659	1,514,956	1,465,495	1,477,546
（1口当たり分配金）	円	（13,631）	（11,046）	（12,068）	（11,674）	（11,770）
うち利益分配金総額	千円	1,319,003	1,386,659	1,514,956	1,465,495	1,477,546
（1口当たり利益分配金）	円	（13,631）	（11,046）	（12,068）	（11,674）	（11,770）
うち出資払戻総額	千円	－	－	－	－	－
（1口当たり出資払戻額）	円	（－）	（－）	（－）	（－）	（－）

■（５）今後の運用方針及び対処すべき課題

我が国の経済は、平成23年3月に発生した東日本大震災の影響に加え、欧州債務危機に端を発する世界経済の下振れリスク、円高のさらなる進行及びデフレの長期化懸念も存在し、先行きについては予断を許さない状況にあります。このような事業環境のなか、本投資法人が有する強みを最大限に活用した運用を行うことにより、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ります。

（イ）資産の取得

本投資法人は、将来的な資産規模の目標を総資産3,000億円と設定しています。今後も財務内容に配慮しつつ、物件ブランド毎に有する強固なソーシング・ルートを活用し、優良物件の情報を早期に入手し厳選投資を行うよう努めていきます。これにより、ポートフォリオの一層の分散を図るとともに、保有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取得資金に充当することにより、財務のバランスを図っていきます。

（ハ）運用不動産の運営管理

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

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

（ニ）資金調達

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

■（６）決算後に生じた重要な事実

A. 投資口の追加発行

本投資法人は、平成23年11月14日及び平成23年11月21日開催の役員会において、以下の新投資口発行について決議しました。平成23年12月1日に公募による23,629口の新投資口発行（一般募集）の払込み及び平成23年12月20日に第三者割当による1,772口の新投資口発行の払込みが完了し、合計7,161,837,351円の資金を調達しました。

（イ）公募による新投資口発行（一般募集）

発行投資口数	：23,629口
発行価格の総額	：6,904,228,397円（1口当たり292,193円）
発行価額の総額	：6,662,220,179円（1口当たり281,951円）
払込期日	：平成23年12月1日
分配金起算日	：平成23年12月1日

（ロ）第三者割当による新投資口発行

発行投資口数	：1,772口
発行価額の総額	：499,617,172円（1口当たり281,951円）
払込期日	：平成23年12月20日
分配金起算日	：平成23年12月1日
割当先	：野村證券株式会社

（参考情報）

A. 資産の取得

本投資法人は、第10期末（平成23年11月末日）以降、以下の資産を取得しました。

物件名称	所在地	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (千円)	取得日
ブラウドフラット富士見台	東京都練馬区	94	1,370,000	平成23年12月6日
ブラウドフラット鶴見Ⅱ	横浜市鶴見区	81	1,430,000	平成23年12月6日
アーバンステージ町屋サウスコート	東京都荒川区	77	1,740,000	平成23年12月6日
アーバンステージ久米川	東京都東村山市	91	1,370,000	平成23年12月6日
ブラウドフラット新大阪	大阪市淀川区	112	1,430,000	平成23年12月6日
アーバンステージ札幌リバーフロント	札幌市中央区	310	3,500,000	平成23年12月6日
アーバンステージ北3条通	札幌市中央区	114	1,450,000	平成23年12月6日
アーバンステージ泉	名古屋市東区	250	2,800,000	平成23年12月6日
合 計		1,129	15,090,000	

■ 2. 投資法人の概況

■（１）出資の状況

期 別	第6期 平成21年11月30日現在	第7期 平成22年5月31日現在	第8期 平成22年11月30日現在	第9期 平成23年5月31日現在	第10期 平成23年11月30日現在
発行可能投資口総口数	□ 2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数	□ 96,765	125,535	125,535	125,535	125,535
出資総額	百万円 53,769	61,799	61,799	61,799	61,799
投資主数	人 8,271	10,244	9,988	8,789	9,417

■（２）投資口に関する事項

平成23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）	23,659	18.85
野村不動産株式会社	15,240	12.14
野村信託銀行株式会社（投信口）	9,962	7.94
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	6,904	5.50
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,811	4.63
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）	2,827	2.25
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジヤスデツク アカウント （常任代理人　株式会社三菱東京UFJ銀行）	2,738	2.18
全国共済農業協同組合連合会 （常任代理人　日本マスタートラスト信託銀行株式会社）	1,460	1.16
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	1,029	0.82
日本図書普及株式会社	991	0.79
合　計	70,621	56.26

■（３）役員等に関する事項

①　第10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	広畑　義徳	野村不動産アーバンネット株式会社　常勤監査役	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
監督役員	相川　榮徳	株式会社フェア・アプレーザーズ　相談役 野村不動産オフィスファンド投資法人　監督役員	2,400
会計監査人	新日本有限責任監査法人	－	10,000

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

（注2）執行役員が欠けた場合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NRF投資責任者である森正臣が補欠執行役員として選任されています。

（注3）監督役員が欠けた場合は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、一條寛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

■ 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9期 平成23年5月31日現在		第10期 平成23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	67,881	48.3	70,637	50.4
	その他	15,553	11.1	17,749	12.7
信託不動産	東京圏	48,004	34.2	44,699	31.9
	その他	2,125	1.5	2,109	1.5
小計		133,564	95.0	135,196	96.5
預金その他資産		6,969	5.0	4,955	3.5
資産総額		140,534	100.0	140,152	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10期末の本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 （百万円）	賃貸可能面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率 （％）	不動産賃貸事業 収益比率（％）	主たる用途
ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,686	2,955.74	2,822.06	95.5	1.9	居住用施設
アーバンステージ日本橋横山町	3,588	5,926.17	5,643.74	95.2	2.7	居住用施設
ブラウドフラット白金高輪	3,489	2,950.11	2,830.48	95.9	2.1	居住用施設
ブラウドフラット蒲田Ⅱ	3,020	4,051.72	4,030.93	99.5	2.4	居住用施設
ブラウドフラット上大岡	2,706	4,872.17	4,872.17	100.0	2.2	居住用施設
アーバンステージ武蔵小金井	2,516	5,999.80	5,873.80	97.9	1.7	居住用施設
ブラウドフラット横浜	2,312	3,118.12	3,092.81	99.2	1.6	居住用施設
アーバンステージ勝どき	2,295	4,524.00	4,461.89	98.6	2.1	居住用施設
アーバンステージ新川	2,279	3,600.61	3,410.55	94.7	1.6	居住用施設
ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,241	3,055.21	3,005.62	98.4	1.6	居住用施設
合　計	28,137	41,053.65	40,044.05	97.5	19.8	

■（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	ブラウドフラット白金高輪	東京都港区三田五丁目12番7号	不動産	3,050
	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	888
	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	668
	ブ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	670
	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	744
	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	844
	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	2,180
	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	1,420
	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他5筆（注3）	不動産	1,030
	ブ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	822
	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	1,110
	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	1,040
	ブ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	3,020
	ブ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	543
	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	894
	ブ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	592
	ブ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	951
	ブ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	1,750
	ブラウドフラット横浜	神奈川県横浜市神奈川区台町8番地18（注3）	不動産	2,040
	ブ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	2,680
	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	880
	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	914
	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	376
	ブライムアーバン番町	東京都千代田区九段南二丁目9番1号	信託受益権	1,070
	ブライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区富士見二丁目1番9号	信託受益権	666
	ブライムアーバン飯田橋	東京都千代田区飯田橋四丁目8番9号、同番11号	信託受益権	1,970
	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	不動産（注4）	1,170
	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	1,320
	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	751
	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	487
	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	410
	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区大橋二丁目4番16号	不動産	2,790
	ブライムアーバン白山	東京都文京区向丘一丁目7番9号	不動産	854
	ブライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区左門町14番地62（注3）	信託受益権	1,400
	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	1,050
	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	850
	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	417
	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	450
	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	688
	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	734
	ブライムアーバン烏山ギャラリー	東京都世田谷区南烏山四丁目10番24号	不動産	549
	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	354
	ブライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区桜丘五丁目40番4号	不動産	786
	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	566

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態 （注1）	期末算定価額 （百万円）（注2）
東京圏	ブライムアーバン大崎	東京都品川区大崎五丁目8番10号	信託受益権	1,630
	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	793
	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	498
	ブライムアーバン田園調布南	東京都大田区田園調布南12番5号	不動産	789
	ブライムアーバン中野上高田	東京都中野区上高田四丁目43番3号	不動産	554
	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	369
	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	668
	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	2,220
	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	693
	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	559
	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	1,170
	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	646
	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	659
	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	612
	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	953
	ブライムアーバン新百合ヶ丘	神奈川県川崎市麻生区万福寺三丁目1番17号	不動産	1,120
	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	804
	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	620
	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	720
	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	481
	ブライムアーバン西船橋	千葉県船橋市本郷町437番地1、同番地2（注3）	信託受益権	751
	ブライムアーバン川口	埼玉県川口市栄町三丁目1番11号	不動産	1,870
	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（注4）	965
	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	1,810
	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	433
	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	450
	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	2,360
	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	2,040
	アーバンステージ日本橋横山町	東京都中央区日本橋横山町3番4号	不動産	3,930
	アーバンステージ本郷壹岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	566
	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	600
	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	332
	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	570
	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	309
	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	851
	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	663
	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	664
	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	477
	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	359
	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	321
	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	590
	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	1,280
	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	462
	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	1,170

