

平成 25 年 5 月期 決算短信 (REIT)

平成 25 年 7 月 16 日

不動産投資信託証券発行者名 野村不動産レジデンシャル投資法人
コード番号 3240
代表者 執行役員 梶 正 臣

上場取引所 東証
U R L <http://www.nre-rf.co.jp/>

資産運用会社名 野村不動産投資顧問株式会社
代表者 代表取締役社長 福 井 保 明
問合せ先責任者 NRF 投資責任者 梶 正 臣

TEL (03)3365-7729

有価証券報告書提出予定日 平成 25 年 8 月 30 日
分配金支払開始予定日 平成 25 年 8 月 16 日
決算補足説明資料作成の有無 有
決算説明会開催の有無 有 (機関投資家等向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成 25 年 5 月期の運用、資産の状況 (平成 24 年 12 月 1 日～平成 25 年 5 月 31 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営 業 収 益	営 業 利 益	経 常 利 益	当 期 純 利 益
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)
25 年 5 月期	5,257 (1.6)	2,433 (△0.8)	1,878 (0.1)	1,876 (0.1)
24 年 11 月期	5,174 (△1.4)	2,452 (△2.2)	1,876 (1.0)	1,875 (1.0)

	1 口当たり 当期純利益	自 己 資 本 当期純利益率	総 資 産 経常利益率	営 業 収 益 経常利益率
	円	%	%	%
25 年 5 月期	12,434	2.6	1.2	35.7
24 年 11 月期	12,424	2.6	1.2	36.3

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分 配 金 総 額	1 口 当 たり 利益超過分配金	利 益 超 過 分 配 金 総 額	配 当 性 向	純 資 産 率
	円	百万円	円	円	%	%
25 年 5 月期	12,170	1,836	0	0	97.8	2.6
24 年 11 月期	12,424	1,875	0	0	99.9	2.6

(注 1) 配当性向については、小数点第 1 位未満を切り捨てています。

(注 2) 平成 25 年 5 月期の 1 口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額 (40 百万円) を控除した金額を発行済投資口数で除して計算しています。また、平成 25 年 5 月期の 1 口当たり分配金と 1 口当たり当期純利益の差異の主な要因は、1 口当たり分配金の計算において前記のとおり圧縮積立金繰入額を控除していることによるものです。

(3) 財政状態

	総 資 産	純 資 産	自己資本比率	1 口 当 たり 純 資 産
	百万円	百万円	%	円
25 年 5 月期	156,576	70,838	45.2	469,326
24 年 11 月期	156,703	70,836	45.2	469,315

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25 年 5 月期	3,677	△1,515	△1,967	6,757
24 年 11 月期	2,875	△842	△1,948	6,562

2. 平成 25 年 11 月期の運用状況の予想（平成 25 年 6 月 1 日～平成 25 年 11 月 30 日）

（％表示は対前期増減比）

	営 業 収 益	営 業 利 益	経 常 利 益	当 期 純 利 益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1 口 当 た り 利 益 超 過 分 配 金
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	円	円
25 年 11 月期	5,141 (△2.2)	2,379 (△2.2)	1,827 (△2.7)	1,826 (△2.7)	12,100	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成 25 年 11 月期）12,100 円

3. その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

（2）発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|-----------|-----------|------------|-----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 25 年 5 月期 | 150,936 口 | 24 年 11 月期 | 150,936 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 25 年 5 月期 | — 口 | 24 年 11 月期 | — 口 |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24 ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※監査手続の実施状況に関する表示

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

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、3 ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 25 年 2 月 27 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 25 年 2 月 27 日提出）における「投資方針」「投資対象」「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

① 当期の概況

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

本投資法人は、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。

「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。

A. 運用環境及び運用成果

日本経済は、欧州債務問題に加え、米国景気の回復の遅れや中国経済の成長鈍化などにより、輸出や鉱工業生産が落ち込み、景気は弱含みで推移していました。しかしながら、平成 24 年末の政権交代によるデフレ脱却及び持続的な経済成長実現のための諸施策を背景とした円安・株高に伴う景況感や輸出環境の改善により、日本経済は回復経路に復していくことが期待されます。また、平成 25 年 6 月の日銀短観によると、大企業製造業の業況判断 DI は、前回調査と比較して 12 ポイントの改善、3 カ月後の先行き見通しでは、6 ポイントの改善を見込んでおり、今後の企業業績の回復が予想されています。

賃貸住宅市場については、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）では人口流入及び晩婚・少子化等の影響による単身世帯・少人数世帯の増加、その他エリアでは新築物件の供給減少等の要因により、好立地物件・商品特性の優れた物件を中心に高い稼働率を維持しています。マーケット競争力を有する一部の物件では、賃料の上昇が確認されるなど、一部の地域では賃料水準の底打ちの兆候がうかがえます。

不動産投資市場においては、東日本大震災の発生後、取引の延期や中止事例に加え、売買当事者間の価格目線の乖離の拡大を背景に取引が低調な状態が継続しました。また、不動産投資市場が低迷する一方、金融環境は相対的に良好な状況が継続していたこともあり、不動産私募ファンドの投資期間終了時においても、保有物件を売却せずリファイナンスを選択する事例等が多く見られました。しかし、平成 24 年末の政権交代によるデフレ脱却及び持続的な経済成長実現のための諸施策を背景とした日本経済の成長への期待を契機として、不動

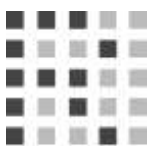
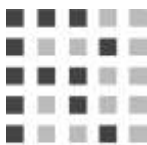
産投資市場に回復傾向の兆しが現れ、上場 J-REIT による取引事例及び売買金額の増加が見られるようになってきました。

上場 J-REIT 市場は、景気回復や日本銀行による投資口買入等による需給改善により回復傾向を示しています。このような背景のもと新規上場や既上場銘柄の公募増資が相次ぎました。

上記の運用環境において、第 13 期（平成 25 年 5 月期）は以下の運用成果を実現しました。

（イ）資産の取得

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

ブランド	取得戦略（ソーシング・ルート）
プラウドフラット  野村不動産の企画・開発物件	「野村不動産との戦略的協調」 野村不動産と戦略的に協調し、用地取得・商品企画・管理等の住宅関連ノウハウを活かした賃貸マンション「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。
プライムアーバン  PRIME URBAN 野村不動産以外の他社の企画・開発物件 （築年数 概ね 1 年以内）	「プロバイダーとのネットワークの活用」 「野村不動産グループの情報ネットワークの活用」 5 年超にわたるプライベート・ファンドの運用及び本投資法人の 6 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。
アーバンステージ  URBAN STAGE 野村不動産以外の他社の企画・開発物件 （築年数 概ね 1 年超）	加えて、野村不動産グループが有する広範な仲介ネットワークを活用することにより、売却物件情報等のタイムリーな収集を図ります。

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

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

また、上記築年数は、本投資法人の取得時点における当該物件の築年数をいいます。

第 13 期においては、前期に引き続きポートフォリオの収益性及び質の向上を目的とした物件入替戦略を推進しました。当期においては、「アーバンステージ都立大学」（東京都目黒区・譲渡価格 564 百万円）及び「アーバンステージ南行徳Ⅰ」（千葉県市川市・譲渡価格 365 百万円）を譲渡し、一方で「アーバンステージ目白」（東京都新宿区・取得価格 1,260 百万円）を取得し、ポートフォリオの収益性及び質の向上を図っています。

上記の結果、第 13 期末（平成 25 年 5 月末日）時点の資産規模は 152 物件・150,966 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

保有物件の運営面においては、第 13 期はテナント入替えの多い年度末を含む期であったため、第 12 期からの高稼働状況を維持すべく保有物件の運営を行いました。

リーシングに際しては、個別物件の状況を踏まえて募集条件の機動的な見直しによる賃料単価の上昇や大型住戸の分割工事を実施し収益の増加を図りました。加えて、従来から実施している原状回復工事期間の管理による空室期間の短縮化等に努めることで当期末のポートフォリオ稼働率は 96.4%と高稼働状況を維持することが出来ました。

また、東京圏で運用中の 23 物件のプロパティ・マネジメント会社（以下「PM 会社」といいます。）を平成 24 年 12 月 1 日付で野村リビングサポート株式会社に変更しました。これにより、本書の日付現在、合計 65 物件で野村リビングサポート株式会社による入居者サービス「賃貸ほっとサポート」（住戸内機器トラブルなどへの 24 時間緊急トラブル受付サービスや旅行・レジャー等の優待サービス等）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切な対応を図り、稼働率の維持・向上や付帯収入の増加、費用の削減等による利益の向上に取り組んでいます。

（ハ）資金調達

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 13 期においては以下の様な保守的な財務戦略を実践しました。

既存借入金 1,600 百万円及び 5,500 百万円のリファイナンスに際しては、4 本の長期借入金を固定金利（金利スワップ取引による金利固定化を含みます。）で借換えを行い、有利子負債の長期化及び金利の固定化を図ることにより、財務の安定性の向上と金利上昇リスクへの対応を行いました。

この結果、第 13 期末時点の長期比率は 81.1%、固定比率（金利スワップ取引による固定化を含みます。）は 89.9%、有利子負債の平均残存年数は 2.78 年（うち長期有利子負債の平均残存年数 3.30 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13期末時点における本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

信用格付業者の名称	格付け内容	備考
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付 : AA	格付けの見通し：安定的
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	長期会社格付け : A	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 13 期の業績は営業収益 5,257 百万円、営業利益 2,433 百万円、経常利益 1,878 百万円、当期純利益 1,876 百万円となりました。

第 13 期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）第 67 条の 15）を適用し、また、租税特別措置法第 66 条の 2 の「平成 21 年及び平成 22 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用して、物件の譲渡により生じた土地等の譲渡益の一部の金額を当期の課税所得が発生しない限度内で圧縮積立を行うこととしました。また、利益分配金の最大額が損金算入される事を企図して、圧縮積立金を控除した後の当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金を 12,170 円としました。

② 次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

我が国の経済は、輸出環境の改善や経済対策、金融政策の効果などを背景に、次第に景気回復へ向かうことが期待されます。ただし、海外景気の下振れが我が国の景気の下振れリスクとなっており、先行きについては注視が必要な状況にあります。

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

(イ) 資産の取得

本投資法人は、将来的な資産規模の目標を総資産 3,000 億円と設定しています。今後も財務内容に配慮しつつ、強固なソーシング・ルートを活用し、優良物件の情報を早期に入手し厳選投資を行うよう努めていきます。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新規物件の取得資金に充当することにより、保守的な財務戦略を維持してまいります。

(ハ) 運用不動産の運営管理

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

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

(二) 資金調達

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

③ 決算後に生じた重要な事実

A. 資産の譲渡

本投資法人は、第 13 期末（平成 25 年 5 月末日）以降、以下の資産を譲渡しました。

物件名称	所在地	譲渡価格 (千円)	帳簿価額（注） (千円)	譲渡日
プライムアーバン北千束	東京都大田区	597,000	570,123	平成 25 年 6 月 27 日

（注）帳簿価額は第 13 期末（平成 25 年 5 月末日）時点における貸借対照表計上額です。

平成 25 年 11 月期 運用状況の予想に当たっての前提条件

項 目	前 提 条 件
計算期間	平成 25 年 11 月期（第 14 期）：平成 25 年 6 月 1 日～平成 25 年 11 月 30 日
運用資産	- 本投資法人が本日現在保有している 151 物件の不動産及び不動産信託受益権につき、平成 25 年 11 月期末（第 14 期末）まで運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。 - 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	賃貸事業収入については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として、算出しています。
営業費用	- 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。なお、本日現在保有している 151 物件のうち平成 25 年 5 月 30 日付で取得したアーバンステージ目白を除く 150 物件及び平成 25 年 6 月 27 日付で譲渡したプライムアーバン北千束の想定される年税額のうち 258 百万円を賃貸事業費用に計上しています。 - 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 - プロパティ・マネジメント報酬は、過去の実績等を勘案の上、想定される額を費用として計上しています。 - 賃貸事業費用は 2,155 百万円と想定しています。そのうち、減価償却費は 969 百万円と想定しています。
営業外費用	支払利息等として 542 百万円を見込んでいます。
有利子負債	- 本投資法人は、本日現在、83,002 百万円の有利子負債残高があります。 - 平成 25 年 11 月期末（第 14 期末）までに返済期限が到来する借入金 6,362 百万円については、約定返済 90 百万円を行う他、残額の 6,272 百万円については、借換を行うことを前提としています。 - 上記以外には、有利子負債残高に変動がないことを前提としています。
投資口	本日現在の発行済投資口総数 150,936 口を前提とし、平成 25 年 11 月期末（第 14 期末）まで、投資口の追加発行がないことを前提としています。
1 口当たり分配金	- 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 - 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	- 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 - 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 平成24年11月30日現在	当期 平成25年5月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,623,043	5,945,171
信託現金及び信託預金	939,396	811,980
営業未収入金	28,460	31,512
前払費用	38,055	29,451
繰延税金資産	83	65
未収還付法人税等	125	—
その他	18,243	39,429
貸倒引当金	△587	△417
流動資産合計	6,646,820	6,857,193
固定資産		
有形固定資産		
建物	57,335,331	59,905,531
減価償却累計額	△5,450,072	△6,501,067
建物（純額）	51,885,259	53,404,464
構築物	639,724	661,489
減価償却累計額	△276,045	△318,858
構築物（純額）	363,678	342,630
機械及び装置	946,587	945,957
減価償却累計額	△205,839	△236,644
機械及び装置（純額）	740,747	709,312
工具、器具及び備品	69,743	91,123
減価償却累計額	△30,903	△37,908
工具、器具及び備品（純額）	38,839	53,214
土地	55,094,496	60,568,584
信託建物	15,526,196	13,230,510
減価償却累計額	△2,458,504	△2,241,955
信託建物（純額）	13,067,692	10,988,554
信託構築物	178,697	159,580
減価償却累計額	△111,142	△104,123
信託構築物（純額）	67,554	55,457
信託機械及び装置	71,509	71,509
減価償却累計額	△31,369	△33,998
信託機械及び装置（純額）	40,140	37,511
信託工具、器具及び備品	21,095	29,642
減価償却累計額	△8,624	△6,124
信託工具、器具及び備品（純額）	12,470	23,518
信託土地	28,661,254	23,467,401
建設仮勘定	15,071	6,312
有形固定資産合計	149,987,204	149,656,963
無形固定資産		
その他	3,101	2,579
無形固定資産合計	3,101	2,579

(単位：千円)

	前期 平成24年11月30日現在	当期 平成25年5月31日現在
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,879	10,879
長期前払費用	1,294	1,161
投資その他の資産合計	12,173	12,040
固定資産合計	150,002,479	149,671,583
繰延資産		
投資法人債発行費	54,513	47,243
繰延資産合計	54,513	47,243
資産合計	156,703,813	156,576,020
負債の部		
流動負債		
営業未払金	203,216	218,477
1年内返済予定の長期借入金	13,552,000	15,652,000
未払金	305,480	292,165
未払費用	168,844	137,301
未払法人税等	605	1,068
未払消費税等	12,164	14,714
前受金	656,113	660,263
預り金	2,374	3,063
流動負債合計	14,900,799	16,979,054
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	59,540,000	57,350,000
預り敷金及び保証金	968,657	1,018,403
信託預り敷金及び保証金	457,685	390,280
固定負債合計	70,966,343	68,758,683
負債合計	85,867,142	85,737,738
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	68,961,322	68,961,322
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,875,347	1,876,958
剰余金合計	1,875,347	1,876,958
投資主資本合計	70,836,670	70,838,281
純資産合計	※1 70,836,670	※1 70,838,281
負債純資産合計	156,703,813	156,576,020

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	当期 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 4,833,156	※1 4,836,942
その他貸貸事業収入	※1 341,479	※1 401,962
不動産等売却益	—	※2, ※3 18,210
営業収益合計	5,174,635	5,257,115
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,131,898	※1 2,252,269
資産運用報酬	379,006	375,947
資産保管手数料	14,968	14,961
一般事務委託手数料	26,701	23,104
役員報酬	5,600	4,800
貸倒引当金繰入額	161	256
貸倒損失	199	52
その他営業費用	163,348	152,282
営業費用合計	2,721,882	2,823,675
営業利益	2,452,752	2,433,439
営業外収益		
受取利息	628	644
損害保険金収入	3,135	2,420
未払分配金戻入	864	466
その他	105	71
営業外収益合計	4,733	3,602
営業外費用		
支払利息	477,313	465,391
投資法人債利息	55,708	56,248
投資法人債発行費償却	7,270	7,270
融資関連費用	36,805	27,293
その他	3,894	2,781
営業外費用合計	580,992	558,985
経常利益	1,876,493	1,878,056
税引前当期純利益	1,876,493	1,878,056
法人税、住民税及び事業税	1,166	1,199
法人税等調整額	57	17
法人税等合計	1,223	1,216
当期純利益	1,875,270	1,876,840
前期繰越利益	77	118
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,875,347	1,876,958