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	アーバンステージ雪谷	東京都大田区北嶺町34番10号	不動産（注4）	933
	アーバンステージ池上	東京都大田区池上七丁目4番11号	信託受益権	1,240
	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	453
	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	994
	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	401
	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	461
	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	1,040
	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	386
	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	不動産	261
	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	1,090
	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	337
	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	203
	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	194
	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	1,920
	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	1,390
	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	323
	アーバンステージ武蔵小杉comodo	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番地1（注3）	不動産	2,010
	アーバンステージ川崎	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目4番地15（注3）	不動産	948
	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	451
	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	227
	アーバンステージ南行徳Ⅰ	千葉県市川市新井三丁目29番26号	不動産	320
	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	248
	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	254
	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	232
	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	504
	アーバンステージ南行徳Ⅴ	千葉県市川市南行徳二丁目12番3号	不動産	280
	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	837
	アーバンステージ南浦和	埼玉県さいたま市南区文蔵二丁目12番4号	信託受益権	240
	小 計			106,996

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	ブライムアーバン長町一丁目	宮城県仙台市太白区長町一丁目2番30号	不動産	1,000
	ブライムアーバンハ乙女中央	宮城県仙台市泉区ハ乙女中央三丁目8番70号	不動産	405
	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	644
	ブライムアーバン金山	愛知県名古屋市中区正木四丁目2番37号	不動産	593
	ブライムアーバン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田五丁目8番29号	不動産	1,040
	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	602
	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	724
	ブライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市広芝町10番19号	不動産	1,210
	アーバンステージ堤通雨宮	宮城県仙台市青葉区堤通雨宮町4番37号	不動産	731
	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	1,420
	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	973
	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	709
	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	301
	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	354
	ベネフィス博多東グランスウィート	福岡県福岡市博多区古塚六丁目4番23号	不動産	555
	ベネフィス千早グランスウィート	福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号	不動産	531
	小 計			
合 計				124,512

（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10期決算日（平成23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、株式会社台湾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、信託期間の満了及び解除に伴って、所有形態が信託受益権から不動産になっています。

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	621
	ブラウドフラット河原町	宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路2番地10他2筆（注3）	不動産	578
	ブライムアーバン山鼻	北海道札幌市中央区南十七条西十四丁目1番27号	不動産	308
	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	不動産	316
	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）	不動産	440
	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）	不動産	288
	ブライムアーバン北11条	北海道札幌市東区北十一条東一丁目1番3号	不動産	567
	ブライムアーバン宮の沢	北海道札幌市西区発寒六条九丁目10番20号	不動産	518
	ブライムアーバン大通東	北海道札幌市中央区大通東七丁目12番地63（注3）	不動産	425
	ブライムアーバン知事公館	北海道札幌市中央区北四条西十七丁目1番地12（注3）	不動産	283
	ブライムアーバン円山	北海道札幌市中央区北四条西二十二丁目1番1号	不動産	252
	ブライムアーバン北24条	北海道札幌市東区北二十三条東一丁目2番1号	不動産	464
	ブライムアーバン札幌医大前	北海道札幌市中央区南四条西十三丁目1番20号	不動産	664

地域	不動産等の名称	第9期（H22.12.1～H23.5.31）				第10期（H23.6.1～H23.11.30）			
		テナント総数 〈期末時点〉 （注）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	不動産賃貸事業 収益比率 （％）	テナント総数 〈期末時点〉 （注）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	不動産賃貸事業 収益比率 （％）
東京圏	ブラウドフラット白金高輪	1	97.8	93,907	2.1	1	95.9	91,815	2.1
	ブラウドフラット代々木上原	1	89.8	29,894	0.7	1	100.0	29,416	0.7
	ブラウドフラット初台	1	100.0	24,004	0.5	1	100.0	24,492	0.6
	ブラウドフラット渋谷桜丘	1	96.7	22,686	0.5	1	86.7	20,508	0.5
	ブラウドフラット学芸大学	1	95.4	24,681	0.5	1	100.0	24,800	0.6
	ブラウドフラット目黒行人坂	1	97.5	27,738	0.6	1	100.0	26,726	0.6
	ブラウドフラット隅田リバーサイド	1	97.5	71,303	1.6	1	98.4	72,940	1.6
	ブラウドフラット神楽坂	1	100.0	53,637	1.2	1	97.8	46,740	1.1
	ブラウドフラット早稲田	1	95.4	37,048	0.8	1	95.4	33,695	0.8
	ブラウドフラット新宿河田町	1	94.3	27,463	0.6	1	97.1	27,324	0.6
	ブラウドフラット三軒茶屋	1	88.5	37,249	0.8	1	96.2	35,255	0.8
	ブラウドフラット蒲田	1	97.2	31,727	0.7	1	95.8	35,723	0.8
	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	1	97.5	105,178	2.3	1	99.5	104,824	2.4
	ブラウドフラット新大塚	1	91.6	19,482	0.4	1	91.6	18,393	0.4
	ブラウドフラット清澄白河	1	100.0	30,741	0.7	1	100.0	30,692	0.7
	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	97.4	21,361	0.5	1	97.5	19,982	0.4
	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	100.0	35,510	0.8	1	96.3	33,789	0.8
	ブラウドフラット浅草駒形	1	91.4	61,077	1.4	1	99.0	63,042	1.4
	ブラウドフラット横浜	1	92.9	69,864	1.6	1	99.2	70,591	1.6
	ブラウドフラット上大岡	1	100.0	97,333	2.2	1	100.0	97,402	2.2
	プライムアーバン赤坂	1	100.0	27,413	0.6	1	95.1	26,053	0.6
	プライムアーバン田町	1	94.0	30,594	0.7	1	93.8	29,834	0.7
	プライムアーバン代々木	1	94.2	11,748	0.3	1	100.0	12,325	0.3
	プライムアーバン番町	1	96.2	31,529	0.7	1	96.4	33,147	0.7
	プライムアーバン千代田富士見	1	90.3	20,472	0.5	1	100.0	19,693	0.4
	プライムアーバン飯田橋	1	98.9	60,682	1.3	1	92.6	57,892	1.3
	プライムアーバン恵比寿	1	96.7	36,603	0.8	1	93.6	34,381	0.8
	プライムアーバン中目黒	1	93.9	40,227	0.9	1	95.9	39,389	0.9
	プライムアーバン学芸大学	1	96.7	24,447	0.5	1	88.8	23,679	0.5
	プライムアーバン洗足	1	94.9	16,449	0.4	1	90.4	14,786	0.3
	プライムアーバン目黒リバーサイド	1	96.0	14,716	0.3	1	100.0	14,180	0.3
	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	98.2	85,032	1.9	1	95.5	83,027	1.9
	プライムアーバン白山	1	100.0	25,511	0.6	1	94.4	25,656	0.6
	プライムアーバン四谷外苑東	1	93.9	44,944	1.0	1	94.4	44,062	1.0
	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1	90.3	35,810	0.8	1	93.6	34,968	0.8
	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1	97.9	30,171	0.7	1	100.0	30,107	0.7
	プライムアーバン新宿内藤町	1	100.0	14,299	0.3	1	100.0	13,700	0.3
	プライムアーバン西早稲田	1	100.0	17,810	0.4	1	100.0	15,410	0.3
	プライムアーバン三軒茶屋	1	100.0	23,976	0.5	1	100.0	22,711	0.5
	プライムアーバン南烏山	1	92.8	25,099	0.6	1	97.6	25,147	0.6
	プライムアーバン烏山ガレリア	1	94.0	20,270	0.5	1	100.0	20,178	0.5
	プライムアーバン烏山コート	1	100.0	13,891	0.3	1	100.0	13,052	0.3
	プライムアーバン千歳船橋	1	90.1	25,187	0.6	1	97.5	24,866	0.6
	プライムアーバン品川西	1	97.9	22,908	0.5	1	97.9	22,460	0.5