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日	当期 自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	68,961,322	68,961,322
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	※1 68,961,322	※1 68,961,322
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
当期首残高	1,856,892	1,875,347
当期変動額		
剰余金の配当	△1,856,814	△1,875,228
当期純利益	1,875,270	1,876,840
当期変動額合計	18,455	1,611
当期末残高	1,875,347	1,876,958
剰余金合計		
当期首残高	1,856,892	1,875,347
当期変動額		
剰余金の配当	△1,856,814	△1,875,228
当期純利益	1,875,270	1,876,840
当期変動額合計	18,455	1,611
当期末残高	1,875,347	1,876,958
投資主資本合計		
当期首残高	70,818,214	70,836,670
当期変動額		
剰余金の配当	△1,856,814	△1,875,228
当期純利益	1,875,270	1,876,840
当期変動額合計	18,455	1,611
当期末残高	70,836,670	70,838,281
純資産合計		
当期首残高	70,818,214	70,836,670
当期変動額		
剰余金の配当	△1,856,814	△1,875,228
当期純利益	1,875,270	1,876,840
当期変動額合計	18,455	1,611
当期末残高	70,836,670	70,838,281

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期 自 平成 24 年 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日
I. 当期末処分利益	1,875,347,648 円	1,876,958,906 円
II. 分配金の額	1,875,228,864 円	1,836,891,120 円
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(12,424 円)	(12,170 円)
III. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	40,000,000 円
IV. 次期繰越利益	118,784 円	67,786 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 1,875,228,864 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 36 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第 36 条第 1 項第 2 号に定める「租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第 66 条の 2 に定める圧縮積立金を控除した残額の概ね全額である 1,836,891,120 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 36 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	--	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	当期 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,876,493	1,878,056
減価償却費	967,546	967,193
投資法人債発行費償却	7,270	7,270
受取利息	△628	△644
支払利息	533,022	521,639
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△458	△169
営業未収入金の増減額 (△は増加)	6,831	△3,052
未収消費税等の増減額 (△は増加)	33,794	—
前払費用の増減額 (△は増加)	△8,359	8,604
営業未払金の増減額 (△は減少)	△19,333	15,261
未払金の増減額 (△は減少)	40,413	△35,902
未払消費税等の増減額 (△は減少)	12,164	2,549
前受金の増減額 (△は減少)	△25,981	4,150
その他の資産の増減額 (△は増加)	1,859	△21,185
その他の負債の増減額 (△は減少)	△2,956	689
有形固定資産の売却による減少額	—	885,498
その他	1,092	540
小計	3,422,770	4,230,499
利息の受取額	628	644
利息の支払額	△546,555	△553,183
法人税等の支払額	△1,181	△610
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,875,662	3,677,350
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	△825,234	△1,432,900
信託有形固定資産の取得による支出	△19,455	△64,955
預り敷金及び保証金の返還による支出	△86,124	△126,558
預り敷金及び保証金の受入による収入	99,345	112,437
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△48,727	△40,631
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	37,602	37,093
投資活動によるキャッシュ・フロー	△842,592	△1,515,516
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	800,000	—
短期借入金の返済による支出	△800,000	—
長期借入れによる収入	12,510,000	7,100,000
長期借入金の返済による支出	△12,600,000	△7,190,000
投資法人債発行費の支出	△501	—
分配金の支払額	△1,858,219	△1,877,122
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,948,720	△1,967,122
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	84,349	194,712
現金及び現金同等物の期首残高	6,478,090	6,562,439
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,562,439	※1 6,757,151

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table><tr><td>建物</td><td>3～70 年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>2～50 年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>3～15 年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3～15 年</td></tr></table> ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	3～70 年	構築物	2～50 年	機械及び装置	3～15 年	工具、器具及び備品	3～15 年
建物	3～70 年								
構築物	2～50 年								
機械及び装置	3～15 年								
工具、器具及び備品	3～15 年								
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。								
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。								
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期 1,816 千円、当期 2,703 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。								
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。								

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の取得原価に算入しています。
-----------------------------------	--

(8) 財務諸表に関する注記

(貸借対照表に関する注記)

※ 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額	
前 期 (平成 24 年 11 月 30 日)	当 期 (平成 25 年 5 月 31 日)
50,000 千円	50,000 千円

(損益計算書に関する注記)

※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成 24 年 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日		自 平成 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,567,409		4,570,276	
共益費収入	265,746	4,833,156	266,665	4,836,942
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	134,997		132,230	
付帯収益	148,721		201,809	
その他不動産賃料収入	57,759	341,479	67,921	401,962
不動産賃貸事業収益合計		5,174,635		5,238,904
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	200,280		199,946	
プロパティ・マネジメント報酬	266,350		288,760	
公租公課	256,024		259,940	
水道光熱費	79,098		96,503	
保険料	8,743		8,380	
修繕費	178,147		251,156	
減価償却費	967,546		967,193	
仲介手数料等	89,594		106,829	
信託報酬	31,402		29,413	
その他賃貸事業費用	54,710	2,131,898	44,144	2,252,269
不動産賃貸事業費用合計		2,131,898		2,252,269
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)		3,042,737		2,986,635

※ 2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 平成 24 年 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日)

(単位：千円)

アーバンステージ都立大学

不動産等売却収入	565,401	
不動産等売却原価	539,503	
その他売却費用	16,980	
不動産等売却益		8,918

アーバンステージ南行徳 I

不動産等売却収入	366,297	
不動産等売却原価	345,995	
その他売却費用	11,010	
不動産等売却益		9,291

※ 3. 主要投資主との取引

前期（自 平成 24 年 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日）

（単位：千円）

営業取引によるもの

その他売却費用

11, 010

不動産等売却益は、その他売却費用を反映した金額です。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

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

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

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

	前 期 自 平成 24 年 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日
現金及び預金	5, 623, 043 千円	5, 945, 171 千円
信託現金及び信託預金	939, 396 千円	811, 980 千円
現金及び現金同等物	6, 562, 439 千円	6, 757, 151 千円

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前 期 （平成 24 年 11 月 30 日）	当 期 （平成 25 年 5 月 31 日）
1 年以内	452, 795 千円	404, 046 千円
1 年超	28, 277 千円	7, 883 千円
合計	481, 072 千円	411, 930 千円

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前 期 (平成 24 年 11 月 30 日)	当 期 (平成 25 年 5 月 31 日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	一千円	29 千円
貸倒引当金損金算入限度超過額	83 千円	36 千円
繰延税金資産合計	83 千円	65 千円
繰延税金資産の純額	83 千円	65 千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前 期 (平成 24 年 11 月 30 日)	当 期 (平成 25 年 5 月 31 日)
法定実効税率	36.59%	36.59%
(調整)		
支払配当の損金算入額	△36.56%	△35.78%
その他	0.04%	△0.75%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%	0.06%

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

デリバティブ取引については、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24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	5,623,043	5,623,043	—
(2) 信託現金及び信託預金	939,396	939,396	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(13,552,000)	(13,634,080)	82,080
(4) 投資法人債	(10,000,000)	(10,136,900)	136,900
(5) 長期借入金	(59,540,000)	(60,049,376)	509,376
(6) デリバティブ取引	—	—	—

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

(単位：千円)

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

(注1) 負債となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

(4) 投資法人債

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

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注3) 金銭債権の決算日（平成24年11月30日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	5,623,043	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	939,396	—	—	—	—	—
合 計	6,562,439	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成25年5月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	5,945,171	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	811,980	—	—	—	—	—
合 計	6,757,151	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成24年11月30日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	13,552,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	5,000,000	5,000,000	—
長期借入金	—	15,950,000	17,580,000	15,320,000	5,270,000	5,420,000
合 計	13,552,000	15,950,000	17,580,000	20,320,000	10,270,000	5,420,000

投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成25年5月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

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

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成 24 年 11 月 30 日）

該当事項はありません。

当期（平成 25 年 5 月 31 日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成 24 年 11 月 30 日）

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち 1 年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	44,992,000	37,920,000	※	

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

当期（平成 25 年 5 月 31 日）

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

(単位：千円)

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

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

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

	前 期 自 平成 24 年 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日
貸借対照表計上額		
期首残高	150,107,047	149,987,204
期中増減額	△119,842	△330,241
期末残高	149,987,204	149,656,963
期末時価	141,836,000	143,063,000

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

(注 2) 賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加額は、アーバンステージ小金井本町（759,517 千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費によるものです。当期の主な増加額は、アーバンステージ目白（1,346,890 千円）の取得によるものであり、主な減少額は、アーバンステージ都立大学（539,503 千円）、アーバンステージ南行徳 I（345,995 千円）の譲渡によるものです。

(注 3) 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 24 年 11 月期（第 12 期）及び平成 25 年 5 月期（第 13 期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期 (自 平成 24 年 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日)

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の 90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

顧客の名称又は氏名	売上高(千円)	関連するセグメント名
株式会社長谷工ライブネット	1,319,971	不動産賃貸事業
野村リビングサポート株式会社	1,253,004	不動産賃貸事業

当期 (自 平成 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日)

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の 90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

顧客の名称又は氏名	売上高(千円)	関連するセグメント名
野村リビングサポート株式会社	2,353,560	不動産賃貸事業
株式会社長谷工ライブネット	1,332,585	不動産賃貸事業

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成 24 年 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日）

種類	会社等の 名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業 の内容	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者との 関係		取引の 内容	取引 金額 (千円) (注)	科目	期末残高
						役員の 兼務等	事業上 の関係				
主要 投資主	野村 不動産 株式 会社	東京都 新宿区	2,000,000	不動産業	被所有 直接 10.10	なし	なし	不動産 等売買 媒介	11,010	—	—

(注) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 関連会社等

前期（自 平成 24 年 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成 24 年 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成 24 年 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日）

該当事項はありません。

当期（自 平成 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日）

該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

	前 期 自 平成 24 年 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日
1口当たり純資産額	469,315 円	469,326 円
1口当たり当期純利益	12,424 円	12,434 円

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

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 自 平成 24 年 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日	当 期 自 平成 24 年 12 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日
当期純利益（千円）	1,875,270	1,876,840
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）	1,875,270	1,876,840
期中平均投資口数（口）	150,936	150,936

(重要な後発事象に関する注記)

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

[開示の省略]

有価証券、退職給付、持分法損益等及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

(9) 発行済投資口総数の増減

設立以降第13期末(平成25年5月末)までの出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

役員の異動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。
当期における役員の異動はありません。

(2) 資産運用会社の役員の異動

役員の異動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。
なお、本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

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

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジ メント部、投資責任 者、財務部、ファ ンド会計部、監査 部、コンプライア ンス部、企画部 管掌	新橋 健一	昭和53年4月 野村證券株式会社 入社 平成9年6月 同社 広報部長 平成11年6月 同社 総務企画部長 平成14年4月 同社 取締役 リスク・マネジメント部兼システム企画部担当 平成15年4月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成15年6月 同社 執行役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成16年4月 同社 取締役 平成18年7月 日本証券業協会政策本部長 平成22年7月 野村土地建物株式会社 顧問 平成24年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役副社長 平成24年5月 同社 財務会計本部長 平成24年10月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、投資顧問室、財務部、 ファンド会計部、監査部、コンプライアンス部、企画部、事 業推進室 管掌 平成25年4月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、財務部、ファンド会 計部、監査部、コンプライアンス部、企画部 管掌（現職）	—
代表取締役兼専務 執行役員 営業部、資産運用 部、投資マネジメ ント部、投資運用 企画室 管掌 資産投資部、リサ ーチ室担当	片山 優臣	平成元年4月 野村不動産株式会社 入社 平成18年4月 同社 広報部長 同 年 同 月 野村不動産ホールディングス株式会社 広報IR部長 平成22年4月 野村不動産株式会社 人事部長 平成24年4月 同社 執行役員 人事部長 平成24年5月 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員グループ人事担当兼グループ人事部長 平成25年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役兼専務執行役員 営業部、資産運用部、投資マネジメント部、投資運用企画室 管掌 資産投資部、リサーチ室担当（現職）	—
取締役兼執行役員 コンプライアンス 部担当	古瀬 康彦	昭和59年4月 野村證券株式会社 入社 平成7年6月 同社 法務部 文書課長 平成15年4月 同社 ウェルス・マネジメント業務部 管理課長 平成21年12月 野村アセットマネジメント株式会社 企業法務室 室長 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当（現職）	—
取締役兼執行役員 財務部、監査部担 当 ファンド会計 部長嘱託	斉藤 豊	昭和57年4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年6月 同社 札幌支店 総務課長 平成12年10月 同社 関東住宅事業本部 総務課長 平成14年6月 同社 住宅カンパニー 業務部業務課長 平成22年5月 同社 住宅カンパニー 大阪支店 副支店長 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 財務部、ファンド会計部、監査部担当 平成25年4月 同社 取締役兼執行役員 財務部、監査部担当 ファンド会計部長 嘱託（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
取締役兼執行役員 ファンドマネジメ ント部長 嘱託	吉原 章司	昭和62年4月 野村不動産株式会社 入社 平成13年4月 同社 東京住宅事業本部 開発事業部 開発一課長 平成17年4月 同社 住宅カンパニー 事業開発二部 副部長 兼 開発企画課長 平成21年4月 同社 住宅カンパニー 第三事業グループ開発部長 平成22年4月 同社 秘書室長 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部担当 平成25年1月 同社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部長 嘱託（現職）	—
取締役兼執行役員 資産運用部、投資 マネジメント部、 プロダクトマーケ ティング部、投資 運用企画室担当	小林 利彦	平成元年4月 野村不動産株式会社 入社 平成17年4月 野村不動産アーバンネット株式会社 アセット営業一部長 平成18年4月 同社 コーポレートパートナー事業部長 平成19年4月 野村不動産株式会社 総合企画室 同 年 同 月 野村不動産ホールディングス株式会社 総合企画部 平成24年4月 野村不動産投資顧問株式会社 投資運用本部副本部長 平成24年6月 同社 取締役 投資運用本部長 平成24年10月 同社 取締役兼執行役員 資産投資部、資産運用部、投資マ ネジメント部、投資運用企画室担当 平成25年4月 同社 取締役兼執行役員 資産運用部、投資マネジメント部、 投資運用企画室担当 平成25年7月 同社 取締役兼執行役員 資産運用部、投資マネジメント部、 プロダクトマーケティング部、投資運用企画室担当（現職）	—
取締役兼執行役員 営業部担当	宇木 素実	平成3年4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年4月 同社 事業企画部 平成12年4月 同社 資産運用事業部 平成14年2月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 不動産投資事業部 平成18年4月 野村不動産投信株式会社 レジデンス運用本部 不動産投資グループ グループリーダー 平成20年10月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 JOFI運用室長 平成21年4月 同社 事業企画部長 平成22年6月 同社 ファンドマネジメント部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 営業部長 平成24年4月 同社 取締役 営業本部長 平成24年10月 同社 取締役兼執行役員 営業部担当 平成25年4月 同社 取締役兼執行役員 営業部、海外営業部担当 平成25年7月 同社 取締役兼執行役員 営業部担当（現職）	—
監査役	永木 隆彦	昭和55年4月 野村不動産株式会社 入社 平成13年6月 同社 IT戦略推進室長 平成15年1月 同社 法人カンパニー企画室長 平成23年4月 同社 資産運用カンパニー企画室担当部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
監査役（非常勤）	吉岡 茂明	昭和54年4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年6月 同社 人事部長 平成13年4月 同社 総務部長 平成15年6月 同社 取締役 総務部長 平成19年4月 同社 常務取締役 総務部、総務審理室、野村ホームサービス部担当 平成20年4月 同社 顧問 平成20年6月 同社 監査役（現職） 同 年 同 月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役（現職） 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職） 平成24年6月 株式会社メガロス 監査役（現職）	—
監査役（非常勤）	中島 充	昭和51年4月 野村證券株式会社 入社 平成15年4月 野村ホールディングス株式会社 監査役室長 平成18年7月 同社 グループ監査業務室長 平成20年4月 野村土地建物株式会社 総務部長 平成20年6月 同社 取締役 総務部長 同 年 同 月 埼玉開発株式会社 取締役 同 年 同 月 野村不動産株式会社 社外監査役 同 年 同 月 野村不動産ホールディングス株式会社 社外監査役 平成22年6月 野村土地建物株式会社 取締役 総務部担当 同 年 同 月 野村・中国投資株式会社 取締役 平成22年7月 花園飯店（上海） 理事 平成24年4月 野村土地建物株式会社 常務取締役 総務部担当 平成24年6月 野村不動産投資顧問株式会社 社外監査役（現職）	—