地域	不動産等の名称	第9期（H22.12.1～H23.5.31）				第10期（H23.6.1～H23.11.30）			
		テナント総数 〈期末時点〉 （注）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	不動産賃貸事業 収益比率 （％）	テナント総数 〈期末時点〉 （注）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	不動産賃貸事業 収益比率 （％）
東京圏	プライムアーバン大崎	1	95.0	56,613	1.3	1	99.0	55,589	1.3
	プライムアーバン大森	1	94.4	29,948	0.7	1	96.3	29,439	0.7
	プライムアーバン北千束	1	95.7	19,322	0.4	1	100.0	19,056	0.4
	プライムアーバン田園調布南	1	97.4	26,456	0.6	1	98.0	26,104	0.6
	プライムアーバン中野上高田	1	100.0	19,731	0.4	1	97.6	19,559	0.4
	プライムアーバン西荻窪	1	96.1	13,951	0.3	1	100.0	13,446	0.3
	プライムアーバン大塚	1	97.9	25,105	0.6	1	92.5	23,198	0.5
	プライムアーバン門前仲町	1	98.3	78,908	1.8	1	97.5	78,914	1.8
	プライムアーバン亀戸	1	100.0	24,744	0.6	1	100.0	24,951	0.6
	プライムアーバン住吉	1	97.5	22,622	0.5	1	97.5	19,458	0.4
	プライムアーバン錦糸公園	1	93.5	42,466	0.9	1	97.4	42,049	0.9
	プライムアーバン錦糸町	1	100.0	23,467	0.5	1	100.0	23,534	0.5
	プライムアーバン平井	1	98.1	25,021	0.6	1	88.6	24,116	0.5
	プライムアーバン葛西	1	100.0	19,934	0.4	1	95.6	21,179	0.5
	プライムアーバン葛西Ⅱ	1	98.5	33,384	0.7	1	94.1	31,793	0.7
	プライムアーバン新百合ヶ丘	1	100.0	37,449	0.8	1	100.0	37,592	0.8
	プライムアーバン浦安	1	98.3	28,930	0.6	1	95.0	27,633	0.6
	プライムアーバン行徳Ⅰ	1	98.1	23,048	0.5	1	90.4	23,080	0.5
	プライムアーバン行徳Ⅱ	1	100.0	27,341	0.6	1	100.0	27,291	0.6
	プライムアーバン行徳駅前	1	94.6	16,671	0.4	1	89.2	16,469	0.4
	プライムアーバン西船橋	1	95.0	26,751	0.6	1	96.7	26,049	0.6
	プライムアーバン川口	1	95.1	67,243	1.5	1	98.4	69,126	1.6
	アーバンステージ麻布十番	1	97.9	32,027	0.7	1	90.0	28,229	0.6
	アーバンステージ芝浦LOFT	1	98.0	61,690	1.4	1	98.0	58,470	1.3
	アーバンステージ幡ヶ谷	1	100.0	16,623	0.4	1	94.6	15,235	0.3
	アーバンステージ都立大学	1	87.4	16,382	0.4	1	100.0	17,483	0.4
	アーバンステージ勝どき	1	94.4	92,837	2.1	1	98.6	92,695	2.1
	アーバンステージ新川	1	93.1	74,961	1.7	1	94.7	71,226	1.6
	アーバンステージ日本橋横山町	1	90.4	128,167	2.8	1	95.2	121,168	2.7
	アーバンステージ本郷壹岐坂	1	88.9	17,468	0.4	1	96.3	17,633	0.4
	アーバンステージ中落合	1	95.3	21,297	0.5	1	100.0	22,775	0.5
	アーバンステージ落合	1	96.9	14,282	0.3	1	93.7	13,400	0.3
	アーバンステージ新宿落合	1	95.6	20,329	0.5	1	100.0	20,399	0.5
	アーバンステージ芦花公園	1	100.0	13,340	0.3	1	97.1	12,841	0.3
	アーバンステージ上馬	1	100.0	32,675	0.7	1	96.4	33,047	0.7
	アーバンステージ三軒茶屋	1	93.7	25,984	0.6	1	94.6	24,958	0.6
	アーバンステージ千歳烏山	1	100.0	27,878	0.6	1	96.8	27,450	0.6
	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	1	84.1	14,617	0.3	1	86.2	15,825	0.4
	アーバンステージ駒沢	1	96.9	13,113	0.3	1	100.0	13,612	0.3
	アーバンステージ烏山	1	100.0	13,279	0.3	1	92.7	12,425	0.3
	アーバンステージ上北沢	1	100.0	21,393	0.5	1	89.9	21,248	0.5
	アーバンステージ用賀	1	81.9	37,551	0.8	1	87.0	37,854	0.9
	アーバンステージ大井町	1	93.3	19,338	0.4	1	91.1	17,785	0.4
	アーバンステージ大井町Ⅱ	1	96.4	49,009	1.1	1	97.0	48,456	1.1

地域	不動産等の名称	第9期（H22.12.1～H23.5.31）				第10期（H23.6.1～H23.11.30）			
		テナント総数 〈期末時点〉 （注）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	不動産賃貸事業 収益比率 （％）	テナント総数 〈期末時点〉 （注）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	不動産賃貸事業 収益比率 （％）
東京圏	アーバンステージ雪谷	1	92.5	38,442	0.9	1	96.8	35,358	0.8
	アーバンステージ池上	1	75.8	49,098	1.1	1	98.5	48,936	1.1
	アーバンステージ中野	1	84.2	18,487	0.4	1	92.7	17,233	0.4
	アーバンステージ高井戸	1	94.5	41,247	0.9	1	91.7	40,871	0.9
	アーバンステージ駒込	1	100.0	16,707	0.4	1	100.0	17,124	0.4
	アーバンステージ向島	1	92.8	20,744	0.5	1	98.1	19,880	0.4
	アーバンステージ葛西イースト	1	100.0	28,556	0.6	1	100.0	36,865	0.8
	アーバンステージ江古田	1	94.2	14,868	0.3	1	94.8	15,731	0.4
	アーバンステージ滝野川	1	93.3	11,018	0.2	1	97.0	10,289	0.2
	アーバンステージ板橋区役所前	1	96.4	40,488	0.9	1	94.1	41,192	0.9
	アーバンステージ浅草	1	94.7	14,556	0.3	1	100.0	15,161	0.3
	アーバンステージ町屋	1	96.4	9,432	0.2	1	95.9	8,818	0.2
	アーバンステージ小金井	1	93.3	10,204	0.2	1	100.0	10,445	0.2
	アーバンステージ武蔵小金井	1	99.0	74,331	1.7	1	97.9	74,302	1.7
	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1	96.8	52,795	1.2	1	100.0	52,371	1.2
	アーバンステージ日野	1	98.1	16,556	0.4	1	96.3	16,262	0.4
	アーバンステージ武蔵小杉comodo	1	98.4	69,954	1.6	1	92.9	66,490	1.5
	アーバンステージ川崎	1	96.6	38,622	0.9	1	91.2	36,630	0.8
	アーバンステージ鶴見寺谷	1	97.6	21,551	0.5	1	96.1	20,899	0.5
	アーバンステージ浦安	1	92.6	8,172	0.2	1	96.3	8,055	0.2
	アーバンステージ南行徳Ⅰ	1	97.6	11,932	0.3	1	90.3	15,147	0.3
	アーバンステージ南行徳Ⅱ	1	94.6	12,022	0.3	1	73.0	11,333	0.3
	アーバンステージ南行徳Ⅲ	1	100.0	11,902	0.3	1	93.9	12,376	0.3
	アーバンステージ南行徳Ⅳ	1	96.9	12,141	0.3	1	93.8	11,381	0.3
	アーバンステージ行徳駅前	1	95.7	20,235	0.4	1	93.5	20,147	0.5
	アーバンステージ南行徳Ⅴ	1	100.0	12,842	0.3	1	87.5	13,887	0.3
	アーバンステージ行徳	1	100.0	39,915	0.9	1	100.0	33,874	0.8
	アーバンステージ南浦和	1	80.8	12,800	0.3	1	97.0	12,220	0.3
	小 計	116	95.7	3,847,388	85.5	116	96.4	3,736,026	84.0

その他	ブラウドフラット五橋	1	100.0	27,896	0.6	1	97.8	28,596	0.6
	ブラウドフラット河原町	1	100.0	29,082	0.6	1	100.0	28,772	0.6
	プライムアーバン山鼻	1	94.5	13,227	0.3	1	100.0	12,956	0.3
	プライムアーバン北14条	1	91.3	12,689	0.3	1	95.3	12,942	0.3
	プライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	17,168	0.4	1	100.0	17,182	0.4
	プライムアーバン大通公園Ⅱ	1	100.0	11,133	0.2	1	100.0	11,138	0.3
	プライムアーバン北11条	1	96.5	24,449	0.5	1	96.8	24,049	0.5
	プライムアーバン宮の沢	1	98.4	21,888	0.5	1	100.0	23,055	0.5
	プライムアーバン大通東	1	100.0	18,708	0.4	1	97.7	18,472	0.4
	プライムアーバン知事公館	1	92.9	13,532	0.3	1	100.0	12,955	0.3
	プライムアーバン円山	1	96.3	11,389	0.3	1	81.5	11,478	0.3
	プライムアーバン北24条	1	97.3	19,910	0.4	1	88.9	19,821	0.4
	プライムアーバン札幌医大前	1	95.8	27,754	0.6	1	94.9	28,010	0.6
	プライムアーバン長町一丁目	1	100.0	41,589	0.9	1	100.0	41,620	0.9

地域	不動産等の名称	第9期（H22.12.1～H23.5.31）				第10期（H23.6.1～H23.11.30）			
		テナント総数 〈期末時点〉 （注）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	不動産賃貸事業 収益比率 （％）	テナント総数 〈期末時点〉 （注）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	不動産賃貸事業 収益比率 （％）
その他	プライムアーバンハ乙女中央	1	100.0	18,083	0.4	1	100.0	22,347	0.5
	プライムアーバン葵	1	92.3	25,319	0.6	1	98.1	25,758	0.6
	プライムアーバン金山	1	96.6	23,428	0.5	1	100.0	23,551	0.5
	プライムアーバン鶴舞	1	96.2	42,515	0.9	1	96.1	42,645	1.0
	プライムアーバン江坂Ⅰ	1	98.0	24,170	0.5	1	97.9	23,461	0.5
	プライムアーバン江坂Ⅱ	1	100.0	27,984	0.6	1	100.0	29,480	0.7
	プライムアーバン江坂Ⅲ	1	97.7	45,744	1.0	1	95.2	45,546	1.0
	アーバンステージ堤通雨宮	1	100.0	43,086	1.0	1	100.0	46,064	1.0
	アーバンステージ上前津	－	－	－	－	1	97.2	47,379	1.1
	アーバンステージ玉造	－	－	－	－	1	100.0	4,953	0.1
	ベネフィス博多グランスイート	1	100.0	30,239	0.7	1	95.0	29,947	0.7
	ベネフィス薬院南	1	94.5	13,042	0.3	1	97.2	12,918	0.3
	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	1	94.0	16,804	0.4	1	97.7	15,948	0.4
	ベネフィス博多東グランスイート	1	91.9	25,548	0.6	1	100.0	24,577	0.6
	ベネフィス千早グランスイート	1	98.0	23,587	0.5	1	100.0	23,550	0.5
小 計		27	97.5	649,977	14.5	29	97.8	709,185	16.0

合 計	143	96.1	4,497,365	100.0	145	96.8	4,445,212	100.0
-----	-----	------	-----------	-------	-----	------	-----------	-------

（注）個々の資産において、貸室の一部又は全部が転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転賃を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数えています。なお、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。

■（４）特定取引の契約額等及び時価の状況表

第10期末現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、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）	32,120	13,472	△222
合 計		32,120	13,472	△222

（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10期末現在、その他の特定資産の組入れはありません。

■（６）国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4.保有不動産の資本的支出

（1）資本的支出の予定

第10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
アーバンステージ幡ヶ谷 （東京都渋谷区）	大規模修繕工事	自 平成24年 3 月 至 平成24年 5 月	14,556	－	－
アーバンステージ大井町 （東京都品川区）	インターフォン改修工事	自 平成24年 2 月 至 平成24年 2 月	3,150	－	－
アーバンステージ池上 （東京都大田区）	給湯配管更新工事	自 平成24年 4 月 至 平成24年 5 月	12,998	－	－
アーバンステージ滝野川 （東京都北区）	インターフォン改修工事	自 平成24年 5 月 至 平成24年 5 月	2,000	－	－
アーバンステージ武蔵小杉comodo （川崎市中原区）	事務所内空調更新工事	自 平成24年 5 月 至 平成24年 5 月	1,650	－	－

（2）期中の資本的支出

第10期末現在保有する資産について、第10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10期中の資本的支出は45,598千円であり、第10期中の費用に区分された修繕費194,865千円と合わせ、合計240,464千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）
アーバンステージ都立大学 （東京都目黒区）	住宅設備リニューアル工事	自 平成23年 5 月 至 平成23年 6 月	1,790
アーバンステージ三軒茶屋 （東京都世田谷区）	大規模修繕工事	自 平成23年 8 月 至 平成23年11月	5,625
アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ （東京都世田谷区）	住宅設備リニューアル工事	自 平成23年11月 至 平成23年11月	2,112
アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ （東京都世田谷区）	住宅設備リニューアル工事	自 平成23年10月 至 平成23年10月	2,080
アーバンステージ鶴見寺谷 （横浜市鶴見区）	大規模修繕工事	自 平成23年 8 月 至 平成23年11月	9,021
その他の不動産等	住宅設備リニューアル工事他	自 平成23年 6 月 至 平成23年11月	24,968
合 計			45,598

（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6期 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	第7期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日	第8期 自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日	第9期 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	第10期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日
当期首積立金残高	556百万円	681百万円	818百万円	973百万円	1,102百万円
当期積立額	152百万円	156百万円	160百万円	161百万円	159百万円
当期積立金取崩額	28百万円	19百万円	5百万円	32百万円	9百万円
次期繰越額	681百万円	818百万円	973百万円	1,102百万円	1,253百万円

5.費用・負債の状況

（1）運用等に係る費用明細

	第9期 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	第10期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日
資産運用報酬（注1）	319,655千円	322,965千円
（内訳）運用報酬Ⅰ	175,910千円	176,969千円
運用報酬Ⅱ	143,745千円	145,995千円
運用報酬Ⅲ（注2）	－千円	－千円
資産保管業務報酬	13,553千円	13,546千円
一般事務委託報酬	22,044千円	21,344千円
役員報酬	7,200千円	7,200千円
その他営業費用	130,361千円	156,965千円
合 計	492,815千円	522,021千円

（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9期は9,400千円、第10期は21,560千円あります。

（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10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	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									
長期 借入金 （1年以 内返済）	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年 2月26日	1,780,000	－	1.30000	平成23年 8月26日	期限 一括	（注4）	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,780,000	－					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		780,000	－					
	住友信託銀行株式会社		700,000	－					
	野村信託銀行株式会社		700,000	－					
	株式会社千葉銀行		750,000	－					
	株式会社あおぞら銀行		500,000	－					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 9月4日	1,000,000	－	1.51625	平成23年 9月4日			
	住友信託銀行株式会社		1,400,000	－					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000,000	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 5月31日	500,000	－	1.84464	平成23年 9月30日			
	株式会社三井住友銀行		500,000	－					
	株式会社みずほコーポレート銀行		500,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	－					
	住友信託銀行株式会社		500,000	－					
	野村信託銀行株式会社		1,000,000	－					
	株式会社三井住友銀行	平成20年 12月26日	4,548,000	4,548,000	1.43250	平成23年 12月26日			
	野村信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年 6月28日	4,548,000	4,548,000	1.14857	平成23年 12月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,548,000	4,548,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 2月27日	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					
	大同生命保険株式会社	平成19年 4月27日	1,100,000	1,100,000	1.81375	平成24年 8月27日			
	三井住友海上火災保険株式会社		1,100,000	1,100,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 8月27日	520,000	520,000	1.49300	平成24年 8月27日			
	株式会社三井住友銀行		520,000	520,000					
株式会社みずほコーポレート銀行	520,000		520,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社	520,000		520,000						
住友信託銀行株式会社	520,000		520,000						
信金中央金庫	平成22年 9月7日	1,720,000	1,720,000	1.25071	平成24年 8月27日				
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 8月26日	－	1,280,000	0.66792	平成24年 8月27日				
株式会社三井住友銀行		－	1,280,000						
株式会社みずほコーポレート銀行		－	700,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社		－	780,000						
住友信託銀行株式会社		－	700,000						
株式会社千葉銀行		－	750,000						
株式会社あおぞら銀行		－	500,000						
株式会社日本政策投資銀行	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			46,734,000	37,834,000					

(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									
長期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 12月3日	400,000	400,000	1.51625	平成24年 12月3日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行		400,000	400,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行		400,000	400,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		400,000	400,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 5月23日	1,000,000	1,000,000	1.83625	平成25年 5月23日				
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000						
	株式会社日本政策投資銀行		3,500,000	3,500,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 9月29日	1,824,000	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	1,824,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,824,000	1,824,000						
	第一生命保険株式会社	平成19年 9月27日	800,000	800,000	1.99875	平成25年 9月30日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年 2月27日	1,000,000	1,000,000	2.14360	平成26年 2月27日				
	野村信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
	太陽生命保険株式会社	平成19年 2月27日	2,000,000	2,000,000	2.13625	平成26年 2月27日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 8月26日	－	500,000	0.89873	平成26年 2月27日				
	株式会社三井住友銀行		－	500,000						
	野村信託銀行株式会社		－	700,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9月30日	－	500,000	0.89873	平成26年 2月27日				
	株式会社三井住友銀行		－	500,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行		－	500,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	500,000						
	住友信託銀行株式会社		－	500,000						
	野村信託銀行株式会社	平成23年 9月5日	－	1,000,000	0.94700	平成26年 9月5日				
	株式会社みずほコーポレート銀行		－	1,000,000						
	住友信託銀行株式会社		－	1,400,000						
	三井住友海上火災保険株式会社		－	1,000,000						
	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				
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 8月27日	1,400,000	1,360,000	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	1,800,000	1,750,000	2.03000	(注3)				(注3)
小 計			22,872,000	31,382,000						
借入金合計			69,606,000	69,216,000						

（注1）平均利率は、ローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。
また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
（注2）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。

（３）投資法人債の状況

第10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)
合 計		5,000	5,000					

(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)	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	アーバンステージ上前津	平成23年 7月5日	1,250,000	－	－	－	－
不動産	アーバンステージ玉造	平成23年 11月8日	906,000	－	－	－	－
	合 計		2,156,000		－	－	－

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

（２）その他の資産の売買状況等

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

（３）特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (千円)(注2)	特定資産の調査価格 (千円)(注3)
取 得	不動産	アーバンステージ上前津	平成23年 7 月 5 日	1,250,000	1,410,000
	不動産	アーバンステージ玉造	平成23年11月 8 日	906,000	973,000
合 計				2,156,000	2,383,000

取得又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (千円)(注2)	特定資産の調査価格 (千円)(注3)
取 得 (注1)	不動産	プライムアーバン恵比寿	平成23年 8 月31日	1,200,000	1,200,000
	不動産	アーバンステージ麻布十番	平成23年 8 月31日	991,000	991,000
	不動産	アーバンステージ雪谷	平成23年 8 月31日	970,000	970,000
合 計				3,161,000	3,161,000

(注1) 信託期間の満了及び解除に伴って、本投資法人に不動産の所有権が移転した物件を記載しています。
(注2) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。
(注3) 特定資産の価格等の調査は、資産の取得時又は譲渡時に、須貝信公認会計士事務所が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

② その他

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

平成23年6月1日から平成23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1件であり、当該取引については須貝信公認会計士事務所から調査報告書を受領しています。

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

■（４）利害関係人等及び主要株主との取引状況

- ① 取引状況
- 該当事項はありません。
- ② 支払手数料等の金額
- 第10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	64,800千円	野村不動産アーバンネット株式会社	64,800千円	100.0%
外注委託費	174,300千円	野村リビングサポート株式会社	3,164千円	1.8%
プロパティ・マネジメント報酬	224,007千円	野村リビングサポート株式会社	1,948千円	0.9%
広告宣伝費	1,384千円	野村不動産アーバンネット株式会社	600千円	43.4%

(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、その他の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。

■（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23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おりますが、該当する取引はありません。

■ 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

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

役員会承認日	件 名	概 要
平成23年11月14日	新投資口引受契約の締結	平成23年11月14日及び平成23年11月21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23年11月21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23年11月21日	投資法人債の発行にかかる包括決議の件	平成23年12月1日から平成24年11月30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、みずほ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

(単位：千円)