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域	第12期 平成24年11月30日現在		第13期 平成25年 5 月31日現在	
		保有総額 (百万円) (注 2)	資産総額に対 する比率 (%) (注 3)	保有総額 (百万円) (注 2)	資産総額に対 する比率 (%) (注 3)
不動産 (注 1)	東京圏	81,013	51.7	88,233	56.4
	その他	27,109	17.3	26,844	17.1
信託不動産 (注 1)	東京圏	39,770	25.4	32,510	20.8
	その他	2,078	1.3	2,062	1.3
小計		149,972	95.7	149,650	95.6
預金その他資産		6,731	4.3	6,925	4.4
資産総額		156,703	100.0	156,576	100.0

	第12期 平成24年11月30日現在		第13期 平成25年 5 月31日現在	
	金額 (百万円) (注 4)	資産総額に対 する比率 (%) (注 3)	金額 (百万円) (注 4)	資産総額に対 する比率 (%) (注 3)
負債総額	85,867	54.8	85,737	54.8
純資産総額	70,836	45.2	70,838	45.2

(注 1) 主たる用途は、居住用施設です。

(注 2) 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 3) 小数点第 2 位を四捨五入していますので、合計が 100.0%にならない場合があります。

(注 4) 負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

本投資法人が平成25年 5 月末日（第13期末）現在保有する不動産等（152物件）（かかる不動産又は不動産を主たる信託財産とする信託の受益権若しくはその原資産たる不動産を、以下「第13期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成25年 5 月末日現在のものです。

A. ポートフォリオ及び賃貸状況の概要並びに稼働率等の推移

(イ) ポートフォリオ及び賃貸状況の概要

第13期末保有資産に係るポートフォリオ及び賃貸状況の概要は以下のとおりです。

物件数		152
取得価格（千円）（注1） （取得価格の合計に占める割合（％））	合計	150,966,696 (100.0)
	東京圏（注2）	122,339,000 (81.0)
	その他（注2）	28,627,696 (19.0)
期末算定価格の合計（千円）（注3）		143,063,000
全賃貸可能面積（㎡）（B）（注4）		262,961.11
全賃貸面積（㎡）（A）（注5）		253,556.02
全運用不動産稼働率（％）（A）÷（B）（注6）		96.4
総賃貸可能戸数（戸）（注7）		8,928
総賃貸戸数（戸）（注8）		8,612
テナント数の合計（注9）		152
全契約賃料合計（千円）（注10）		816,393
全敷金等合計（千円）（注11）		1,387,966

（注1）「取得価格」とは、不動産等の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書等（以下「売買契約等」といいます。）に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。

（注2）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「その他」とは、三大都市圏（東京圏を除く。）及び政令指定都市をはじめとする全国主要都市をいいます。なお、取得価格の合計に占める割合は、小数点第2位を四捨五入しています。

（注3）「期末算定価格」は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。不動産の期末算定価格については、後記「C. 期末算定価格の概要」の（注1）をご参照ください。

（注4）第13期末保有資産それぞれの「賃貸可能面積」の合計として求めています。なお、「賃貸可能面積」とは、個々の資産のうち賃貸が可能な住宅等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）です。なお、「賃貸可能面積」は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。

（注5）第13期末保有資産それぞれの「賃貸面積」の合計として求めています。なお、「賃貸面積」とは、個々の資産の賃貸可能面積のうち実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）です。

（注6）全賃貸可能面積に占める全賃貸面積の割合として求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

（注7）第13期末保有資産それぞれの「賃貸可能戸数」の合計として求めています。なお、「賃貸可能戸数」とは、個々の資産において、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）です。

（注8）第13期末保有資産それぞれの「賃貸戸数」の合計として求めています。なお、「賃貸戸数」とは、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数です。但し、貸室の一部又は全部についてマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸戸数に算入しています。

（注9）第13期末保有資産それぞれの「テナントの総数」の合計として求めています。なお、「テナントの総数」とは、貸室の一部又は全部が転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転賃を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、1テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数えています。なお、複数の資産を

賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。

(注10) 第13期末保有資産それぞれの平成25年5月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、平成25年5月分の「契約賃料合計」とは、個々の資産の賃貸が行われている部分（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）に係るエンドテナントとの間の平成25年5月末日現在有効な賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を意味します。また、契約により平成25年5月分を含む一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。

(注11) 第13期末保有資産それぞれの「敷金等合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、「敷金等合計」とは、平成25年5月末日現在において、個々の資産の賃貸が行われている部分に係るエンドテナントとの間の賃貸借契約に規定された敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額。また、賃貸借契約上、住宅等に係る敷金・保証金と駐車場に係る敷金・保証金が一体となっている場合には、当該駐車場に係る敷金・保証金を含みます。また、貸室の一部又は全部をマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金等に基づいています。）の合計額です。

(ロ) 稼働率等の推移

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

直近10計算期間中の稼働率の状況

	平成20年 11月末 (第4期末)	平成21年 5月末 (第5期末)	平成21年 11月末 (第6期末)	平成22年 5月末 (第7期末)	平成22年 11月末 (第8期末)
物件数	134	139	139	143	144
テナント数の合計	134	139	139	143	144
全賃貸可能面積（㎡）	186,861.55	196,313.68	196,393.66	210,962.33	214,145.54
全運用不動産稼働率（期末時点）（％）	94.4	93.1	92.8	95.2	96.3

※（参考）期中平均稼働率（％）	94.8	92.5	92.6	93.5	95.9
-----------------	------	------	------	------	------

	平成23年 5月末 (第9期末)	平成23年 11月末 (第10期末)	平成24年 5月末 (第11期末)	平成24年 11月末 (第12期末)	平成25年 5月末 (第13期末)
物件数	143	145	152	153	152
テナント数の合計	143	145	152	153	152
全賃貸可能面積（㎡）	214,215.90	220,129.28	261,275.90	262,881.53	262,961.11
全運用不動産稼働率（期末時点）（％）	96.1	96.8	96.2	96.2	96.4

※（参考）期中平均稼働率（％）	96.0	96.5	96.5	95.8	96.3
-----------------	------	------	------	------	------

直近 4 計算期間中の稼働率の状況

第10期（平成23年 6 月～平成23年11月） 6 ヶ月

	平成23年 6 月末	平成23年 7 月末	平成23年 8 月末	平成23年 9 月末	平成23年 10月末	平成23年 11月末	
物件数	143	144	144	144	144	145	
テナント数の合計	143	144	144	144	144	145	
全賃貸可能面積（㎡）	214, 214. 75	217, 756. 18	217, 756. 18	217, 756. 18	217, 756. 18	220, 129. 28	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	96. 2	96. 5	96. 2	96. 7	96. 7	96. 8	96. 5%

第11期（平成23年12月～平成24年 5 月） 6 ヶ月

	平成23年 12月末	平成24年 1 月末	平成24年 2 月末	平成24年 3 月末	平成24年 4 月末	平成24年 5 月末	
物件数	153	153	153	152	152	152	
テナント数の合計	153	153	153	152	152	152	
全賃貸可能面積（㎡）	262, 410. 32	262, 410. 32	261, 969. 95	261, 275. 90	261, 275. 90	261, 275. 90	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	96. 0	96. 2	96. 6	97. 0	96. 7	96. 2	96. 5%

第12期（平成24年 6 月～平成24年11月） 6 ヶ月

	平成24年 6 月末	平成24年 7 月末	平成24年 8 月末	平成24年 9 月末	平成24年 10月末	平成24年 11月末	
物件数	153	153	153	153	153	153	
テナント数の合計	153	153	153	153	153	153	
全賃貸可能面積（㎡）	262, 880. 62	262, 881. 53	262, 881. 53	262, 881. 53	262, 881. 53	262, 881. 53	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	95. 7	96. 0	95. 4	95. 8	95. 8	96. 2	95. 8%

第13期（平成24年12月～平成25年 5 月） 6 ヶ月

	平成24年 12月末	平成25年 1 月末	平成25年 2 月末	平成25年 3 月末	平成25年 4 月末	平成25年 5 月末	
物件数	153	153	152	151	151	152	
テナント数の合計	153	153	152	151	151	152	
全賃貸可能面積（㎡）	262, 881. 53	262, 882. 69	261, 887. 64	261, 205. 59	261, 205. 59	262, 961. 11	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	95. 9	95. 7	95. 8	97. 5	96. 7	96. 4	96. 3%

B. 価格及び投資比率

第13期末保有資産の概要（取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価格、投資比率及び鑑定評価機関）は以下のとおりです。

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	1	ブラウドフラット白金高輪	3,510,000	3,434,953	3,090,000	2.2	大和不動産鑑定株式会社
	2	ブラウドフラット代々木上原	1,100,000	1,061,225	895,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	3	ブラウドフラット初台	865,000	848,263	661,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	4	ブラウドフラット渋谷桜丘	800,000	793,120	687,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	5	ブラウドフラット学芸大学	812,000	793,368	749,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	6	ブラウドフラット目黒行人坂	882,000	862,646	859,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,260,000	2,209,180	2,200,000	1.5	大和不動産鑑定株式会社
	8	ブラウドフラット神楽坂	1,540,000	1,503,213	1,470,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	9	ブラウドフラット早稲田	1,110,000	1,083,782	1,030,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	10	ブラウドフラット新宿河田町	1,010,000	990,096	864,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	11	ブラウドフラット三軒茶屋	1,350,000	1,318,653	1,120,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	12	ブラウドフラット蒲田	1,140,000	1,105,768	1,050,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	2,980,000	2,950,810	3,110,000	2.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	14	ブラウドフラット新大塚	695,000	674,314	558,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	15	ブラウドフラット清澄白河	900,000	884,330	911,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	650,000	638,328	602,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,130,000	1,106,444	958,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	18	ブラウドフラット富士見台	1,370,000	1,396,900	1,380,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	19	ブラウドフラット浅草駒形	1,960,000	1,921,515	1,800,000	1.3	株式会社谷澤総合鑑定所
	20	ブラウドフラット横浜	2,340,000	2,261,452	2,100,000	1.5	大和不動産鑑定株式会社
	21	ブラウドフラット上大岡	2,770,000	2,625,171	2,790,000	2.0	大和不動産鑑定株式会社
	22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1,430,000	1,454,051	1,470,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	23	ブライムアーバン赤坂	956,000	924,188	865,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	24	ブライムアーバン田町	941,000	901,338	900,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	25	ブライムアーバン代々木	408,000	391,526	339,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	26	ブライムアーバン番町	1,170,000	1,130,343	1,020,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	27	ブライムアーバン千代田富士見	707,000	683,297	637,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	28	ブライムアーバン飯田橋	2,030,000	1,972,040	1,990,000	1.4	株式会社中央不動産鑑定所
	29	ブライムアーバン恵比寿	1,200,000	1,177,496	1,180,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	30	ブライムアーバン中目黒	1,320,000	1,276,351	1,310,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	31	ブライムアーバン学芸大学	886,000	863,642	759,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	32	ブライムアーバン洗足	536,000	518,236	483,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	33	ブライムアーバン目黒リバーサイド	464,000	468,679	418,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	34	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,580,000	3,634,775	2,810,000	2.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
	35	ブライムアーバン白山	893,000	857,442	839,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社

地域 (注 1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注 2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注 3)	期末算定 価格 (千円) (注 4)	投資 比率 (%) (注 5)	鑑定評価機関
東京圏	36	ブライムアーバン四谷外苑東	1,700,000	1,634,614	1,400,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	37	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1,290,000	1,257,097	1,120,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	38	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	1,000,000	945,705	856,000	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
	39	ブライムアーバン新宿内藤町	512,000	495,351	420,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	40	ブライムアーバン西早稲田	503,000	503,665	468,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	41	ブライムアーバン三軒茶屋	835,000	802,836	700,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	42	ブライムアーバン南烏山	840,000	851,329	728,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	43	ブライムアーバン烏山ガレリア	645,000	651,978	554,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	44	ブライムアーバン烏山コート	413,000	418,536	353,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	45	ブライムアーバン千歳船橋	885,000	893,681	747,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	46	ブライムアーバン品川西	624,000	616,588	541,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	47	ブライムアーバン大崎	1,700,000	1,617,615	1,690,000	1.2	大和不動産鑑定株式会社
	48	ブライムアーバン大森	824,000	787,958	800,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	49	ブライムアーバン北千束	576,000	570,123	489,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	50	ブライムアーバン田園調布南	900,000	909,290	766,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	51	ブライムアーバン中野上高田	640,000	624,672	532,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	52	ブライムアーバン西荻窪	435,000	418,796	378,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	53	ブライムアーバン大塚	794,000	757,373	656,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	54	ブライムアーバン門前仲町	2,200,000	2,098,517	2,300,000	1.6	株式会社中央不動産鑑定所
	55	ブライムアーバン亀戸	705,000	670,710	758,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	56	ブライムアーバン住吉	552,000	530,360	581,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	57	ブライムアーバン錦糸公園	1,180,000	1,113,723	1,210,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	58	ブライムアーバン錦糸町	668,000	633,335	702,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	59	ブライムアーバン平井	700,000	665,501	664,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	60	ブライムアーバン葛西	637,000	607,021	617,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	61	ブライムアーバン葛西Ⅱ	958,000	918,639	972,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	62	ブライムアーバン新百合ヶ丘	1,210,000	1,224,508	1,130,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	63	ブライムアーバン浦安	840,000	781,023	766,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	64	ブライムアーバン行徳Ⅰ	635,000	591,414	591,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	65	ブライムアーバン行徳Ⅱ	741,000	680,232	668,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	66	ブライムアーバン行徳駅前	476,000	446,510	457,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	67	ブライムアーバン西船橋	772,000	707,563	713,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	68	ブライムアーバン川口	2,170,000	2,178,222	1,850,000	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	69	アーバンステージ麻布十番	991,000	995,582	984,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	70	アーバンステージ芝浦LOFT	1,510,000	1,508,161	1,790,000	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	71	アーバンステージ幡ヶ谷	452,000	450,961	443,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	72	アーバンステージ勝どき	2,290,000	2,280,100	2,370,000	1.7	株式会社中央不動産鑑定所
	73	アーバンステージ新川	2,250,000	2,234,978	2,010,000	1.4	日本ヴァリュアーズ株式会社

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	74	アーバンステージ日本橋横山町	3,530,000	3,520,723	4,040,000	2.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	75	アーバンステージ本郷老岐坂	647,000	650,913	558,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	76	アーバンステージ中落合	655,000	652,787	580,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	77	アーバンステージ落合	324,000	325,187	325,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	78	アーバンステージ新宿落合	635,000	650,302	549,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	79	アーバンステージ目白	1,260,000	1,339,408	1,310,000	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
	80	アーバンステージ芦花公園	362,000	359,398	309,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	81	アーバンステージ上馬	900,000	888,840	859,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	82	アーバンステージ三軒茶屋	755,000	750,050	659,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	83	アーバンステージ千歳烏山	730,000	722,477	691,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	84	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	539,000	541,704	428,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	85	アーバンステージ駒沢	396,000	390,686	342,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	86	アーバンステージ烏山	344,000	338,555	321,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	87	アーバンステージ上北沢	738,000	776,877	585,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	88	アーバンステージ用賀	1,150,000	1,203,418	1,270,000	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
	89	アーバンステージ大井町	530,000	526,968	473,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	90	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,100,000	1,105,859	1,150,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	91	アーバンステージ雪谷	970,000	953,603	921,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	92	アーバンステージ池上	1,460,000	1,400,363	1,240,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	93	アーバンステージ中野	472,000	466,364	455,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	94	アーバンステージ高井戸	1,080,000	1,059,328	992,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	95	アーバンステージ駒込	412,000	452,467	457,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	96	アーバンステージ向島	487,000	487,673	532,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	97	アーバンステージ葛西イースト	940,000	982,935	1,100,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	98	アーバンステージ江古田	385,000	386,191	382,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	99	アーバンステージ滝野川	287,000	292,175	261,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	100	アーバンステージ板橋区役所前	940,000	974,271	1,070,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	101	アーバンステージ浅草	350,000	370,835	364,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	102	アーバンステージ町屋	210,000	210,428	181,000	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
	103	アーバンステージ町屋サウスコート	1,740,000	1,773,335	1,750,000	1.2	一般財団法人日本不動産研究所
	104	アーバンステージ小金井	229,000	228,099	197,000	0.1	大和不動産鑑定株式会社
	105	アーバンステージ武蔵小金井	2,390,000	2,505,784	1,860,000	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1,590,000	1,677,798	1,360,000	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
	107	アーバンステージ小金井本町	725,000	757,074	763,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	108	アーバンステージ日野	319,000	305,936	311,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	109	アーバンステージ久米川	1,370,000	1,399,780	1,400,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	110	アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,150,000	2,133,587	2,000,000	1.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	111	アーバンステージ川崎	1,150,000	1,119,474	927,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社