	前 期（ご参考） 平成23年5月31日現在	当 期 平成23年11月30日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,637,715	3,702,311
信託現金及び信託預金	1,189,218	1,084,101
営業未収入金	33,777	33,341
前払費用	30,184	39,219
繰延税金資産	119	237
未収消費税等	－	9,370
その他	27,511	25,161
貸倒引当金	△988	△1,890
流動資産合計	6,917,539	4,891,853
固定資産		
有形固定資産		
建物	41,488,771	43,902,406
減価償却累計額	△3,168,486	△3,798,695
建物（純額）	38,320,284	40,103,711
構築物	561,171	575,019
減価償却累計額	△176,140	△206,809
構築物（純額）	385,031	368,209
機械及び装置	679,026	736,080
減価償却累計額	△119,991	△143,081
機械及び装置（純額）	559,035	592,999
工具、器具及び備品	40,824	51,518
減価償却累計額	△14,973	△20,194
工具、器具及び備品（純額）	25,851	31,324
土地	44,144,875	47,290,959
信託建物	18,135,458	17,329,238
減価償却累計額	△2,239,729	△2,347,959
信託建物（純額）	15,895,728	14,981,279
信託構築物	197,748	192,120
減価償却累計額	△100,489	△104,911
信託構築物（純額）	97,258	87,208
信託機械及び装置	72,013	72,013
減価償却累計額	△23,590	△26,234
信託機械及び装置（純額）	48,422	45,778
信託工具、器具及び備品	26,964	25,381
減価償却累計額	△9,504	△8,863
信託工具、器具及び備品（純額）	17,459	16,517
信託土地	34,071,029	31,678,787
建設仮勘定	－	16,372
有形固定資産合計	133,564,976	135,213,149
無形固定資産		
その他	4,919	4,259
無形固定資産合計	4,919	4,259
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,879	10,879
長期前払費用	1,692	1,559
投資その他の資産合計	12,571	12,438
固定資産合計	133,582,467	135,229,846
繰延資産		
投資法人債発行費	34,603	30,961
繰延資産合計	34,603	30,961
資産合計	140,534,610	140,152,661

(単位：千円)

	前 期（ご参考） 平成23年5月31日現在	当 期 平成23年11月30日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	165,188	248,277
1年内返済予定の長期借入金	40,214,000	37,834,000
未払金	217,403	268,405
未払費用	303,374	250,701
未払法人税等	1,020	1,566
未払消費税等	23,936	－
前受金	598,796	605,751
預り金	3,705	4,294
災害損失引当金	80,363	8,500
流動負債合計	41,607,789	39,221,497
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	29,392,000	31,382,000
預り敷金及び保証金	708,551	742,784
信託預り敷金及び保証金	561,226	529,296
固定負債合計	35,661,777	37,654,081
負債合計	77,269,566	76,875,578
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	61,799,485	61,799,485
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,465,558	1,477,597
剰余金合計	1,465,558	1,477,597
投資主資本合計	63,265,043	63,277,082
純資産合計	※1 63,265,043	※1 63,277,082
負債純資産合計	140,534,610	140,152,661

■ 損益計算書

(単位：千円)

	前 期（ご参考） 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日		当 期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	4,171,787	※1	4,189,274
その他賃貸事業収入	※1	325,578	※1	255,937
不動産等売却益	※2	13,427		－
営業収益合計		4,510,792		4,445,212
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,838,031	※1	1,824,880
不動産等売却損	※3	2,516		－
資産運用報酬		319,655		322,965
資産保管手数料		13,553		13,546
一般事務委託手数料		22,044		21,344
役員報酬		7,200		7,200
貸倒引当金繰入額		951		986
貸倒損失		655		－
その他営業費用		128,755		155,978
営業費用合計		2,333,363		2,346,902
営業利益		2,177,429		2,098,309
営業外収益				
受取利息		599		574
損害保険金収入		1,107		448
未払分配金戻入		831		469
その他		9		27
営業外収益合計		2,548		1,520
営業外費用				
支払利息		586,338		546,469
投資法人債利息		15,877		30,319
投資法人債発行費償却		2,428		3,642
融資関連費用		19,063		37,733
その他		2,594		2,524
営業外費用合計		626,301		620,690
経常利益		1,553,676		1,479,139
特別損失				
災害による損失		87,117		－
特別損失合計		87,117		－
税引前当期純利益		1,466,558		1,479,139
法人税、住民税及び事業税		1,133		1,723
法人税等調整額		△103		△118
法人税等合計		1,029		1,605
当期純利益		1,465,529		1,477,534
前期繰越利益		29		63
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,465,558		1,477,597

■ 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期（ご参考） 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日		当 期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		61,799,485		61,799,485
当期変動額				
当期変動額合計		－		－
当期末残高	※1	61,799,485	※1	61,799,485
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）				
当期首残高		1,514,986		1,465,558
当期変動額				
剰余金の配当		△1,514,956		△1,465,495
当期純利益		1,465,529		1,477,534
当期変動額合計		△49,427		12,038
当期末残高		1,465,558		1,477,597
剰余金合計				
当期首残高		1,514,986		1,465,558
当期変動額				
剰余金の配当		△1,514,956		△1,465,495
当期純利益		1,465,529		1,477,534
当期変動額合計		△49,427		12,038
当期末残高		1,465,558		1,477,597
投資主資本合計				
当期首残高		63,314,471		63,265,043
当期変動額				
剰余金の配当		△1,514,956		△1,465,495
当期純利益		1,465,529		1,477,534
当期変動額合計		△49,427		12,038
当期末残高		63,265,043		63,277,082
純資産合計				
当期首残高		63,314,471		63,265,043
当期変動額				
剰余金の配当		△1,514,956		△1,465,495
当期純利益		1,465,529		1,477,534
当期変動額合計		△49,427		12,038
当期末残高		63,265,043		63,277,082

注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	当 期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23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22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	当 期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30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。 <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> ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	3～70年	構築物	2～50年	機械及び装置	3～15年	工具、器具及び備品	3～15年	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。 <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> ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	3～70年	構築物	2～50年	機械及び装置	3～15年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	3～70年																	
構築物	2～50年																	
機械及び装置	3～15年																	
工具、器具及び備品	3～15年																	
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。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。																
3. 引当金の計上基準	① 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。 ② 災害損失引当金 東日本大震災により損傷した固定資産に関する修繕費用等のうち、当期末において合理的に見積ることができる額を計上しています。	① 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。 ② 災害損失引当金 東日本大震災により損傷した固定資産に関する修繕費用等のうち、当期末において合理的に見積ることができる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4,030千円です。	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4,742千円です。																

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	当 期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日
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 金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。
6. 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科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の取得原価に算入しています。	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の取得原価に算入しています。

(追加情報)

前 期 (ご参考) 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	当 期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日
－	会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準 当会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しています。

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) 平成23年5月31日現在	当 期 平成23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	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額
50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	当 期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23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	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 3,959,987	賃料収入 3,969,786
共益費収入 211,799 4,171,787	共益費収入 219,487 4,189,274
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 107,075	駐車場収入 111,037
付帯収益 177,684	付帯収益 97,010
その他不動産賃料収入 40,818 325,578	その他不動産賃料収入 47,889 255,937
不動産賃貸事業収益合計 4,497,365	不動産賃貸事業収益合計 4,445,212
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 179,231	外注委託費 174,300
プロパティ・マネジメント報酬 263,079	プロパティ・マネジメント報酬 224,007
公租公課 215,350	公租公課 216,085
水道光熱費 66,847	水道光熱費 62,802
保険料 8,271	保険料 8,046
修繕費 153,601	修繕費 194,865
減価償却費 793,296	減価償却費 803,845
仲介手数料等 96,119	仲介手数料等 75,641
信託報酬 36,607	信託報酬 35,725
その他賃貸事業費用 25,627 1,838,031	その他賃貸事業費用 29,561 1,824,880
不動産賃貸事業費用合計 1,838,031	不動産賃貸事業費用合計 1,824,880
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,659,334	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,620,331
※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)	—
ブライムアーバン恵比寿南	
不動産等売却収入 976,790	
不動産等売却原価 934,053	
その他売却費用 29,310	
不動産等売却益 13,427	
※3. 不動産等売却損の内訳 (単位：千円)	—
アーバンステージ与野本町	
不動産等売却収入 528,208	
不動産等売却原価 519,608	
その他売却費用 11,116	
不動産等売却損 2,516	

(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22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	当 期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23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	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口の総口数 2,000,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口
発行済投資口の総口数 125,535口	発行済投資口の総口数 125,535口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 平成23年5月31日現在	当 期 平成23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)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 25	未払事業税損金不算入額 57
貸倒引当金損金算入限度超過額 93	貸倒引当金損金算入限度超過額 478
繰延税金資産合計 119	繰延税金資産小計 536
繰延税金資産の純額 119	評価性引当額 △298
	繰延税金資産合計 237
	繰延税金資産の純額 237
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 39.33	法定実効税率 39.33
(調整)	(調整)
支払配当の損金算入額 △39.30	支払配当の損金算入額 △39.29
その他 0.04	その他 0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.11

(金融商品に関する注記)

前期 (自 平成22年12月1日 至 平成23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る場合、当該価額が異なることもあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23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	5,637,715	5,637,715	－
(2) 信託現金及び信託預金	1,189,218	1,189,218	－
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(40,214,000)	(40,293,358)	79,358
(4) 投資法人債	(5,000,000)	(5,031,520)	31,520
(5) 長期借入金	(29,392,000)	(29,775,033)	383,033
(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：該当するものではありません。

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	32,220,000	12,672,000	※	－

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注2）(3)、(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	5,637,715
信託現金及び信託預金	1,189,218
合 計	6,826,934

(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	40,214,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	5,000,000	－
長期借入金	－	13,800,000	10,452,000	2,480,000	180,000	2,480,000
合 計	40,214,000	13,800,000	10,452,000	2,480,000	5,180,000	2,480,000

当期 (自 平成23年6月1日 至 平成23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る場合、当該価額が異なることもあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項
平成23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	3,702,311	3,702,311	－
(2) 信託現金及び信託預金	1,084,101	1,084,101	－
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(37,834,000)	(37,889,831)	55,831
(4) 投資法人債	(5,000,000)	(5,048,700)	48,700
(5) 長期借入金	(31,382,000)	(31,830,109)	448,109
(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		
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	32,120,000	13,472,000	※	－

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記(注2)(3)、(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	3,702,311
信託現金及び信託預金	1,084,101
合 計	4,786,413

(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	37,834,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	5,000,000	－
長期借入金	－	13,552,000	12,780,000	2,480,000	1,220,000	1,350,000
合 計	37,834,000	13,552,000	12,780,000	2,480,000	6,220,000	1,350,000