地域 (注 1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注 2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注 3)	期末算定 価格 (千円) (注 4)	投資 比率 (%) (注 5)	鑑定評価機関
東京圏	112	アーバンステージ鶴見寺谷	457,000	454,688	461,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	113	アーバンステージ浦安	277,000	267,819	215,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	114	アーバンステージ南行徳Ⅱ	285,000	279,303	229,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	115	アーバンステージ南行徳Ⅲ	263,000	262,293	230,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	116	アーバンステージ南行徳Ⅳ	256,000	246,022	216,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	117	アーバンステージ行徳駅前	561,000	542,471	485,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	118	アーバンステージ南行徳Ⅴ	293,000	295,827	269,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	119	アーバンステージ行徳	948,000	922,015	816,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
東京圏合計 (119物件)			122,339,000	120,743,353	114,571,000	80.1	—
その他	120	ブラウドフラット五橋	682,000	658,253	668,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	121	ブラウドフラット河原町	724,000	695,205	659,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	122	ブラウドフラット新大阪	1,430,000	1,462,989	1,460,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	123	ブライムアーバン山鼻	377,000	372,031	317,000	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	124	ブライムアーバン北14条	336,000	323,643	327,000	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	125	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	530,000	510,480	464,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	126	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	322,000	314,247	303,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	127	ブライムアーバン北11条	600,000	612,224	563,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	128	ブライムアーバン宮の沢	576,200	565,881	509,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	129	ブライムアーバン大通東	424,000	423,739	422,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	130	ブライムアーバン知事公館	337,900	348,732	280,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	131	ブライムアーバン円山	283,200	283,458	249,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	132	ブライムアーバン北24条	503,700	488,842	461,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	133	ブライムアーバン札幌医大前	731,600	726,742	651,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	134	ブライムアーバン長町一丁目	1,110,000	1,108,006	1,030,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	135	ブライムアーバン八乙女中央	428,000	422,188	426,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	136	ブライムアーバン葵	724,000	672,977	657,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	137	ブライムアーバン金山	632,000	623,952	605,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	138	ブライムアーバン鶴舞	1,189,096	1,174,725	1,080,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	139	ブライムアーバン江坂Ⅰ	672,000	638,327	626,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	140	ブライムアーバン江坂Ⅱ	790,000	751,003	749,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	141	ブライムアーバン江坂Ⅲ	1,535,000	1,551,416	1,140,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	142	アーバンステージ札幌リバーフロント	3,500,000	3,656,201	4,110,000	2.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
	143	アーバンステージ北3条通	1,450,000	1,502,069	1,600,000	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
	144	アーバンステージ堤通雨宮	969,000	982,664	841,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
	145	アーバンステージ上前津	1,250,000	1,313,654	1,460,000	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
	146	アーバンステージ泉	2,800,000	2,958,650	3,350,000	2.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	147	アーバンステージ玉造	906,000	966,348	973,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	148	ベネフィス博多グランスイート	830,000	823,205	692,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
その他	149	ベネフィス薬院南	351,000	347,134	307,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	150	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	396,000	395,145	370,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	151	ベネフィス博多東グランスイート	693,000	687,274	576,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	152	ベネフィス千早グランスイート	545,000	545,877	567,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
その他合計 (33物件)			28,627,696	28,907,296	28,492,000	19.9	—
合計 (152物件)			150,966,696	149,650,650	143,063,000	100.0	—

- (注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「その他」とは、三大都市圏（東京圏を除く。）及び政令指定都市をはじめとする全国主要都市をいいます。
- (注2) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約等に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。
- (注3) 「貸借対照表計上額」は、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品の取得価額（取得に係る諸費用を含みます。）の合計額から減価償却累計額を控除した価額です。
- (注4) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）に基づき、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額（第13期決算日（平成25年5月末日）を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。不動産の期末算定価格については、後記「C. 期末算定価格の概要」（注1）をご参照ください。
- (注5) 「投資比率」は、期末算定価格に基づき、各資産の期末算定価格がポートフォリオ全体（全152物件）の期末算定価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

C. 期末算定価格の概要

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

物件番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NCF (千円) (注3)	直接還元利回り (%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
1	クラウドフラット白金高輪	3,090,000	3,140,000	151,763	150,839	4.8	3,070,000	4.6	5.0
2	クラウドフラット代々木上原	895,000	906,000	45,399	45,291	5.0	890,000	4.8	5.2
3	クラウドフラット初台	661,000	671,000	34,440	34,205	5.1	657,000	4.9	5.3
4	クラウドフラット渋谷桜丘	687,000	698,000	34,679	34,224	4.9	682,000	4.7	5.1
5	クラウドフラット学芸大学	749,000	760,000	38,632	38,011	5.0	744,000	4.8	5.2
6	クラウドフラット目黒行人坂	859,000	869,000	43,771	43,431	5.0	854,000	4.8	5.2
7	クラウドフラット隅田リバーサイド	2,200,000	2,240,000	113,774	111,781	5.0	2,180,000	4.8	5.2
8	クラウドフラット神楽坂	1,470,000	1,480,000	75,041	74,131	5.0	1,460,000	4.8	5.2
9	クラウドフラット早稲田	1,030,000	1,040,000	52,818	52,040	5.0	1,020,000	4.8	5.2
10	クラウドフラット新宿河田町	864,000	876,000	43,612	42,932	4.9	859,000	4.7	5.1
11	クラウドフラット三軒茶屋	1,120,000	1,130,000	57,918	57,688	5.1	1,110,000	4.9	5.3
12	クラウドフラット蒲田	1,050,000	1,060,000	56,231	55,045	5.2	1,040,000	5.0	5.4
13	クラウドフラット蒲田Ⅱ	3,110,000	3,140,000	166,798	163,255	5.2	3,090,000	5.2	5.5
14	クラウドフラット新大塚	558,000	566,000	29,508	28,872	5.1	555,000	4.9	5.3
15	クラウドフラット清澄白河	911,000	919,000	48,886	47,789	5.2	907,000	5.0	5.4
16	クラウドフラット門前仲町Ⅱ	602,000	609,000	31,685	31,077	5.1	599,000	4.9	5.3
17	クラウドフラット門前仲町Ⅰ	958,000	973,000	50,497	49,600	5.1	951,000	4.9	5.3
18	クラウドフラット富士見台	1,380,000	1,400,000	78,873	77,184	5.5	1,360,000	5.5	5.9
19	クラウドフラット浅草駒形	1,800,000	1,820,000	97,388	94,897	5.2	1,790,000	5.2	5.5
20	クラウドフラット横浜	2,100,000	2,130,000	112,981	110,530	5.2	2,090,000	5.0	5.4
21	クラウドフラット上大岡	2,790,000	2,830,000	155,545	152,772	5.4	2,770,000	5.2	5.6
22	クラウドフラット鶴見Ⅱ	1,470,000	1,470,000	82,574	80,837	5.5	1,470,000	5.3	5.7
23	ブライムアーバン赤坂	865,000	876,000	42,866	42,063	4.8	865,000	4.5	5.0
24	ブライムアーバン田町	900,000	912,000	46,948	46,497	5.1	900,000	4.8	5.3
25	ブライムアーバン代々木	339,000	344,000	17,589	17,190	5.0	339,000	4.7	5.2
26	ブライムアーバン番町	1,020,000	1,040,000	52,585	51,762	5.0	1,020,000	4.7	5.2
27	ブライムアーバン千代田富士見	637,000	644,000	32,654	32,175	5.0	637,000	4.7	5.2
28	ブライムアーバン飯田橋	1,990,000	2,000,000	101,144	99,853	5.0	1,990,000	4.7	5.2
29	ブライムアーバン恵比寿	1,180,000	1,200,000	61,138	60,986	5.1	1,180,000	4.8	5.3
30	ブライムアーバン中目黒	1,310,000	1,330,000	65,786	65,096	4.9	1,310,000	4.6	5.1
31	ブライムアーバン学芸大学	759,000	771,000	39,109	38,571	5.0	754,000	4.8	5.2
32	ブライムアーバン洗足	483,000	491,000	25,388	25,029	5.1	480,000	4.9	5.3
33	ブライムアーバン目黒リバーサイド	418,000	424,000	21,597	21,224	5.0	416,000	4.8	5.2
34	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,810,000	2,990,000	139,101	137,768	4.6	2,810,000	4.6	4.9

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				D C F 法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NCF (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
35	ブライムアーバン白山	839,000	894,000	41,487	41,130	4.6	839,000	4.6	4.9
36	ブライムアーバン四谷外苑東	1,400,000	1,420,000	71,683	70,948	5.0	1,390,000	4.8	5.2
37	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1,120,000	1,130,000	58,535	57,728	5.1	1,110,000	4.9	5.3
38	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	856,000	869,000	43,886	43,444	5.0	851,000	5.0	5.3
39	ブライムアーバン新宿内藤町	420,000	426,000	21,647	21,279	5.0	417,000	4.8	5.2
40	ブライムアーバン西早稲田	468,000	467,000	24,714	24,260	5.2	469,000	5.1	5.4
41	ブライムアーバン三軒茶屋	700,000	709,000	36,594	36,152	5.1	696,000	4.9	5.3
42	ブライムアーバン南烏山	728,000	772,000	38,396	37,808	4.9	728,000	4.9	5.2
43	ブライムアーバン烏山ガレリア	554,000	562,000	29,801	29,245	5.2	550,000	5.0	5.4
44	ブライムアーバン烏山コート	353,000	359,000	19,083	18,666	5.2	351,000	5.0	5.4
45	ブライムアーバン千歳船橋	747,000	794,000	38,727	38,089	4.8	747,000	4.8	5.1
46	ブライムアーバン品川西	541,000	545,000	31,762	30,514	5.6	539,000	5.4	5.8
47	ブライムアーバン大崎	1,690,000	1,710,000	85,955	85,482	5.0	1,680,000	4.8	5.2
48	ブライムアーバン大森	800,000	810,000	41,323	41,298	5.1	796,000	4.9	5.3
49	ブライムアーバン北千束	489,000	494,000	27,945	27,166	5.5	487,000	5.3	5.7
50	ブライムアーバン田園調布南	766,000	814,000	40,523	39,892	4.9	766,000	4.9	5.2
51	ブライムアーバン中野上高田	532,000	566,000	28,896	28,307	5.0	532,000	5.0	5.3
52	ブライムアーバン西荻窪	378,000	381,000	20,083	19,813	5.2	376,000	5.0	5.4
53	ブライムアーバン大塚	656,000	664,000	34,915	34,505	5.2	653,000	5.0	5.4
54	ブライムアーバン門前仲町	2,300,000	2,310,000	119,522	117,801	5.1	2,300,000	4.8	5.3
55	ブライムアーバン亀戸	758,000	747,000	42,452	41,853	5.6	758,000	5.3	5.8
56	ブライムアーバン住吉	581,000	589,000	32,257	31,798	5.4	581,000	5.1	5.6
57	ブライムアーバン錦糸公園	1,210,000	1,220,000	67,021	65,781	5.4	1,210,000	5.1	5.6
58	ブライムアーバン錦糸町	702,000	711,000	41,187	40,536	5.7	702,000	5.4	5.9
59	ブライムアーバン平井	664,000	668,000	37,030	36,749	5.5	664,000	5.2	5.7
60	ブライムアーバン葛西	617,000	623,000	34,204	33,667	5.4	617,000	5.1	5.6
61	ブライムアーバン葛西Ⅱ	972,000	989,000	53,902	53,388	5.4	972,000	5.1	5.6
62	ブライムアーバン新百合ヶ丘	1,130,000	1,200,000	61,392	61,415	5.1	1,130,000	5.1	5.4
63	ブライムアーバン浦安	766,000	773,000	43,334	42,508	5.5	759,000	5.3	5.8
64	ブライムアーバン行徳Ⅰ	591,000	592,000	35,037	33,769	5.7	589,000	5.5	5.9
65	ブライムアーバン行徳Ⅱ	668,000	671,000	38,912	38,252	5.7	665,000	5.5	5.9
66	ブライムアーバン行徳駅前	457,000	460,000	26,384	25,750	5.6	454,000	5.4	5.8
67	ブライムアーバン西船橋	713,000	715,000	41,652	40,743	5.7	710,000	5.5	5.9
68	ブライムアーバン川口	1,850,000	1,960,000	107,790	107,782	5.5	1,850,000	5.5	5.8
69	アーバンステージ麻布十番	984,000	1,000,000	49,671	49,042	4.9	984,000	4.6	5.1
70	アーバンステージ芝浦LOFT	1,790,000	1,900,000	90,626	89,415	4.7	1,790,000	4.7	5.0
71	アーバンステージ幡ヶ谷	443,000	454,000	24,989	24,082	5.3	443,000	5.0	5.5

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				D C F 法		
			収益価格 (千円)	NO I (千円) (注2)	N C F (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
72	アーバンステージ勝どき	2,370,000	2,380,000	144,139	130,986	5.5	2,370,000	5.2	5.7
73	アーバンステージ新川	2,010,000	2,130,000	108,320	104,286	4.9	2,010,000	4.9	5.2
74	アーバンステージ日本橋横山町	4,040,000	4,300,000	203,704	202,033	4.7	4,040,000	4.7	5.0
75	アーバンステージ本郷老岐坂	558,000	590,000	28,163	27,724	4.7	558,000	4.7	5.0
76	アーバンステージ中落合	580,000	586,000	33,566	31,636	5.4	578,000	5.2	5.6
77	アーバンステージ落合	325,000	328,000	19,808	18,015	5.5	323,000	5.3	5.7
78	アーバンステージ新宿落合	549,000	583,000	31,352	29,749	5.1	549,000	5.1	5.4
79	アーバンステージ目白	1,310,000	1,320,000	68,978	67,198	5.1	1,290,000	4.9	5.3
80	アーバンステージ芦花公園	309,000	312,000	17,911	17,149	5.5	307,000	5.3	5.7
81	アーバンステージ上馬	859,000	864,000	51,476	48,373	5.6	857,000	5.4	5.8
82	アーバンステージ三軒茶屋	659,000	665,000	38,437	36,573	5.5	656,000	5.3	5.7
83	アーバンステージ千歳烏山	691,000	697,000	40,420	39,028	5.6	689,000	5.4	5.8
84	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	428,000	434,000	26,200	23,450	5.4	426,000	5.2	5.6
85	アーバンステージ駒沢	342,000	347,000	19,886	18,721	5.4	340,000	5.2	5.6
86	アーバンステージ烏山	321,000	324,000	18,231	17,838	5.5	320,000	5.3	5.7
87	アーバンステージ上北沢	585,000	619,000	34,565	31,575	5.1	585,000	5.1	5.4
88	アーバンステージ用賀	1,270,000	1,280,000	65,299	63,852	5.0	1,250,000	4.8	5.2
89	アーバンステージ大井町	473,000	477,000	27,223	25,758	5.4	471,000	5.2	5.6
90	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,150,000	1,160,000	66,236	63,892	5.5	1,150,000	5.3	5.7
91	アーバンステージ雪谷	921,000	929,000	55,932	51,088	5.5	917,000	5.3	5.7
92	アーバンステージ池上	1,240,000	1,250,000	73,625	70,215	5.6	1,240,000	5.4	5.8
93	アーバンステージ中野	455,000	459,000	26,447	25,719	5.6	453,000	5.4	5.8
94	アーバンステージ高井戸	992,000	1,000,000	58,834	57,075	5.7	988,000	5.5	5.9
95	アーバンステージ駒込	457,000	463,000	27,991	26,385	5.7	457,000	5.4	5.9
96	アーバンステージ向島	532,000	541,000	31,726	30,299	5.6	532,000	5.3	5.8
97	アーバンステージ葛西イースト	1,100,000	1,110,000	61,221	60,035	5.4	1,090,000	5.3	5.6
98	アーバンステージ江古田	382,000	374,000	23,428	21,667	5.8	382,000	5.5	6.0
99	アーバンステージ滝野川	261,000	264,000	16,164	15,555	5.9	261,000	5.6	6.1
100	アーバンステージ板橋区役所前	1,070,000	1,140,000	58,956	57,955	5.1	1,070,000	5.1	5.4
101	アーバンステージ浅草	364,000	359,000	21,834	20,110	5.6	364,000	5.3	5.8
102	アーバンステージ町屋	181,000	182,000	13,186	11,119	6.1	181,000	5.8	6.3
103	アーバンステージ町屋サウスコート	1,750,000	1,770,000	107,313	102,933	5.8	1,730,000	5.6	6.0
104	アーバンステージ小金井	197,000	198,000	12,288	11,655	5.9	196,000	5.7	6.1
105	アーバンステージ武蔵小金井	1,860,000	1,960,000	111,947	106,016	5.4	1,860,000	5.4	5.7
106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1,360,000	1,440,000	79,723	76,434	5.3	1,360,000	5.3	5.6
107	アーバンステージ小金井本町	763,000	806,000	43,678	41,929	5.2	763,000	5.2	5.5
108	アーバンステージ日野	311,000	316,000	22,440	20,857	6.6	305,000	6.4	7.2

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注 1)	直接還元法				D C F 法		
			収益価格 (千円)	NO I (千円) (注 2)	N C F (千円) (注 3)	直接還 元利回 り (%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り (%)
109	アーバンステージ久米川	1,400,000	1,400,000	86,773	85,576	6.1	1,390,000	5.9	6.3
110	アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,000,000	2,120,000	116,031	110,116	5.2	2,000,000	5.2	5.5
111	アーバンステージ川崎	927,000	981,000	55,067	50,987	5.2	927,000	5.2	5.5
112	アーバンステージ鶴見寺谷	461,000	464,000	29,973	28,304	6.1	458,000	5.9	6.3
113	アーバンステージ浦安	215,000	217,000	14,862	13,466	6.2	212,000	6.0	6.4
114	アーバンステージ南行徳Ⅱ	229,000	231,000	17,490	15,481	6.7	227,000	6.3	6.7
115	アーバンステージ南行徳Ⅲ	230,000	234,000	17,471	15,238	6.5	225,000	6.3	7.1
116	アーバンステージ南行徳Ⅳ	216,000	217,000	15,849	14,105	6.5	214,000	6.3	6.7
117	アーバンステージ行徳駅前	485,000	487,000	30,342	27,773	5.7	483,000	5.5	5.9
118	アーバンステージ南行徳Ⅴ	269,000	273,000	20,756	17,216	6.3	265,000	6.1	6.8
119	アーバンステージ行徳	816,000	818,000	51,032	46,609	5.7	813,000	5.5	5.9
120	ブラウドフラット五橋	668,000	671,000	42,670	41,629	6.2	666,000	6.0	6.4
121	ブラウドフラット河原町	659,000	662,000	42,976	41,694	6.3	655,000	6.1	6.5
122	ブラウドフラット新大阪	1,460,000	1,470,000	89,024	86,869	5.9	1,450,000	5.7	6.1
123	ブライムアーバン山鼻	317,000	317,000	19,601	19,033	6.0	317,000	5.9	6.3
124	ブライムアーバン北14条	327,000	324,000	19,804	19,441	6.0	328,000	5.8	6.3
125	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	464,000	465,000	28,502	27,873	6.0	462,000	5.8	6.2
126	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	303,000	304,000	18,712	18,229	6.0	301,000	5.8	6.2
127	ブライムアーバン北11条	563,000	591,000	35,677	34,846	5.9	563,000	5.9	6.2
128	ブライムアーバン宮の沢	509,000	534,000	33,205	32,013	6.0	509,000	6.0	6.3
129	ブライムアーバン大通東	422,000	443,000	27,215	26,554	6.0	422,000	6.0	6.3
130	ブライムアーバン知事公館	280,000	294,000	17,973	17,345	5.9	280,000	5.9	6.2
131	ブライムアーバン円山	249,000	261,000	15,974	15,426	5.9	249,000	5.9	6.2
132	ブライムアーバン北24条	461,000	483,000	29,812	29,002	6.0	461,000	6.0	6.3
133	ブライムアーバン札幌医大前	651,000	684,000	41,520	40,340	5.9	651,000	5.9	6.2
134	ブライムアーバン長町一丁目	1,030,000	1,090,000	66,503	65,594	6.0	1,030,000	6.0	6.3
135	ブライムアーバン八乙女中央	426,000	446,000	28,024	27,220	6.1	426,000	6.1	6.4
136	ブライムアーバン葵	657,000	661,000	39,258	38,353	5.8	657,000	5.5	6.1
137	ブライムアーバン金山	605,000	635,000	36,699	35,551	5.6	605,000	5.6	5.9
138	ブライムアーバン鶴舞	1,080,000	1,130,000	65,852	63,389	5.6	1,080,000	5.6	5.9
139	ブライムアーバン江坂Ⅰ	626,000	632,000	36,788	35,999	5.7	623,000	5.5	5.9
140	ブライムアーバン江坂Ⅱ	749,000	757,000	44,025	43,127	5.7	746,000	5.5	5.9
141	ブライムアーバン江坂Ⅲ	1,140,000	1,220,000	65,883	65,769	5.4	1,140,000	5.4	5.7
142	アーバンステージ札幌リバーフロント	4,110,000	4,330,000	265,193	259,519	6.0	4,110,000	6.0	6.3
143	アーバンステージ北3条通	1,600,000	1,680,000	100,987	99,016	5.9	1,600,000	5.9	6.2
144	アーバンステージ堤通雨宮	841,000	847,000	62,614	54,194	6.4	834,000	6.2	6.6
145	アーバンステージ上前津	1,460,000	1,540,000	87,307	86,300	5.6	1,460,000	5.6	5.9

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				D C F 法		
			収益価格 (千円)	NO I (千円) (注2)	N C F (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
146	アーバンステージ泉	3,350,000	3,550,000	197,730	194,987	5.5	3,350,000	5.5	5.8
147	アーバンステージ玉造	973,000	1,030,000	56,403	55,398	5.4	973,000	5.4	5.7
148	ベネフィス博多グランスイート	692,000	703,000	42,684	41,466	5.9	687,000	5.7	6.1
149	ベネフィス薬院南	307,000	311,000	18,609	18,033	5.8	305,000	5.6	6.0
150	ベネフィス香椎ヴェルペーナ	370,000	374,000	23,203	22,429	6.0	368,000	5.8	6.2
151	ベネフィス博多東グランスイート	576,000	583,000	35,612	34,402	5.9	573,000	5.7	6.1
152	ベネフィス千早グランスイート	567,000	572,000	34,677	33,758	5.9	565,000	5.7	6.1

(注1) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則に基づき、前記「B. 価格及び投資比率」に記載の各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額（第13期決算日（平成25年5月末日）を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

なお、鑑定評価の算定にあたっては、原価法並びに収益還元法（直接還元法及びD C F 法）を適用しています。対象となる不動産について、市場において投資採算性が重視されて価格形成されており、適格機関投資家等の投資対象と認められる場合には、収益還元法を採用して鑑定評価額が決定されています。原価法による積算価格は、収益価格を検証するための指標として活用されています。

直接還元法とは、収益還元法（不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一定期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。

D C F 法（ディスカウント・キャッシュフロー法）とは収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。

(注2) 「NO I」は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）の各々の基準により算定され、鑑定評価書又は調査報告書における賃貸収入から賃貸費用（減価償却費を除く）を控除した額として鑑定評価書又は調査報告書に記載された金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「N C F」は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）の各々の基準により算定され、NO I から資本的支出等を控除した額として鑑定評価書又は調査報告書に記載された金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

D. 建物の概要

第13期末保有資産の概要（賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナントの総数、不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率）は以下のとおりです。

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	1	ブラウドフラット白金高輪	2,950.11	2,851.44	96.7	106	103	1	96,570	1.8
		2	ブラウドフラット代々木上原	1,151.34	1,128.14	98.0	44	43	1	30,139	0.6
		3	ブラウドフラット初台	958.98	898.93	93.7	31	29	1	22,901	0.4
		4	ブラウドフラット渋谷桜丘	638.70	596.12	93.3	30	28	1	22,068	0.4
		5	ブラウドフラット学芸大学	934.39	934.39	100.0	41	41	1	25,884	0.5
		6	ブラウドフラット目黒行人坂	855.23	855.23	100.0	40	40	1	28,744	0.5
		7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	3,055.21	2,990.16	97.9	110	107	1	74,945	1.4
		8	ブラウドフラット神楽坂	1,793.43	1,793.43	100.0	70	70	1	47,595	0.9
		9	ブラウドフラット早稲田	1,450.91	1,406.70	97.0	60	58	1	36,251	0.7
		10	ブラウドフラット新宿河田町	1,102.20	1,070.57	97.1	41	40	1	29,066	0.6
		11	ブラウドフラット三軒茶屋	1,277.82	1,178.96	92.3	48	45	1	36,378	0.7
		12	ブラウドフラット蒲田	1,541.64	1,409.71	91.4	67	62	1	38,584	0.7
		13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	4,051.72	3,838.41	94.7	169	161	1	105,408	2.0
		14	ブラウドフラット新大塚	752.09	752.09	100.0	35	35	1	18,988	0.4
		15	ブラウドフラット清澄白河	1,209.56	1,209.56	100.0	55	55	1	30,740	0.6
		16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	830.55	765.27	92.1	35	33	1	21,720	0.4
		17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,191.08	1,191.08	100.0	55	55	1	35,833	0.7
		18	ブラウドフラット富士見台	2,222.05	2,222.05	100.0	94	94	1	56,149	1.1
		19	ブラウドフラット浅草駒形	2,685.39	2,532.01	94.3	79	75	1	63,393	1.2
		20	ブラウドフラット横浜	3,118.12	2,906.08	93.2	113	106	1	74,253	1.4
		21	ブラウドフラット上大岡	4,872.17	4,872.17	100.0	200	200	1	97,168	1.9
		22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	2,219.74	2,156.42	97.1	81	78	1	62,714	1.2
		23	プライムアーバン赤坂	1,062.05	1,062.05	100.0	25	25	1	27,384	0.5
		24	プライムアーバン田町	1,107.36	1,040.76	94.0	48	45	1	31,161	0.6
		25	プライムアーバン代々木	439.56	421.78	96.0	19	18	1	12,192	0.2
		26	プライムアーバン番町	1,277.04	1,163.05	91.1	52	48	1	30,613	0.6
		27	プライムアーバン千代田富士見	793.87	793.87	100.0	32	32	1	21,746	0.4
		28	プライムアーバン飯田橋	2,087.70	1,998.97	95.7	90	86	1	62,393	1.2
		29	プライムアーバン恵比寿	1,444.40	1,444.40	100.0	29	29	1	37,530	0.7
		30	プライムアーバン中目黒	1,302.42	1,302.42	100.0	49	49	1	41,513	0.8
		31	プライムアーバン学芸大学	1,008.39	917.93	91.0	32	29	1	22,931	0.4
		32	プライムアーバン洗足	655.27	554.73	84.7	22	19	1	15,771	0.3

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	33	プライムアーバン目黒リバーサイド	453.77	453.77	100.0	24	24	1	14,863	0.3
		34	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,955.74	2,930.27	99.1	99	98	1	84,469	1.6
		35	プライムアーバン白山	1,069.82	986.15	92.2	42	39	1	25,643	0.5
		36	プライムアーバン四谷外苑東	1,759.11	1,720.73	97.8	51	50	1	45,136	0.9
		37	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,459.86	1,459.86	100.0	60	60	1	37,226	0.7
		38	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1,162.55	1,112.71	95.7	46	44	1	28,869	0.6
		39	プライムアーバン新宿内藤町	578.18	578.18	100.0	14	14	1	13,773	0.3
		40	プライムアーバン西早稲田	507.11	507.11	100.0	28	28	1	17,809	0.3
		41	プライムアーバン三軒茶屋	874.15	823.03	94.2	33	31	1	23,583	0.5
		42	プライムアーバン南烏山	1,049.73	974.34	92.8	41	38	1	23,881	0.5
		43	プライムアーバン烏山ガレリア	835.05	734.50	88.0	33	29	1	18,783	0.4
		44	プライムアーバン烏山コート	576.20	501.20	87.0	23	20	1	12,337	0.2
		45	プライムアーバン千歳船橋	1,027.44	1,001.57	97.5	38	37	1	25,618	0.5
		46	プライムアーバン品川西	961.25	921.83	95.9	46	44	1	22,042	0.4
		47	プライムアーバン大崎	2,106.16	2,020.90	96.0	99	95	1	56,479	1.1
		48	プライムアーバン大森	1,190.70	1,168.65	98.1	54	53	1	30,306	0.6
		49	プライムアーバン北千東	834.90	798.60	95.7	46	44	1	19,289	0.4
		50	プライムアーバン田園調布南	1,100.17	989.97	90.0	44	41	1	26,008	0.5
		51	プライムアーバン中野上高田	818.75	818.75	100.0	33	33	1	18,449	0.4
		52	プライムアーバン西荻窪	543.09	519.88	95.7	24	23	1	13,459	0.3
		53	プライムアーバン大塚	944.99	944.99	100.0	46	46	1	23,806	0.5
		54	プライムアーバン門前仲町	3,207.92	3,102.70	96.7	118	114	1	77,194	1.5
		55	プライムアーバン亀戸	1,117.34	1,117.34	100.0	52	52	1	26,144	0.5
		56	プライムアーバン住吉	813.52	711.83	87.5	40	35	1	19,494	0.4
		57	プライムアーバン錦糸公園	1,886.50	1,862.20	98.7	77	76	1	42,474	0.8
		58	プライムアーバン錦糸町	991.62	991.62	100.0	49	49	1	23,995	0.5
		59	プライムアーバン平井	1,095.91	1,013.46	92.5	53	49	1	24,586	0.5
		60	プライムアーバン葛西	905.81	885.80	97.8	45	44	1	19,862	0.4
		61	プライムアーバン葛西Ⅱ	1,437.84	1,374.40	95.6	68	65	1	30,997	0.6
		62	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,708.19	1,708.19	100.0	64	64	1	37,536	0.7
		63	プライムアーバン浦安	1,264.84	1,222.47	96.7	60	58	1	26,184	0.5
		64	プライムアーバン行徳Ⅰ	1,151.36	1,129.24	98.1	52	51	1	21,244	0.4
		65	プライムアーバン行徳Ⅱ	1,244.00	1,244.00	100.0	58	58	1	24,213	0.5
		66	プライムアーバン行徳駅前	778.19	715.02	91.9	37	34	1	16,529	0.3
		67	プライムアーバン西船橋	1,237.80	1,196.54	96.7	60	58	1	26,408	0.5

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	68	ブライムアーバン川口	2,477.11	2,477.11	100.0	98	98	1	70,586	1.3
		69	アーバンステージ麻布十番	1,222.13	1,222.13	100.0	40	40	1	31,207	0.6
		70	アーバンステージ芝浦LOFT	1,905.39	1,828.19	95.9	68	65	1	60,841	1.2
		71	アーバンステージ幡ヶ谷	650.60	650.60	100.0	38	38	1	15,596	0.3
		72	アーバンステージ勝どき	4,524.00	4,102.64	90.7	145	134	1	94,285	1.8
		73	アーバンステージ新川	3,600.61	3,412.86	94.8	46	43	1	73,602	1.4
		74	アーバンステージ日本橋横山町	5,926.17	5,684.39	95.9	124	119	1	126,384	2.4
		75	アーバンステージ本郷老岐坂	662.58	637.98	96.3	27	26	1	18,458	0.4
		76	アーバンステージ中落合	1,237.98	1,237.98	100.0	18	18	1	23,320	0.4
		77	アーバンステージ落合	517.53	502.03	97.0	32	31	1	13,722	0.3
		78	アーバンステージ新宿落合	1,053.39	1,053.39	100.0	28	28	1	20,588	0.4
		79	アーバンステージ目白	1,755.52	1,546.25	88.1	65	57	1	1,197	0.0
		80	アーバンステージ芦花公園	567.20	550.70	97.1	34	33	1	12,203	0.2
		81	アーバンステージ上馬	1,739.86	1,677.97	96.4	37	35	1	33,248	0.6
		82	アーバンステージ三軒茶屋	1,018.72	969.30	95.1	47	45	1	25,309	0.5
		83	アーバンステージ千歳烏山	1,774.01	1,706.63	96.2	27	26	1	25,104	0.5
		84	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	810.98	740.50	91.3	17	15	1	16,356	0.3
		85	アーバンステージ駒沢	572.41	470.45	82.2	26	21	1	12,632	0.2
		86	アーバンステージ烏山	507.52	507.52	100.0	28	28	1	12,563	0.2
		87	アーバンステージ上北沢	1,384.45	1,252.85	90.5	29	26	1	21,093	0.4
		88	アーバンステージ用賀	1,773.05	1,648.59	93.0	54	50	1	41,786	0.8
		89	アーバンステージ大井町	722.70	722.70	100.0	45	45	1	20,092	0.4
		90	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,782.26	1,678.65	94.2	93	90	1	49,393	0.9
		91	アーバンステージ雪谷	1,536.59	1,438.10	93.6	94	88	1	37,323	0.7
		92	アーバンステージ池上	2,456.48	2,306.70	93.9	95	90	1	49,168	0.9
		93	アーバンステージ中野	801.30	801.30	100.0	51	51	1	18,498	0.4
		94	アーバンステージ高井戸	1,746.20	1,665.90	95.4	107	102	1	40,535	0.8
		95	アーバンステージ駒込	991.94	914.90	92.2	22	20	1	16,105	0.3
		96	アーバンステージ向島	1,108.91	1,089.14	98.2	55	54	1	20,646	0.4
		97	アーバンステージ葛西イースト	1,884.62	1,884.62	100.0	78	78	1	36,676	0.7
		98	アーバンステージ江古田	872.49	850.30	97.5	35	34	1	15,352	0.3
		99	アーバンステージ滝野川	554.39	554.39	100.0	29	29	1	11,111	0.2
		100	アーバンステージ板橋区役所前	1,742.64	1,635.79	93.9	68	64	1	38,546	0.7
		101	アーバンステージ浅草	876.70	850.51	97.0	22	21	1	13,142	0.3
		102	アーバンステージ町屋	455.19	455.19	100.0	26	26	1	9,425	0.2