(賃貸等不動産に関する注記)
前期(自 平成22年12月1日 至 平成23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23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	当期末残高	
134,701,287	△1,136,310	133,564,976	121,042,000

(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、アーバンステージ葛西イースト(1,017,459千円)の取得によるものであり、主な減少額は、プライムアーバン恵比寿南(934,053千円)及びアーバンステージ与野本町(519,608千円)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23年5月期(第9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23年6月1日 至 平成23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23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	当期末残高	
133,564,976	1,648,172	135,213,149	124,512,000

(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、アーバンステージ上前津(1,367,331千円)及びアーバンステージ玉造(982,435千円)の取得によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成23年11月期(第10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22年12月1日 至 平成23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)
利害関係人等	野村リビング サポート 株式会社	不動産業	－	賃料収入等	97,223	前受金	16,205
				プロパティ・マ ネジメント報酬	1,946	預り敷金及び保証金	28,000
				外注委託費	3,234	営業未払金	338
						営業未払金	566
	野村不動産 アーバンネット 株式会社	不動産業	－	不動産等売買媒介	29,310	－	－
				広告宣伝費	600	未払金	105
	野村信託銀行 株式会社 (注3)	銀行業 及び 信託業	8.68 (注4)	利息の支払	774	未払費用	8,910
				借入金(1年内 返済予定の長期)	－	1年内返済予定 の長期借入金	2,500,000
				借入金(長期)	－	長期借入金	1,000,000
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	0.24	利息の支払	72,748	未払費用	35,321
				借入返済(1年内 返済予定の長期)	1,140,000	1年内返済予定 の長期借入金	7,628,000
				借入金(長期)	－	長期借入金	3,744,000

(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。
(注3) 野村信託銀行株式会社は、平成23年5月24日付の資産運用会社の親会社の異動により、資産運用会社の利害関係人等となっております。なお、利息の支払額は、利害関係人等に該当する期間の取引金額のみ記載しています。
(注4) 全て信託財産として所有する投資口です。

当期 (自 平成23年6月1日 至 平成23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	－	賃料収入等	97,217	前受金	16,205
				プロパティ・マ ネジメント報酬	1,948	預り敷金及び保証金	28,000
				外注委託費	3,164	営業未払金	338
						営業未払金	553
	野村不動産 アーバンネット 株式会社	不動産業	－	不動産等売買媒介	64,800	－	－
				広告宣伝費	600	未払金	105
	野村信託銀行 株式会社	銀行業 及び 信託業	7.94 (注3)	利息の支払	16,655	未払費用	4,590
				借入返済(1年内 返済予定の長期)	1,700,000	1年内返済予定 の長期借入金	800,000
				借入金(長期)	1,700,000	長期借入金	2,700,000
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	0.46	利息の支払	68,852	未払費用	32,704
				借入返済(1年内 返済予定の長期)	1,280,000	1年内返済予定 の長期借入金	7,648,000
				借入金(長期)	1,280,000	長期借入金	3,724,000

(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。
(注3) 全て信託財産として所有する投資口です。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日		当 期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	
1口当たり純資産額	503,963円	1口当たり純資産額	504,059円
1口当たり当期純利益	11,674円	1口当たり当期純利益	11,769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22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日		当 期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日	
当期純利益 (千円)	1,465,529	当期純利益 (千円)	1,477,534
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)	1,465,529	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,477,534
期中平均投資口数 (口)	125,535	期中平均投資口数 (口)	125,535

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	当 期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日
該当事項はありません。	投資口の追加発行 平成23年11月14日及び平成23年11月21日開催の役員会において、下記の通り公募による新投資口の発行及び第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成23年12月1日に公募による新投資口の発行に係る払込が完了し、平成23年12月20日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込が完了しました。この結果、出資総額は68,961,322,596円、発行済投資口数は150,936口となっています。 A. 公募による新投資口発行 ①募集方法 : 一般募集 ②発行投資口数 : 23,629口 ③発行価格 : 1口当たり292,193円 ④発行価格の総額 : 6,904,228,397円 ⑤発行価額 (払込金額) : 1口当たり281,951円 ⑥発行価額の総額 : 6,662,220,179円 ⑦払込期日 : 平成23年12月1日 ⑧分配金起算日 : 平成23年12月1日 B. 第三者割当による新投資口発行 ①募集方法 : 第三者割当 ②発行投資口数 : 1,772口 ③発行価額 (払込金額) : 1口当たり281,951円 ④発行価額の総額 : 499,617,172円 ⑤払込期日 : 平成23年12月20日 ⑥分配金起算日 : 平成23年12月1日 ⑦割当先 : 野村證券株式会社

■ 金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前 期（ご参考） 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5月31日	当 期 自 平成23年 6月 1 日 至 平成23年11月30日
Ⅰ. 当期末処分利益	1,465,558,714円	1,477,597,607円
Ⅱ. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,465,495,590円 (11,674円)	1,477,546,950円 (11,770円)
Ⅲ. 次期繰越利益	63,124円	50,657円

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,465,495,590円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,477,546,950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24年1月6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

叔野明弘



指定有限責任社員 公認会計士
業 務 執 行 社 員

竹内和徳



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23年6月1日から平成23年11月30日までの第10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。

強調事項
「重要な後発事象」に記載されているとおり、投資法人は投資口の追加発行を行っている。当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。
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

Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期（ご参考） 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	当 期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23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	1,466,558	1,479,139
減価償却費	793,296	803,845
投資法人債発行費償却	2,428	3,642
災害損失引当金の増減額（△は減少）	80,363	△71,863
受取利息	△599	△574
支払利息	602,215	576,789
貸倒引当金の増減額（△は減少）	804	902
営業未収入金の増減額（△は増加）	△245	435
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△9,370
前払費用の増減額（△は増加）	14,551	△9,034
営業未払金の増減額（△は減少）	△472	83,088
未払金の増減額（△は減少）	△25,028	33,669
未払消費税等の増減額（△は減少）	15,183	△23,936
前受金の増減額（△は減少）	8,435	6,955
その他の資産の増減額（△は増加）	△3,344	2,314
その他の負債の増減額（△は減少）	△683	588
有形固定資産の売却による減少額	519,608	－
信託有形固定資産の売却による減少額	934,053	－
その他	201	455
小 計	4,407,326	2,877,048
利息の受取額	564	610
利息の支払額	△614,030	△629,463
法人税等の支払額	△842	△1,177
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,793,018	2,247,019
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	△1,082,665	△2,412,282
信託有形固定資産の取得による支出	△24,544	△21,947
預り敷金及び保証金の返還による支出	△110,978	△72,097
預り敷金及び保証金の受入による収入	112,549	76,524
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△94,365	△39,223
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	61,120	37,099
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,138,883	△2,431,925
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	－	14,590,000
長期借入金の返済による支出	△5,070,000	△14,980,000
投資法人債の発行による収入	5,000,000	－
投資法人債発行費の支出	△37,031	－
分配金の支払額	△1,512,920	△1,465,614
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,619,951	△1,855,614
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,034,182	△2,040,521
現金及び現金同等物の期首残高	5,792,752	6,826,934
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,826,934	※1 4,786,413

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

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）（参考情報）

期 別 項 目	前 期（ご参考） 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	当 期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23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、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り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、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り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22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	当 期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23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の金額との関係 （平成23年5月31日現在） （単位：千円） 現金及び預金 5,637,715 信託現金及び信託預金 1,189,218 現金及び現金同等物 6,826,934	※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23年11月30日現在） （単位：千円） 現金及び預金 3,702,311 信託現金及び信託預金 1,084,101 現金及び現金同等物 4,786,413