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)		
居住用 施設	東京圏	103	アーバンステージ町屋サウス コート	4,141.56	3,900.36	94.2	77	72	1	71,862	1.4		
		104	アーバンステージ小金井	682.43	682.43	100.0	27	27	1	9,813	0.2		
		105	アーバンステージ武蔵小金井	5,999.80	5,878.80	98.0	98	96	1	74,713	1.4		
		106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	2,961.06	2,574.06	86.9	80	72	1	48,938	0.9		
		107	アーバンステージ小金井本町	1,604.72	1,570.75	97.9	43	42	1	28,838	0.6		
		108	アーバンステージ日野	994.68	884.16	88.9	54	48	1	15,838	0.3		
		109	アーバンステージ久米川	2,610.05	2,587.57	99.1	91	90	1	54,463	1.0		
		110	アーバンステージ武蔵小杉 comodo	3,692.44	3,692.44	100.0	56	56	1	70,458	1.3		
		111	アーバンステージ川崎	1,706.46	1,706.46	100.0	80	80	1	37,390	0.7		
		112	アーバンステージ鶴見寺谷	952.06	929.24	97.6	50	49	1	21,242	0.4		
		113	アーバンステージ浦安	437.94	405.50	92.6	27	25	1	9,300	0.2		
		114	アーバンステージ南行徳Ⅱ	611.61	396.72	64.9	37	24	1	10,083	0.2		
		115	アーバンステージ南行徳Ⅲ	542.69	542.69	100.0	33	33	1	12,410	0.2		
		116	アーバンステージ南行徳Ⅳ	535.08	502.08	93.8	32	30	1	11,266	0.2		
		117	アーバンステージ行徳駅前	927.33	927.33	100.0	46	46	1	19,574	0.4		
		118	アーバンステージ南行徳Ⅴ	662.68	596.56	90.0	38	34	1	13,008	0.2		
		119	アーバンステージ行徳	1,766.47	1,743.56	98.7	77	76	1	37,906	0.7		
		東京圏合計（119物件）				177,732.73	170,749.64	96.1	6,553	6,304	119	4,030,667	76.9
		居住用 施設	その他	120	クラウドフラット五橋	1,861.56	1,821.37	97.8	60	59	1	29,856	0.6
121	クラウドフラット河原町			1,967.54	1,967.54	100.0	64	64	1	29,816	0.6		
122	クラウドフラット新大阪			2,990.68	2,885.45	96.5	112	108	1	60,275	1.2		
123	プライムアーバン山鼻			1,518.58	1,426.86	94.0	33	31	1	12,294	0.2		
124	プライムアーバン北14条			1,155.60	1,118.70	96.8	36	35	1	12,774	0.2		
125	プライムアーバン大通公園Ⅰ			1,850.20	1,850.20	100.0	53	53	1	17,153	0.3		
126	プライムアーバン大通公園Ⅱ			1,148.72	1,148.72	100.0	36	36	1	11,133	0.2		
127	プライムアーバン北11条			1,851.39	1,820.55	98.3	60	59	1	24,663	0.5		
128	プライムアーバン宮の沢			2,114.53	2,034.47	96.2	54	52	1	23,240	0.4		
129	プライムアーバン大通東			1,494.36	1,494.36	100.0	36	36	1	18,421	0.4		
130	プライムアーバン知事公館			1,007.30	1,007.30	100.0	42	42	1	13,177	0.3		
131	プライムアーバン円山			911.07	877.01	96.3	27	26	1	11,697	0.2		
132	プライムアーバン北24条			1,773.90	1,724.30	97.2	36	35	1	20,494	0.4		
133	プライムアーバン札幌医大前			2,439.90	2,342.97	96.0	58	56	1	28,256	0.5		
134	プライムアーバン長町一丁目			3,411.24	3,411.24	100.0	60	60	1	42,255	0.8		
135	プライムアーバン八乙女中央			1,380.21	1,380.21	100.0	43	43	1	18,411	0.4		
136	プライムアーバン葵			1,571.04	1,388.72	88.4	46	42	1	23,753	0.5		

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	その他	137	プライムアーバン金山	1,391.02	1,391.02	100.0	58	58	1	24,188	0.5
		138	プライムアーバン鶴舞	2,502.11	2,406.02	96.2	104	100	1	42,922	0.8
		139	プライムアーバン江坂Ⅰ	1,189.12	1,115.52	93.8	48	45	1	23,950	0.5
		140	プライムアーバン江坂Ⅱ	1,392.00	1,308.00	94.0	57	54	1	27,216	0.5
		141	プライムアーバン江坂Ⅲ	2,151.67	1,995.08	92.7	79	73	1	42,277	0.8
		142	アーバンステージ札幌リパーフ ロント	15,459.57	15,031.90	97.2	310	301	1	188,102	3.6
		143	アーバンステージ北3条通	5,094.29	4,941.19	97.0	114	111	1	68,138	1.3
		144	アーバンステージ堤通雨宮	4,251.91	4,251.91	100.0	65	65	1	44,484	0.8
		145	アーバンステージ上前津	3,541.43	3,473.93	98.1	101	99	1	55,992	1.1
		146	アーバンステージ泉	7,543.10	7,199.36	95.4	250	240	1	133,621	2.6
		147	アーバンステージ玉造	2,373.10	2,313.70	97.5	80	78	1	35,679	0.7
		148	ベネフィス博多グランスウィー ト	2,176.23	2,093.52	96.2	67	65	1	29,192	0.6
		149	ベネフィス薬院南	897.84	897.84	100.0	34	34	1	12,882	0.2
		150	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	1,222.34	1,153.28	94.4	39	37	1	16,161	0.3
		151	ベネフィス博多東グランス ウィート	1,854.13	1,830.39	98.7	65	64	1	26,154	0.5
152	ベネフィス千早グランスウィー ト	1,740.70	1,703.75	97.9	48	47	1	22,696	0.4		
その他合計 (33物件)				85,228.38	82,806.38	97.2	2,375	2,308	33	1,191,338	22.7
合計 (152物件)				262,961.11	253,556.02	96.4	8,928	8,612	152	5,222,005	99.7

なお、下記2物件については第13期中に譲渡しています。下記2物件の第13期中の不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率は以下のとおりです。下記表の「総不動産賃貸事業収益」は、第13期末保有資産に係る不動産賃貸事業収益及び第13期中に譲渡した資産に係る第13期中の不動産賃貸事業収益の合計を記載しています。

物件名称	不動産賃貸事業収益 (千円) (注8)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注9)
アーバンステージ都立大学	8,684	0.2
アーバンステージ南行徳Ⅰ	8,214	0.2
総不動産賃貸事業収益	5,238,904	100.0

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

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

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

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

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

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

- (注7) 「テナントの総数」とは、個々の資産において、貸室の一部又は全部が転貸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貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、1テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数えています。なお、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。
- (注8) 「不動産賃貸事業収益」とは、第13期の不動産賃貸事業収益（当該決算期中に取得した資産については取得日以降の不動産賃貸事業収益）を記載しています。
- (注9) 「対総不動産賃貸事業収益比率」とは、個々の資産の不動産賃貸事業収益が不動産賃貸事業収益の合計（総不動産賃貸事業収益）に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

E. 信託受益権の概要

第13期末保有資産の個別資産毎の信託の概要(信託受託者名及び信託期間)は以下のとおりです。なお、本投資法人が不動産自体を取得している各資産については各項目に「－」と記載しています。

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

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

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
31	ブライムアーバン学芸大学	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年12月26日	平成28年12月25日
32	ブライムアーバン洗足	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年12月26日	平成28年12月25日
33	ブライムアーバン目黒リバーサイド	—	—	—
34	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	—	—	—
35	ブライムアーバン白山	—	—	—
36	ブライムアーバン四谷外苑東	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月16日	平成26年３月31日
37	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年９月１日	平成28年８月31日
38	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成19年２月28日	平成29年２月27日
39	ブライムアーバン新宿内藤町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成19年２月28日	平成29年２月27日
40	ブライムアーバン西早稲田	—	—	—
41	ブライムアーバン三軒茶屋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年６月７日	平成27年６月６日
42	ブライムアーバン南鳥山	—	—	—
43	ブライムアーバン鳥山ガレリア	—	—	—
44	ブライムアーバン鳥山コート	—	—	—
45	ブライムアーバン千歳船橋	—	—	—
46	ブライムアーバン品川西	—	—	—
47	ブライムアーバン大崎	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年２月26日	平成26年２月28日
48	ブライムアーバン大森	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年１月27日	平成27年１月31日
49	ブライムアーバン北千束	—	—	—
50	ブライムアーバン田園調布南	—	—	—
51	ブライムアーバン中野上高田	—	—	—
52	ブライムアーバン西荻窪	—	—	—
53	ブライムアーバン大塚	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年10月12日	平成28年10月11日
54	ブライムアーバン門前仲町	三井住友信託銀行株式会社	平成16年３月26日	平成26年３月25日
55	ブライムアーバン亀戸	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月24日	平成26年３月31日
56	ブライムアーバン住吉	—	—	—
57	ブライムアーバン錦糸公園	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年１月31日	平成27年１月31日
58	ブライムアーバン錦糸町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月24日	平成26年３月31日
59	ブライムアーバン平井	—	—	—
60	ブライムアーバン葛西	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月24日	平成26年３月31日
61	ブライムアーバン葛西Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年３月30日	平成28年３月29日
62	ブライムアーバン新百合ヶ丘	—	—	—
63	ブライムアーバン浦安	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月24日	平成26年３月31日
64	ブライムアーバン行徳Ⅰ	—	—	—
65	ブライムアーバン行徳Ⅱ	—	—	—
66	ブライムアーバン行徳駅前	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年６月29日	平成28年６月28日

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
67	ブライムアーバン西船橋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年３月30日	平成28年３月29日
68	ブライムアーバン川口	—	—	—
69	アーバンステージ麻布十番	—	—	—
70	アーバンステージ芝浦LOFT	—	—	—
71	アーバンステージ幡ヶ谷	—	—	—
72	アーバンステージ勝どき	三井住友信託銀行株式会社	平成17年６月30日	平成27年６月29日
73	アーバンステージ新川	三井住友信託銀行株式会社	平成19年９月３日	平成29年８月31日
74	アーバンステージ日本橋横山町	—	—	—
75	アーバンステージ本郷竜岐坂	—	—	—
76	アーバンステージ中落合	—	—	—
77	アーバンステージ落合	—	—	—
78	アーバンステージ新宿落合	—	—	—
79	アーバンステージ目白	—	—	—
80	アーバンステージ芦花公園	—	—	—
81	アーバンステージ上馬	三井住友信託銀行株式会社	平成15年８月29日	平成26年８月31日
82	アーバンステージ三軒茶屋	—	—	—
83	アーバンステージ千歳烏山	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月30日	平成26年３月31日
84	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月18日	平成26年３月31日
85	アーバンステージ駒沢	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年９月26日	平成25年９月30日
86	アーバンステージ烏山	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年９月18日	平成25年９月30日
87	アーバンステージ上北沢	—	—	—
88	アーバンステージ用賀	—	—	—
89	アーバンステージ大井町	—	—	—
90	アーバンステージ大井町Ⅱ	—	—	—
91	アーバンステージ雪谷	—	—	—
92	アーバンステージ池上	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年７月１日	平成27年６月30日
93	アーバンステージ中野	—	—	—
94	アーバンステージ高井戸	—	—	—
95	アーバンステージ駒込	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年２月28日	平成28年２月27日
96	アーバンステージ向島	—	—	—
97	アーバンステージ葛西イースト	—	—	—
98	アーバンステージ江古田	—	—	—
99	アーバンステージ滝野川	—	—	—
100	アーバンステージ板橋区役所前	—	—	—
101	アーバンステージ浅草	—	—	—
102	アーバンステージ町屋	—	—	—

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
103	アーバンステージ町屋サウスコート	—	—	—
104	アーバンステージ小金井	—	—	—
105	アーバンステージ武蔵小金井	—	—	—
106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	—	—	—
107	アーバンステージ小金井本町	—	—	—
108	アーバンステージ日野	—	—	—
109	アーバンステージ久米川	—	—	—
110	アーバンステージ武蔵小杉comodo	—	—	—
111	アーバンステージ川崎	—	—	—
112	アーバンステージ鶴見寺谷	—	—	—
113	アーバンステージ浦安	—	—	—
114	アーバンステージ南行徳Ⅱ	—	—	—
115	アーバンステージ南行徳Ⅲ	—	—	—
116	アーバンステージ南行徳Ⅳ	—	—	—
117	アーバンステージ行徳駅前	—	—	—
118	アーバンステージ南行徳Ⅴ	—	—	—
119	アーバンステージ行徳	—	—	—
120	ブラウドフラット五橋	—	—	—
121	ブラウドフラット河原町	—	—	—
122	ブラウドフラット新大阪	—	—	—
123	ブライムアーバン山鼻	—	—	—
124	ブライムアーバン北14条	—	—	—
125	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	—	—	—
126	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	—	—	—
127	ブライムアーバン北11条	—	—	—
128	ブライムアーバン宮の沢	—	—	—
129	ブライムアーバン大通東	—	—	—
130	ブライムアーバン知事公館	—	—	—
131	ブライムアーバン円山	—	—	—
132	ブライムアーバン北24条	—	—	—
133	ブライムアーバン札幌医大前	—	—	—
134	ブライムアーバン長町一丁目	—	—	—
135	ブライムアーバン八乙女中央	—	—	—
136	ブライムアーバン葵	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年3月4日	平成28年9月14日
137	ブライムアーバン金山	—	—	—
138	ブライムアーバン鶴舞	—	—	—

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
139	ブライムアーバン江坂Ⅰ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成19年３月１日	平成29年２月28日
140	ブライムアーバン江坂Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成19年３月９日	平成29年３月８日
141	ブライムアーバン江坂Ⅲ	—	—	—
142	アーバンステージ札幌リバーフロント	—	—	—
143	アーバンステージ北３条通	—	—	—
144	アーバンステージ堤通雨宮	—	—	—
145	アーバンステージ上前津	—	—	—
146	アーバンステージ泉	—	—	—
147	アーバンステージ玉造	—	—	—
148	ベネフィス博多グランスイート	—	—	—
149	ベネフィス薬院南	—	—	—
150	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	—	—	—
151	ベネフィス博多東グランスイート	—	—	—
152	ベネフィス千早グランスイート	—	—	—

（注）第13期末保有資産の内訳は以下のとおりです。

- ・不動産自体を保有している物件 116物件（前期比＋９物件）
- ・信託の対象となっている物件 36物件（前期比－10物件）

F. 賃貸借の概況及び損益状況について

前記「3. 財務諸表等」に則して、第13期における損益状況を記載しています。なお、NOIとはネット・オペレーティング・インカムを意味し、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

これらの数値は、将来における各数値を表示し、又は保証するものではありません。

なお、金額は千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。

第13期（自：平成24年12月1日 至：平成25年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	ブラウドフラット 白金高輪	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 渋谷桜丘	ブラウドフラット 学芸大学
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	90,294	28,326	22,012	19,993	23,226
その他賃貸事業収入	6,275	1,812	889	2,074	2,657
①不動産賃貸事業収益合計	96,570	30,139	22,901	22,068	25,884
外注委託費	7,661	2,622	2,223	2,776	3,021
公租公課	4,022	1,542	1,225	862	1,167
水道光熱費	1,005	369	238	275	455
保険料	107	39	30	24	32
修繕費	1,143	625	421	243	918
仲介手数料等	1,226	690	381	45	670
信託報酬	—	500	—	—	—
その他費用	383	205	241	87	233
②不動産賃貸事業費用合計	15,551	6,595	4,763	4,316	6,498
③NOI（①－②）	81,018	23,544	18,138	17,752	19,386
④減価償却費	18,171	4,758	4,075	3,266	3,746
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	62,846	18,785	14,062	14,485	15,640

第13期（自：平成24年12月 1 日 至：平成25年 5 月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライドフラット 目黒行人坂	プライドフラット 隅田リバーサイド	プライドフラット 神楽坂	プライドフラット 早稲田	プライドフラット 新宿河田町
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	25,173	70,492	45,643	33,603	27,497
その他賃貸事業収入	3,571	4,452	1,951	2,647	1,568
①不動産賃貸事業収益合計	28,744	74,945	47,595	36,251	29,066
外注委託費	2,881	8,284	3,996	4,281	2,925
公租公課	1,112	3,163	2,084	1,693	1,326
水道光熱費	352	1,091	735	503	519
保険料	31	99	61	49	37
修繕費	539	3,032	1,318	1,120	370
仲介手数料等	480	1,911	782	515	334
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	168	675	219	271	209
②不動産賃貸事業費用合計	5,564	18,260	9,199	8,434	5,723
③NO I（①－②）	23,179	56,684	38,396	27,816	23,342
④減価償却費	4,115	11,149	7,338	5,980	5,895
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	19,064	45,535	31,057	21,836	17,446

物件名称	プライドフラット 三軒茶屋	プライドフラット 蒲田	プライドフラット 蒲田Ⅱ	プライドフラット 新大塚	プライドフラット 清澄白河
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	32,645	33,974	99,966	18,109	29,697
その他賃貸事業収入	3,733	4,609	5,442	879	1,043
①不動産賃貸事業収益合計	36,378	38,584	105,408	18,988	30,740
外注委託費	3,779	5,039	6,440	2,340	2,636
公租公課	1,473	1,661	4,544	870	1,374
水道光熱費	646	481	1,366	329	587
保険料	48	55	139	28	41
修繕費	722	2,973	1,129	105	670
仲介手数料等	1,427	1,793	1,202	559	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	245	415	799	486	221
②不動産賃貸事業費用合計	8,342	12,419	15,622	4,720	5,532
③NO I（①－②）	28,035	26,164	89,786	14,268	25,208
④減価償却費	6,132	6,617	23,380	5,175	4,315
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	21,902	19,547	66,406	9,092	20,893

第13期（自：平成24年12月 1 日 至：平成25年 5 月31日）

（単位：千円）

物件名称	プラウドフラット 門前仲町Ⅱ	プラウドフラット 門前仲町Ⅰ	プラウドフラット 富士見台	プラウドフラット 浅草駒形	プラウドフラット 横浜
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	19,340	31,391	55,218	60,729	67,901
その他賃貸事業収入	2,380	4,441	931	2,663	6,351
①不動産賃貸事業収益合計	21,720	35,833	56,149	63,393	74,253
外注委託費	3,035	4,977	4,247	5,120	6,907
公租公課	821	1,720	3,258	3,074	3,809
水道光熱費	300	672	720	866	1,174
保険料	30	45	71	93	120
修繕費	818	765	30	1,298	1,396
仲介手数料等	1,290	452	—	755	651
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	296	371	73	588	509
②不動産賃貸事業費用合計	6,594	9,006	8,402	11,797	14,569
③NOⅠ（①－②）	15,126	26,826	47,746	51,595	59,683
④減価償却費	4,121	7,840	11,416	19,758	17,299
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,004	18,986	36,330	31,837	42,383

物件名称	プラウドフラット 上大岡	プラウドフラット 鶴見Ⅱ	プライムアーバン 赤坂	プライムアーバン 田町	プライムアーバン 代々木
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	84,000	55,240	26,419	29,468	11,347
その他賃貸事業収入	13,168	7,474	964	1,692	844
①不動産賃貸事業収益合計	97,168	62,714	27,384	31,161	12,192
外注委託費	5,108	6,824	2,678	2,602	1,706
公租公課	6,731	2,999	1,442	1,509	500
水道光熱費	1,065	2,864	506	421	159
保険料	201	78	42	40	20
修繕費	468	469	604	437	171
仲介手数料等	—	940	612	193	340
信託報酬	—	—	723	622	500
その他費用	303	579	347	276	121
②不動産賃貸事業費用合計	13,879	14,755	6,957	6,103	3,521
③NOⅠ（①－②）	83,289	47,958	20,426	25,057	8,670
④減価償却費	27,973	12,895	4,321	4,926	2,121
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	55,316	35,063	16,105	20,130	6,549

第13期（自：平成24年12月 1 日 至：平成25年 5 月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 番町	プライムアーバン 千代田富士見	プライムアーバン 飯田橋	プライムアーバン 恵比寿	プライムアーバン 中目黒
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	29,250	20,310	58,285	34,246	39,201
その他賃貸事業収入	1,362	1,435	4,107	3,284	2,312
①不動産賃貸事業収益合計	30,613	21,746	62,393	37,530	41,513
外注委託費	3,561	2,635	4,189	3,148	3,036
公租公課	1,510	1,017	2,609	1,462	1,610
水道光熱費	355	220	741	396	234
保険料	45	27	82	43	44
修繕費	2,625	388	1,314	422	662
仲介手数料等	1,393	737	966	1,101	232
信託報酬	754	669	500	—	877
その他費用	669	260	344	149	350
②不動産賃貸事業費用合計	10,916	5,956	10,748	6,723	7,050
③NO I（①－②）	19,696	15,789	51,644	30,807	34,463
④減価償却費	5,065	3,116	9,835	3,868	4,842
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	14,630	12,672	41,809	26,938	29,621

物件名称	プライムアーバン 学芸大学	プライムアーバン 洗足	プライムアーバン 目黒リバーサイド	プライムアーバン 目黒大橋ヒルズ	プライムアーバン 白山
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	22,139	14,913	13,739	80,527	24,730
その他賃貸事業収入	791	857	1,123	3,942	913
①不動産賃貸事業収益合計	22,931	15,771	14,863	84,469	25,643
外注委託費	2,066	1,123	1,912	5,132	2,389
公租公課	1,049	603	596	3,776	1,309
水道光熱費	156	83	228	1,188	331
保険料	29	18	18	101	38
修繕費	336	267	232	507	760
仲介手数料等	515	79	144	901	513
信託報酬	600	600	—	—	—
その他費用	182	117	38	372	234
②不動産賃貸事業費用合計	4,938	2,893	3,172	11,981	5,576
③NO I（①－②）	17,993	12,877	11,690	72,488	20,067
④減価償却費	3,152	2,516	2,846	17,690	7,904
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	14,841	10,361	8,844	54,798	12,162

第13期（自：平成24年12月 1 日 至：平成25年 5 月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 四谷外苑東	プライムアーバン 西新宿Ⅰ	プライムアーバン 西新宿Ⅱ	プライムアーバン 新宿内藤町	プライムアーバン 西早稲田
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	42,486	34,595	26,793	13,551	15,390
その他賃貸事業収入	2,650	2,630	2,075	222	2,419
①不動産賃貸事業収益合計	45,136	37,226	28,869	13,773	17,809
外注委託費	4,610	4,321	3,272	1,350	2,443
公租公課	2,330	1,550	1,535	540	612
水道光熱費	556	416	433	210	307
保険料	63	44	43	20	19
修繕費	1,337	566	2,729	58	306
仲介手数料等	1,105	2,014	1,960	140	—
信託報酬	1,000	600	600	600	—
その他費用	545	566	221	151	92
②不動産賃貸事業費用合計	11,549	10,080	10,796	3,072	3,781
③NOⅠ（①－②）	33,586	27,146	18,072	10,701	14,027
④減価償却費	7,108	4,387	7,386	2,456	3,608
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	26,478	22,758	10,685	8,244	10,419

物件名称	プライムアーバン 三軒茶屋	プライムアーバン 南烏山	プライムアーバン 烏山ガレリア	プライムアーバン 烏山コート	プライムアーバン 千歳船橋
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	21,953	22,987	17,233	11,617	22,963
その他賃貸事業収入	1,630	893	1,550	720	2,655
①不動産賃貸事業収益合計	23,583	23,881	18,783	12,337	25,618
外注委託費	2,307	2,413	2,649	1,746	3,178
公租公課	1,001	1,388	1,003	636	1,396
水道光熱費	381	317	294	176	299
保険料	33	36	28	18	35
修繕費	392	130	592	366	288
仲介手数料等	399	306	902	343	773
信託報酬	500	—	—	—	—
その他費用	421	364	348	323	596
②不動産賃貸事業費用合計	5,438	4,957	5,820	3,612	6,568
③NOⅠ（①－②）	18,145	18,924	12,963	8,725	19,049
④減価償却費	4,044	5,342	4,499	2,745	5,110
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	14,100	13,581	8,463	5,979	13,939

第13期（自：平成24年12月 1 日 至：平成25年 5 月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 品川西	プライムアーバン 大崎	プライムアーバン 大森	プライムアーバン 北千束	プライムアーバン 田園調布南
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	20,809	51,629	27,595	18,043	23,473
その他賃貸事業収入	1,233	4,850	2,711	1,246	2,535
①不動産賃貸事業収益合計	22,042	56,479	30,306	19,289	26,008
外注委託費	2,331	5,950	3,317	2,014	3,100
公租公課	812	2,457	1,351	812	1,492
水道光熱費	217	645	401	368	354
保険料	36	69	36	30	38
修繕費	2,249	2,231	216	1,439	679
仲介手数料等	442	1,697	452	462	1,004
信託報酬	—	1,000	540	—	—
その他費用	37	787	885	29	65
②不動産賃貸事業費用合計	6,127	14,839	7,200	5,158	6,734
③NO I（①－②）	15,915	41,640	23,105	14,131	19,273
④減価償却費	1,559	8,406	4,036	1,336	6,428
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	14,355	33,233	19,069	12,795	12,844

物件名称	プライムアーバン 中野上高田	プライムアーバン 西荻窪	プライムアーバン 大塚	プライムアーバン 門前仲町	プライムアーバン 亀戸
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	17,379	12,721	22,107	70,166	25,154
その他賃貸事業収入	1,070	737	1,698	7,028	990
①不動産賃貸事業収益合計	18,449	13,459	23,806	77,194	26,144
外注委託費	2,773	1,409	2,893	6,958	2,060
公租公課	1,006	538	1,051	3,262	1,092
水道光熱費	346	239	269	1,516	356
保険料	29	18	34	103	35
修繕費	861	318	578	4,512	340
仲介手数料等	1,473	84	1,112	1,442	363
信託報酬	—	669	600	1,000	500
その他費用	94	4	886	417	17
②不動産賃貸事業費用合計	6,584	3,284	7,426	19,211	4,765
③NO I（①－②）	11,864	10,174	16,379	57,983	21,379
④減価償却費	4,557	2,221	4,333	10,881	3,845
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	7,306	7,952	12,046	47,101	17,533

第13期（自：平成24年12月 1 日 至：平成25年 5 月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 住吉	プライムアーバン 錦糸公園	プライムアーバン 錦糸町	プライムアーバン 平井	プライムアーバン 葛西
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	16,503	39,032	23,226	22,955	18,031
その他賃貸事業収入	2,990	3,442	769	1,630	1,830
①不動産賃貸事業収益合計	19,494	42,474	23,995	24,586	19,862
外注委託費	1,539	4,575	1,889	1,908	1,744
公租公課	845	1,922	1,010	1,144	979
水道光熱費	255	625	332	300	312
保険料	27	66	32	34	30
修繕費	4,801	1,184	1,831	1,359	739
仲介手数料等	2,420	2,261	—	470	721
信託報酬	669	732	500	669	500
その他費用	67	25	74	193	226
②不動産賃貸事業費用合計	10,627	11,393	5,672	6,081	5,254
③NO I（①－②）	8,866	31,081	18,323	18,504	14,608
④減価償却費	2,838	7,254	3,884	4,088	3,401
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	6,028	23,827	14,438	14,415	11,206

物件名称	プライムアーバン 葛西Ⅱ	プライムアーバン 新百合ヶ丘	プライムアーバン 浦安	プライムアーバン 行徳Ⅰ	プライムアーバン 行徳Ⅱ
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	29,058	36,499	25,511	18,402	23,664
その他賃貸事業収入	1,938	1,037	672	2,842	549
①不動産賃貸事業収益合計	30,997	37,536	26,184	21,244	24,213
外注委託費	2,283	2,487	2,151	2,035	2,186
公租公課	1,513	2,042	1,067	1,001	1,096
水道光熱費	352	419	522	297	329
保険料	45	54	39	36	38
修繕費	1,859	—	1,699	1,881	124
仲介手数料等	1,241	—	30	1,913	—
信託報酬	500	—	500	—	—
その他費用	234	256	32	79	257
②不動産賃貸事業費用合計	8,030	5,260	6,043	7,244	4,033
③NO I（①－②）	22,967	32,276	20,140	14,000	20,180
④減価償却費	5,013	9,393	6,335	5,112	6,667
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	17,953	22,882	13,805	8,887	13,512

第13期（自：平成24年12月 1 日 至：平成25年 5 月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 行徳駅前	プライムアーバン 西船橋	プライムアーバン 川口	アーバンステージ 麻布十番	アーバンステージ 芝浦LOFT
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	16,212	25,543	65,123	29,417	54,518
その他賃貸事業収入	316	865	5,463	1,790	6,322
①不動産賃貸事業収益合計	16,529	26,408	70,586	31,207	60,841
外注委託費	1,537	2,072	6,159	3,955	6,287
公租公課	761	1,184	3,698	1,525	2,758
水道光熱費	205	298	954	341	1,344
保険料	24	40	92	46	75
修繕費	509	507	709	7,762	1,138
仲介手数料等	211	1,178	1,073	1,348	414
信託報酬	600	500	—	—	—
その他費用	—	91	599	363	223
②不動産賃貸事業費用合計	3,849	5,872	13,285	15,343	12,243
③NO I（①－②）	12,679	20,536	57,301	15,863	48,597
④減価償却費	3,750	7,590	15,606	4,621	10,513
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,929	12,946	41,694	11,241	38,084

物件名称	アーバンステージ 幡ヶ谷	アーバンステージ 都立大学（注1）	アーバンステージ 勝どき	アーバンステージ 新川	アーバンステージ 日本橋横山町
第13期中の営業日数	182	87	182	182	182
賃貸事業収入	14,814	8,528	88,479	66,138	117,884
その他賃貸事業収入	781	155	5,806	7,464	8,499
①不動産賃貸事業収益合計	15,596	8,684	94,285	73,602	126,384
外注委託費	2,246	893	8,366	7,094	11,329
公租公課	598	827	3,590	4,256	4,761
水道光熱費	376	74	748	3,446	1,307
保険料	23	13	153	125	185
修繕費	1,136	4	3,235	2,267	3,251
仲介手数料等	799	—	1,278	491	1,817
信託報酬	—	—	500	1,250	—
その他費用	21	45	19	60	126
②不動産賃貸事業費用合計	5,201	1,859	17,891	18,991	22,779
③NO I（①－②）	10,395	6,824	76,394	54,610	103,605
④減価償却費	823	936	5,624	16,084	22,461
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	9,572	5,887	70,770	38,525	81,143

第13期（自：平成24年12月 1 日 至：平成25年 5 月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 本郷壹岐坂	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 新宿落合	アーバンステージ 目白（注2）
第13期中の営業日数	182	182	182	182	2
賃貸事業収入	16,802	19,466	11,872	19,928	415
その他賃貸事業収入	1,656	3,854	1,850	659	782
①不動産賃貸事業収益合計	18,458	23,320	13,722	20,588	1,197
外注委託費	1,976	2,816	2,143	1,988	187
公租公課	888	1,127	334	853	—
水道光熱費	311	398	258	334	—
保険料	24	38	18	28	0
修繕費	220	1,081	9,118	504	—
仲介手数料等	187	887	636	200	—
信託報酬	—	669	669	—	—
その他費用	16	277	7	24	36
②不動産賃貸事業費用合計	3,624	7,297	13,187	3,934	224
③NO I（①－②）	14,834	16,022	534	16,653	972
④減価償却費	4,321	1,867	677	1,951	1,168
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,513	14,154	△142	14,701	△195

物件名称	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 千歳烏山	アーバンステージ 三軒茶屋Ⅱ
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	11,187	32,376	23,137	22,540	14,295
その他賃貸事業収入	1,016	871	2,171	2,564	2,060
①不動産賃貸事業収益合計	12,203	33,248	25,309	25,104	16,356
外注委託費	1,764	2,374	2,249	3,057	1,743
公租公課	397	1,336	863	1,255	884
水道光熱費	144	444	408	423	557
保険料	19	61	39	46	34
修繕費	1,394	2,023	2,277	3,488	1,438
仲介手数料等	994	123	286	357	142
信託報酬	—	500	669	500	500
その他費用	282	124	282	17	109
②不動産賃貸事業費用合計	4,997	6,988	7,077	9,146	5,410
③NO I（①－②）	7,205	26,259	18,231	15,958	10,946
④減価償却費	825	2,670	1,833	1,912	1,811
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	6,380	23,589	16,397	14,046	9,134

第13期（自：平成24年12月 1 日 至：平成25年 5 月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 駒沢	アーバンステージ 烏山	アーバンステージ 上北沢	アーバンステージ 用賀	アーバンステージ 大井町
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	12,246	11,368	20,009	40,102	19,264
その他賃貸事業収入	386	1,195	1,083	1,683	827
①不動産賃貸事業収益合計	12,632	12,563	21,093	41,786	20,092
外注委託費	1,369	1,814	1,778	3,056	2,056
公租公課	481	436	889	2,312	589
水道光熱費	161	194	208	744	216
保険料	22	19	37	66	28
修繕費	2,476	351	2,634	437	762
仲介手数料等	207	620	335	272	124
信託報酬	500	500	—	—	—
その他費用	251	21	104	372	170
②不動産賃貸事業費用合計	5,470	3,958	5,988	7,261	3,947
③NO I（①－②）	7,162	8,605	15,104	34,524	16,144
④減価償却費	928	812	2,436	8,037	1,319
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	6,233	7,792	12,668	26,487	14,825