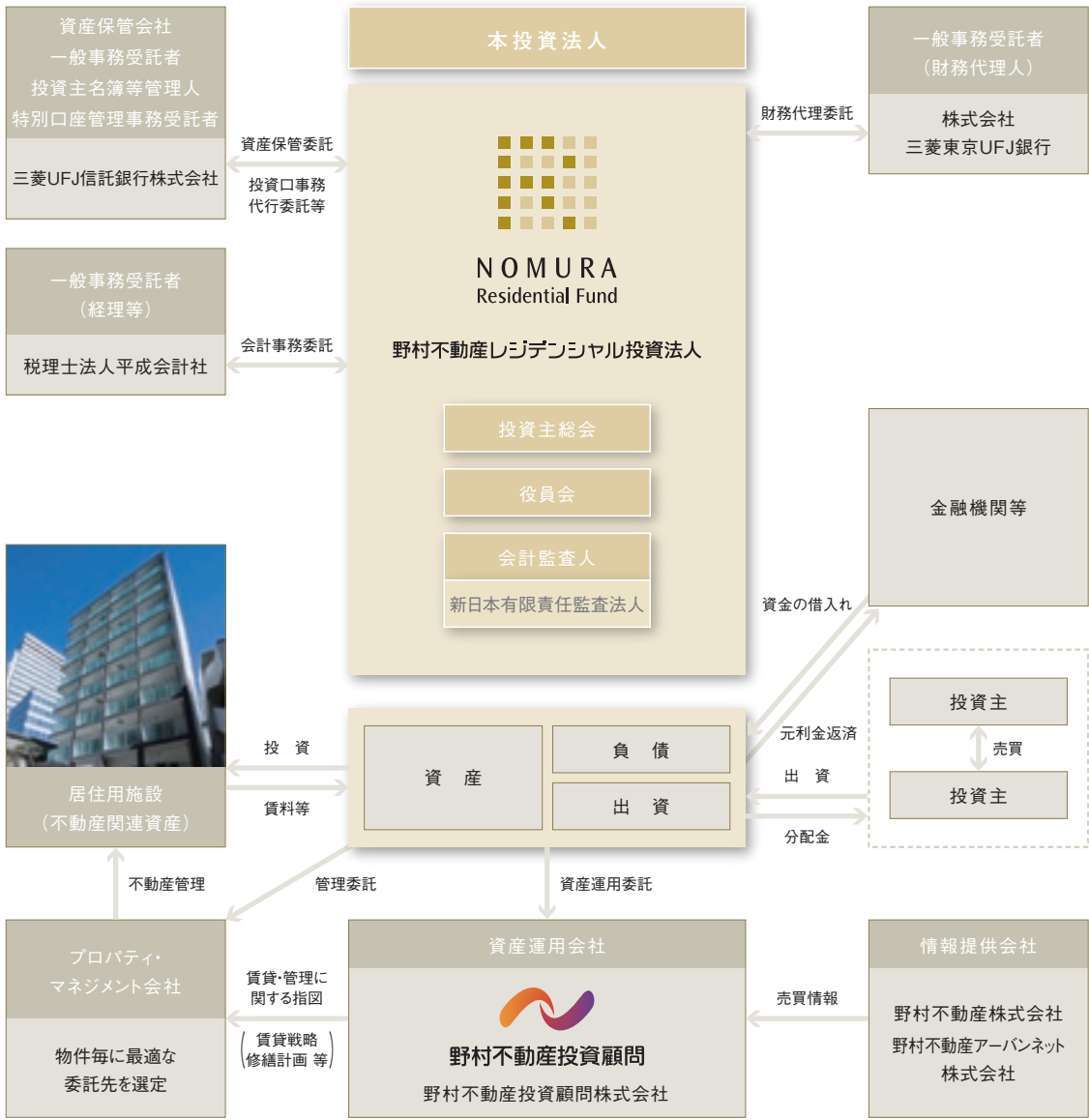
投資法人の概要

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

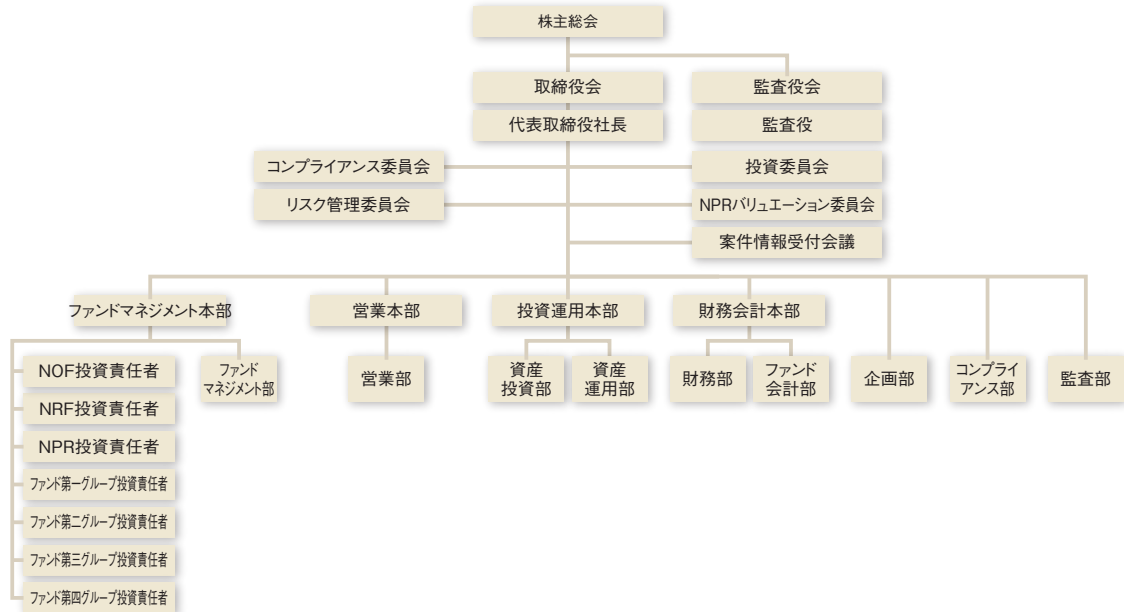
資産運用会社の概況

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

組織体系

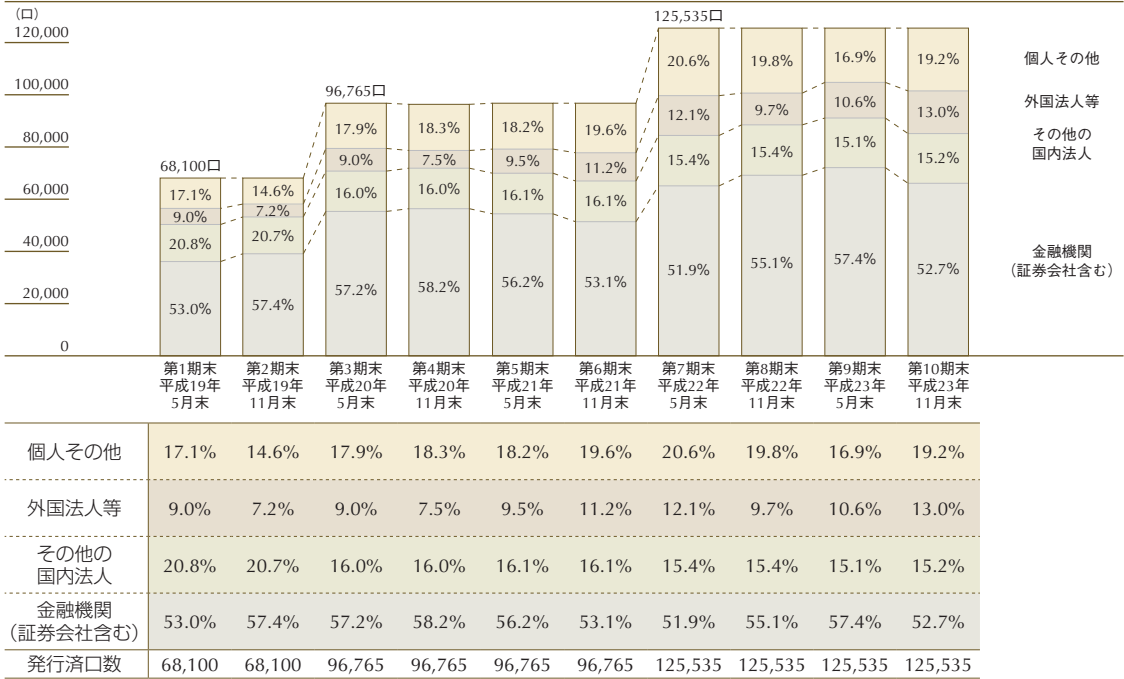
野村不動産投資顧問株式会社(旧 野村不動産投信株式会社)は、平成23年10月1日付で、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併するとともに、商号を野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更しました。本投資法人としては、本合併により、不動産市場及び金融市場の変化への迅速な対応、不動産投資に必要な専門的知識・経験の向上、並びに国内最大級の不動産資産運用会社によるマネジメント等のシナジー効果が得られると考えています。



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11期(平成24年5月期)

平成24年 5月31日
平成24年 7月15日頃
平成24年 8月20日頃
- 決算期日
決算発表
分配金支払開始
- 第12期(平成24年11月期)

平成24年11月30日
平成25年 1月15日頃
平成25年 2月20日頃
- 決算期日
決算発表
分配金支払開始

住所等の変更手続きについて

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

分配金について

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

投資主メモ

決算期日	毎年5月末日・11月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定める日
分配金支払確定基準日	毎年5月末日・11月末日
上場金融商品取引所	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/>

保有物件に関する概要、地図などの情報を掲載しています。

プレスリリースを年別、内容別にわかりやすく掲載しています。

注目情報をTOPページにまとめています。
※RSS配信に対応しています。

最新の稼働率データを掲載しています。



73 アーバンステージ日本橋横山町
(東京都中央区)



86 アーバンステージ用賀
(東京都世田谷区)



95 アーバンステージ葛西イースト
(東京都江戸川区)



39 プライムアーバン三軒茶屋
(東京都世田谷区)



60 プライムアーバン新百合ヶ丘
(川崎市麻生区)



40 プライムアーバン南烏山
(東京都世田谷区)



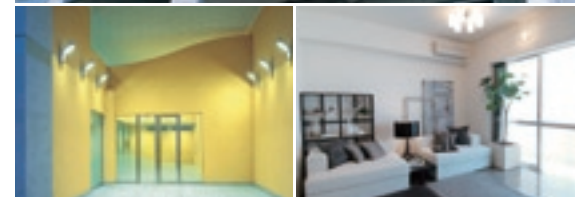
134 プライムアーバン鶴舞(名古屋市中区)



66 プライムアーバン川口(埼玉県川口市)



71 アーバンステージ勝どき
(東京都中央区)



27 プライムアーバン恵比寿(東京都目黒区)

●ポートフォリオ物件の概要（その他）



32 プライムアーバン目黒大橋ヒルズ(東京都目黒区)



43 プライムアーバン千歳船橋(東京都世田谷区)



68 アーバンステージ芝浦LOFT(東京都港区)



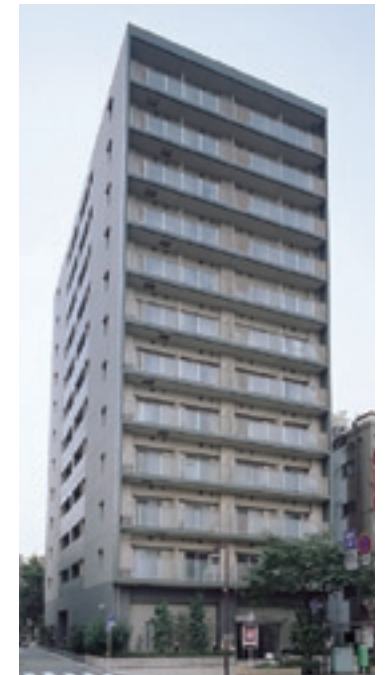
28 プライムアーバン中目黒(東京都目黒区)



48 プライムアーバン田園調布南(東京都大田区)



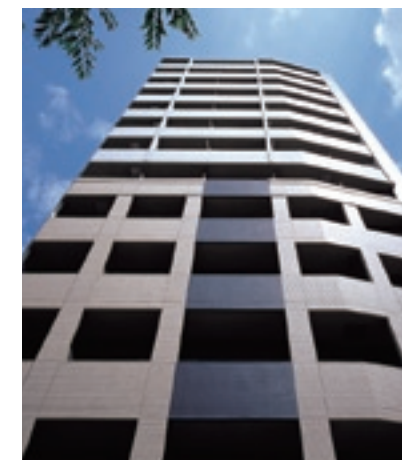
105 アーバンステージ武蔵小杉comodo(川崎市中原区)



52 プライムアーバン門前仲町(東京都江東区)



88 アーバンステージ大井町Ⅱ(東京都品川区)



35 プライムアーバン西新宿Ⅰ(東京都新宿区)



98 アーバンステージ板橋区役所前(東京都板橋区)



10 プラウドフラット新宿河田町(東京都新宿区)



5 プラウドフラット学芸大学(東京都目黒区)



13 プラウドフラット蒲田Ⅱ
(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)



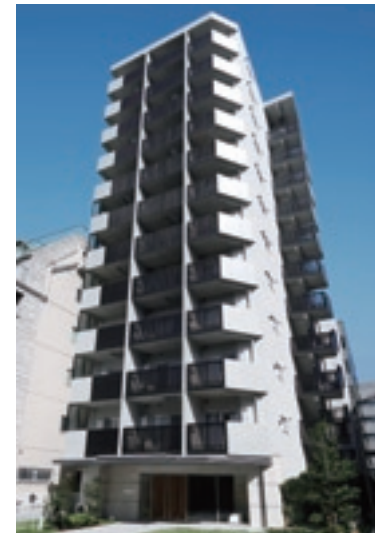
4 プラウドフラット渋谷桜丘(東京都渋谷区)



18 プラウドフラット浅草駒形
(東京都台東区)



1 プラウドフラット白金高輪
(東京都港区)



17 プラウドフラット門前仲町Ⅰ
(東京都江東区)



118 プラウドフラット河原町(仙台市若林区)



3 プラウドフラット初台
(東京都渋谷区)



117 プラウドフラット五橋
(仙台市青葉区)



16 プラウドフラット門前仲町Ⅱ
(東京都江東区)

●ポートフォリオ物件の概要（プライドフラット）



2 プライドフラット代々木上原(東京都渋谷区)



20 プライドフラット上大岡(横浜市港南区)



15 プライドフラット清澄白河(東京都江東区)



9 プライドフラット早稲田(東京都新宿区)



19 プライドフラット横浜(横浜市神奈川区)



8 プライドフラット神楽坂
(東京都新宿区)



14 プライドフラット新大塚
(東京都豊島区)



12 プライドフラット蒲田(東京都大田区)



7 プライドフラット隅田リバーサイド(東京都中央区)



11 プライドフラット三軒茶屋(東京都世田谷区)



地域の人たちに親しまれている目青不動尊。

のどかな時間が流れる
世田谷公園。



エコー仲見世やゆうらく通りなど、昭和を思わせる駅前的一角には、ノスタルジックな雰囲気を醸し出す映画館も。

飲食店が豊富な三軒茶屋。派手な看板が目印のすずらん通りには、ラーメン屋や焼き肉店、レストラン、居酒屋などが軒を連ねる。



暮らしに便利な駅周辺には 懐かしい「昭和の街」が潜む。

東急田園都市線三軒茶屋駅の改札から出口までの通路を歩いていると、突然、天井が吹き抜けになったパティオに出る。噴水があり、中庭風に作られた階段を上ると目の前には三軒茶屋の街が。まず目に入るのは、何といってもキャロットタワー。「ニンジン色をしているから」というのがネーミングの由来となったこの建物は、書店や飲食店のほか、劇場、生活情報センター、そしてさまざまなオフィスが入っている複合施設。26Fの展望フロアに上れば、三軒茶屋を中心とした東京の景色を楽しむことができる。

駅周辺は、三軒茶屋アーケード街をはじめ、太子堂商店街や商業会商店街など、商店街の激戦区でもあり、さらに24時間営業のスーパーやドラッグストアもあって買い物には困らない便利さ。「喰うてかへんか」と関西弁で呼びかける看板が印象的なすずらん通りなど、飲食店も充実している。

そして、「昭和レトロ」も三軒茶屋の魅力。国道246号と世田谷通りに挟まれた三角地帯と呼ばれる一角には、戦後に開かれた露天市の雑然とした風情がそのまま残っているのである。夜ともなればネオンが光り、狭い路地を人々が肩をすばめながらすれ違う飲み屋街が姿を現す。今がいつの時代かわからなくなるほどの昭和の雰囲気、ついつい酒を過ごしてしまう人も多いのではないだろうか。

のんびり過ごすのも この街の楽しみ方のひとつ。

一步住宅街へ入ると、そこには駅前の賑わいとは違った表情の、閑静な三軒茶屋が広がっている。

少し足を伸ばして世田谷公園へ行ってみると、広場では子どもたちが駆け回り、うらかな日射しの中で親子連れや老夫婦、若者などさまざまな人たちが噴水を囲んでのんびりと過ごしている。毎週水曜と土、日、祝日にはミニSLに乗ることもでき、訪れる人の絶えない憩いの場となっている。周辺には、ユニークな遊び場を備えたこどものひろば公園や区立図書館も。また、住宅地のあちこちにはお洒落なカフェや隠れ家的なバー、雑貨店などが増えており、三軒茶屋が持つ側面のひとつ「新しさ」を存分に楽しむこともできる。

古くからある街だけに神社仏閣も多い。世田谷線三軒茶屋駅近くには東京五色不動のひとつ、目青不動尊がまつられている。駅からほんの徒歩数分のところにもかかわらず、木々の茂る境内は驚くほどひっそりとしており、静かな心でお参りすることができる。

そんな静かな街も、年末年始に開かれるぼろ市や三茶フェスティバル、三茶de大道芸といったイベントでは、街中にたちまち活気が満ち溢れる。静けさと賑やかさ、古さと新しさ、相反するもの同士が絶妙に混じり合っているところに三軒茶屋の持つ魅力がある。

物件紹介



アーバンステージ 三軒茶屋Ⅱ

東急田園都市線「三軒茶屋」駅から徒歩8分に位置し、アールがかったタイル張りのバルコニーと外壁が目を引く本物件は、駅から続く賑やかな商店街とは一転した閑静な通り沿いに位置します。また、住戸はゆとりある1K・1LDKタイプが中心となっており、特に専有部のリニューアルを終えた住戸には募集開始と同時に申込が入る、人気の物件です。



プラウドフラット 三軒茶屋

本物件は、東急田園都市線「三軒茶屋」駅から徒歩7分に位置し、近くに商店街やコンビニを有する生活利便性の高い住環境となっています。また、建物は都市型マンションに相応しいスタイリッシュな外観に加え、全住戸南側のグラウンドに面しており開放感を有する物件です。



何とも懐かしいちやうちんが迎えてくれる三茶三番街。



昼間はひっそりとしているが、夜は活気を取り戻す。いまなお露天市が並んだ当時の雑然とした空気が感じられる飲み屋街だ。

時には公園でのんびり、 夜にはちょっと一杯。 “便利で快適”が人気の秘密

三軒茶屋



世田谷区三軒茶屋——

常に“住みたい街”のアンケートでは上位に入る人気の街。
駅前が再開発され、お洒落な店やカフェが増えていく一方で、
いまなお昭和の香り漂う飲み屋街や路地が生き活きと残る
不思議なスポットでもある。



表紙は、三軒茶屋駅を出発した東急世田谷線の電車。街のランドマークでもあるキャロットタワーが背後で行く手を見守る。レンガ造りの駅はまるでヨーロッパの駅のよう。

江戸時代からの街道が通る街は アクセス良好で、今でも人々の往来が絶えない。

キャロットタワーの地下入り口でもあり、東急田園都市線、世田谷線の乗り換え通路としても使われる地下広場、三茶パティオ。

憧れの街、住んでみたい街として必ず名前がある三軒茶屋。その人気の理由には、まず東急田園都市線で渋谷駅までおよそ5分というアクセスのよさがある。東京メトロ半蔵門線にも乗り入れているので、乗り換えなしで表参道まで7分、大手町まで21分とショッピングや通勤にも便利。さらに、三軒茶屋と下高井戸を結ぶ東急世田谷線も運行。世田谷線は、電車好きならずとも思わず眺めていたくなる、ほのぼのとした味わいを持つ、東京でも数少ない路面電車である。

バスも東急バスと小田急バスが運行。電車だと乗り換えが面倒な下北沢や目黒などへも楽に行ける。また、ちょっと近所まで移動したいというときは区が運営する、1回200円で自転車が借りられるレンタサイクルもお薦めである。

ところで、「三軒茶屋」の地名の由来はご存知だろうか。江戸時代、ここは大山道の新道と旧道が分岐する宿場町であり、3軒の茶屋があったことから三軒茶屋と呼ばれるようになった。社寺参詣のブームも手伝って、相模国へ大山詣をする人々が行き交う、交通の要所だったのだ。そして現在。国道246号と世田谷通りが交わる三軒茶屋は、昔の賑わいそのままに活気に満ちた街として愛されているのである。



アクセス 三軒茶屋周辺の駅

東急田園都市線、世田谷線の2路線が利用可能。田園都市線は東京メトロに直通運転しており、渋谷だけでなく大手町など都心へのアクセスにも便利。

地下鉄の出口付近にある江戸時代の大山道の道標。大山詣の目的地、大山寺の本尊である不動明王が上に乗っている。