物件名称	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
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	44,292	35,913	41,617	18,139	38,731
その他賃貸事業収入	5,100	1,410	7,550	359	1,803
①不動産賃貸事業収益合計	49,393	37,323	49,168	18,498	40,535
外注委託費	5,388	3,259	3,996	2,053	4,612
公租公課	1,656	1,086	2,410	579	1,296
水道光熱費	2,839	452	2,316	139	563
保険料	70	59	94	31	68
修繕費	1,836	3,394	6,949	1,412	4,040
仲介手数料等	951	582	702	831	1,663
信託報酬	1,023	—	700	—	—
その他費用	743	346	45	301	328
②不動産賃貸事業費用合計	14,511	9,181	17,216	5,349	12,573
③NO I（①－②）	34,881	28,142	31,951	13,149	27,961
④減価償却費	3,078	2,262	4,634	1,447	2,763
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	31,803	25,879	27,317	11,701	25,197

第13期（自：平成24年12月 1 日 至：平成25年 5 月31日）

（単位：千円）

物件名称	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 葛西イースト	アーバンステージ 江古田	アーバンステージ 滝野川
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	14,241	19,568	35,802	14,885	10,764
その他賃貸事業収入	1,864	1,078	874	467	346
①不動産賃貸事業収益合計	16,105	20,646	36,676	15,352	11,111
外注委託費	2,382	3,257	2,970	1,346	1,249
公租公課	973	846	2,014	583	398
水道光熱費	381	426	375	162	192
保険料	33	45	55	27	20
修繕費	5,484	23,351	53	398	467
仲介手数料等	857	1,258	—	59	160
信託報酬	500	—	—	—	—
その他費用	827	444	234	265	186
②不動産賃貸事業費用合計	11,441	29,629	5,702	2,841	2,675
③NO I（①－②）	4,664	△8,982	30,973	12,511	8,435
④減価償却費	1,685	1,639	9,255	840	846
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	2,979	△10,621	21,718	11,670	7,588

物件名称	アーバンステージ 板橋区役所前	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 町屋サウスコート	アーバンステージ 小金井
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	35,979	12,106	9,023	67,102	9,252
その他賃貸事業収入	2,567	1,035	401	4,760	560
①不動産賃貸事業収益合計	38,546	13,142	9,425	71,862	9,813
外注委託費	3,386	2,309	1,289	6,678	1,746
公租公課	2,196	699	292	3,605	581
水道光熱費	649	293	158	664	338
保険料	54	27	18	126	23
修繕費	1,352	7,763	667	1,922	626
仲介手数料等	1,806	778	152	1,966	435
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	943	226	99	1,032	285
②不動産賃貸事業費用合計	10,387	12,097	2,679	15,996	4,036
③NO I（①－②）	28,158	1,045	6,746	55,866	5,776
④減価償却費	8,115	1,193	577	15,529	1,178
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	20,043	△148	6,168	40,336	4,597

第13期（自：平成24年12月 1 日 至：平成25年 5 月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 武蔵小金井	アーバンステージ 武蔵野ヒルズ	アーバンステージ 小金井本町	アーバンステージ 日野	アーバンステージ 久米川
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	67,384	43,760	26,609	13,832	48,253
その他賃貸事業収入	7,328	5,177	2,229	2,006	6,209
①不動産賃貸事業収益合計	74,713	48,938	28,838	15,838	54,463
外注委託費	6,123	3,925	2,960	1,587	4,969
公租公課	5,095	2,694	811	713	2,814
水道光熱費	541	821	371	359	657
保険料	143	81	44	34	91
修繕費	4,909	4,534	1,689	2,066	554
仲介手数料等	544	569	938	281	3,246
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	378	106	419	110	805
②不動産賃貸事業費用合計	17,736	12,732	7,233	5,153	13,139
③NO I（①－②）	56,977	36,205	21,604	10,685	41,323
④減価償却費	6,319	5,064	5,159	1,504	15,083
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	50,657	31,140	16,445	9,180	26,239

物件名称	アーバンステージ 武蔵小杉comodo	アーバンステージ 川崎	アーバンステージ 鶴見寺谷	アーバンステージ 浦安	アーバンステージ 南行徳Ⅰ（注3）
第13期中の営業日数	182	182	182	182	110
賃貸事業収入	65,850	33,865	18,855	8,604	7,827
その他賃貸事業収入	4,607	3,525	2,386	695	386
①不動産賃貸事業収益合計	70,458	37,390	21,242	9,300	8,214
外注委託費	3,519	5,015	2,353	948	1,312
公租公課	2,606	1,922	984	362	2,065
水道光熱費	1,079	470	305	172	300
保険料	102	67	51	18	18
修繕費	1,263	2,945	786	1,306	1,110
仲介手数料等	300	749	107	107	180
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	345	35	—	14	△10
②不動産賃貸事業費用合計	9,217	11,206	4,589	2,930	4,978
③NO I（①－②）	61,240	26,184	16,653	6,369	3,236
④減価償却費	6,412	12,367	2,350	989	997
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	54,827	13,816	14,302	5,379	2,239

第13期（自：平成24年12月 1 日 至：平成25年 5 月31日）

（単位：千円）

物件名称	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 行徳駅前	アーバンステージ 南行徳Ⅴ
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	9,413	10,402	10,676	19,319	11,499
その他賃貸事業収入	670	2,008	590	254	1,509
①不動産賃貸事業収益合計	10,083	12,410	11,266	19,574	13,008
外注委託費	1,603	1,545	1,500	1,849	1,661
公租公課	627	516	578	763	679
水道光熱費	351	369	328	191	322
保険料	28	25	25	32	27
修繕費	3,144	999	1,638	2,039	2,608
仲介手数料等	111	66	—	226	808
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	17	41	17	18	18
②不動産賃貸事業費用合計	5,885	3,563	4,089	5,121	6,127
③NOI（①－②）	4,198	8,846	7,177	14,453	6,881
④減価償却費	1,550	1,454	1,204	4,191	1,279
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	2,647	7,392	5,972	10,261	5,602

物件名称	アーバンステージ 行徳	ブラウドフラット 五橋	ブラウドフラット 河原町	ブラウドフラット 新大阪	プライムアーバン 山鼻
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	32,451	27,260	27,223	55,247	11,024
その他賃貸事業収入	5,454	2,596	2,592	5,028	1,270
①不動産賃貸事業収益合計	37,906	29,856	29,816	60,275	12,294
外注委託費	2,883	3,295	2,878	4,255	1,465
公租公課	1,444	1,684	1,969	3,309	1,145
水道光熱費	482	446	470	613	14
保険料	60	46	54	87	26
修繕費	1,799	633	111	1,023	130
仲介手数料等	804	—	—	2,256	423
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	184	368	601	80	—
②不動産賃貸事業費用合計	7,658	6,473	6,086	11,626	3,205
③NOI（①－②）	30,248	23,382	23,729	48,649	9,089
④減価償却費	7,340	5,124	7,946	15,499	2,512
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	22,907	18,258	15,782	33,149	6,576

第13期（自：平成24年12月 1 日 至：平成25年 5 月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 北14条	プライムアーバン 大通公園Ⅰ	プライムアーバン 大通公園Ⅱ	プライムアーバン 北11条	プライムアーバン 宮の沢
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	12,032	17,114	11,115	22,556	20,815
その他賃貸事業収入	742	39	18	2,107	2,424
①不動産賃貸事業収益合計	12,774	17,153	11,133	24,663	23,240
外注委託費	1,796	—	—	1,913	1,753
公租公課	1,010	1,538	998	1,869	1,302
水道光熱費	14	861	239	1,092	2,334
保険料	25	34	21	42	42
修繕費	14	18	99	1,204	1,062
仲介手数料等	—	—	—	539	339
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	—	—	—	172	338
②不動産賃貸事業費用合計	2,860	2,452	1,358	6,834	7,172
③NOⅠ（①－②）	9,913	14,701	9,775	17,829	16,067
④減価償却費	3,083	4,480	2,594	5,464	7,118
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	6,830	10,221	7,180	12,364	8,949

物件名称	プライムアーバン 大通東	プライムアーバン 知事公館	プライムアーバン 円山	プライムアーバン 北24条	プライムアーバン 札幌医大前
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	16,724	11,997	10,523	17,780	25,444
その他賃貸事業収入	1,696	1,180	1,174	2,713	2,812
①不動産賃貸事業収益合計	18,421	13,177	11,697	20,494	28,256
外注委託費	1,331	1,269	847	1,731	2,245
公租公課	984	1,283	724	1,152	1,409
水道光熱費	858	467	758	1,402	1,143
保険料	32	25	19	39	48
修繕費	250	365	216	952	1,367
仲介手数料等	203	172	113	470	708
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	88	99	187	111	192
②不動産賃貸事業費用合計	3,750	3,684	2,867	5,861	7,114
③NOⅠ（①－②）	14,671	9,492	8,830	14,633	21,142
④減価償却費	4,524	3,334	3,237	4,779	7,947
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,147	6,157	5,592	9,853	13,194

第13期（自：平成24年12月 1 日 至：平成25年 5 月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 長町一丁目	プライムアーバン 八乙女中央	プライムアーバン 葵	プライムアーバン 金山	プライムアーバン 鶴舞
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	38,736	17,178	21,211	22,983	40,360
その他賃貸事業収入	3,518	1,232	2,541	1,204	2,561
①不動産賃貸事業収益合計	42,255	18,411	23,753	24,188	42,922
外注委託費	3,073	1,422	2,421	2,186	4,166
公租公課	898	1,293	1,457	1,460	2,975
水道光熱費	694	439	292	482	566
保険料	82	35	47	43	77
修繕費	378	90	749	454	1,502
仲介手数料等	—	—	540	363	1,041
信託報酬	—	—	600	—	—
その他費用	48	573	138	174	280
②不動産賃貸事業費用合計	5,175	3,855	6,247	5,166	10,610
③NO I（①－②）	37,079	14,556	17,505	19,022	32,312
④減価償却費	9,136	5,009	6,094	6,647	11,514
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	27,943	9,546	11,411	12,374	20,797

物件名称	プライムアーバン 江坂Ⅰ	プライムアーバン 江坂Ⅱ	プライムアーバン 江坂Ⅲ	アーバンステージ 札幌リバーフロント	アーバンステージ 北3条通
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	20,143	24,924	35,148	167,884	60,578
その他賃貸事業収入	3,806	2,292	7,129	20,217	7,560
①不動産賃貸事業収益合計	23,950	27,216	42,277	188,102	68,138
外注委託費	1,996	1,894	3,549	17,081	5,463
公租公課	1,323	1,535	2,826	10,457	4,294
水道光熱費	301	279	709	7,482	3,194
保険料	36	41	82	457	146
修繕費	1,127	510	1,432	8,702	2,303
仲介手数料等	340	487	2,180	4,159	1,651
信託報酬	600	600	—	—	—
その他費用	—	—	20	413	153
②不動産賃貸事業費用合計	5,724	5,349	10,802	48,755	17,207
③NO I（①－②）	18,225	21,867	31,475	139,347	50,931
④減価償却費	4,601	5,268	13,185	38,157	16,879
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	13,624	16,598	18,289	101,189	34,051

第13期（自：平成24年12月 1 日 至：平成25年 5 月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 堤通雨宮	アーバンステージ 上前津	アーバンステージ 泉	アーバンステージ 玉造	ベネフィス博多 グランスイート
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	39,462	52,461	127,228	33,215	28,178
その他賃貸事業収入	5,022	3,530	6,392	2,463	1,014
①不動産賃貸事業収益合計	44,484	55,992	133,621	35,679	29,192
外注委託費	4,507	4,600	8,810	3,116	3,683
公租公課	2,025	3,954	6,776	2,418	2,060
水道光熱費	2,020	734	1,713	485	498
保険料	109	101	223	66	52
修繕費	8,969	1,233	3,778	1,066	1,458
仲介手数料等	—	1,201	3,084	1,553	62
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	384	326	4,973	189	621
②不動産賃貸事業費用合計	18,016	12,151	29,361	8,895	8,437
③NOI（①－②）	26,468	43,840	104,260	26,784	20,755
④減価償却費	9,265	14,106	29,273	8,728	7,226
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	17,202	29,733	74,986	18,055	13,528

物件名称	ベネフィス薬院南	ベネフィス香椎 ヴェルベーナ	ベネフィス博多東 グランスイート	ベネフィス千早 グランスイート
第13期中の営業日数	182	182	182	182
賃貸事業収入	11,757	15,264	25,021	20,036
その他賃貸事業収入	1,124	896	1,132	2,659
①不動産賃貸事業収益合計	12,882	16,161	26,154	22,696
外注委託費	2,123	1,854	2,557	2,181
公租公課	939	1,250	1,853	1,215
水道光熱費	262	301	481	350
保険料	23	33	49	42
修繕費	310	527	1,349	918
仲介手数料等	—	—	109	190
信託報酬	—	—	—	—
その他費用	291	988	385	118
②不動産賃貸事業費用合計	3,950	4,954	6,785	5,016
③NOI（①－②）	8,931	11,206	19,368	17,679
④減価償却費	3,371	4,271	7,280	4,692
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	5,559	6,935	12,087	12,987

（注1）アーバンステージ都立大学は平成25年2月26日に譲渡しています。そのため、表中の数値は譲渡の前日までの数値を記載しています。

（注2）アーバンステージ目白は平成25年5月30日に取得しています。そのため、表中の数値は取得の日以降の数値を記載しています。

（注3）アーバンステージ南行徳Ⅰは平成25年3月21日に譲渡しています。そのため、表中の数値は譲渡の前日までの数値を記載しています。

G. 建物状況評価報告書の概要及び地震リスク分析の概要

本投資法人では、運用資産の取得に際して、利害関係を有しない独立した外部業者に建物調査を委託し、当該調査に係る報告書（以下「建物状況評価報告書」といいます。）を取得することとしています。第13期末保有資産の建物状況評価報告書における修繕費用等の記載は以下のとおりです。但し、当該報告書の内容については、下記の建物状況評価報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。

また、以下の見積額は建物状況評価報告書作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

なお、今後の修繕更新費用を算出する上で、物価上昇率並びに消費税及び地方消費税は考慮されていません。

第13期末保有資産それぞれに係るPMLは、以下のとおりです。下記表におけるPMLとは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものを意味しており、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。

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

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)	PML (%)
1	ブラウドフラット白金高輪	清水建設株式会社	平成20年8月25日	—	—	27,609	5.56
2	ブラウドフラット代々木上原	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	13,608	7.94
3	ブラウドフラット初台	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	9,163	2.66
4	ブラウドフラット渋谷桜丘	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	8,527	9.88
5	ブラウドフラット学芸大学	株式会社竹中工務店	平成18年10月25日	—	—	12,880	9.84
6	ブラウドフラット目黒行人坂	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	7,353	6.24
7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成19年4月20日	—	—	36,910	5.07
8	ブラウドフラット神楽坂	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	13,585	4.54
9	ブラウドフラット早稲田	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	11,086	3.43
10	ブラウドフラット新宿河田町	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	10,400	5.95
11	ブラウドフラット三軒茶屋	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	18,781	3.56
12	ブラウドフラット蒲田	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	8,586	7.13
13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成21年10月1日	—	—	60,077	6.99
14	ブラウドフラット新大塚	株式会社竹中工務店	平成20年4月16日	—	—	8,560	3.89
15	ブラウドフラット清澄白河	株式会社竹中工務店	平成19年2月26日	—	—	22,110	4.57
16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	6,313	6.07
17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成20年7月29日	—	—	16,337	4.27
18	ブラウドフラット富士見台	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	14,020	10.09
19	ブラウドフラット浅草駒形	株式会社東京建築検査機構	平成21年10月2日	—	—	8,660	5.41
20	ブラウドフラット横浜	株式会社竹中工務店	平成20年3月7日	—	—	29,890	6.58
21	ブラウドフラット上大岡	清水建設株式会社	平成20年3月10日	—	—	51,120	13.30
22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	19,370	5.97

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)	PML (%)
23	プライムアーバン赤坂	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	16,117	11.21
24	プライムアーバン田町	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	10	25,364	9.26
25	プライムアーバン代々木	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	13,914	11.22
26	プライムアーバン番町	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	15,798	4.14
27	プライムアーバン千代田富士見	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	19,044	4.12
28	プライムアーバン飯田橋	清水建設株式会社	平成18年9月19日	—	—	23,273	10.87
29	プライムアーバン恵比寿	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	32,684	7.58
30	プライムアーバン中目黒	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	28,730	6.60
31	プライムアーバン学芸大学	株式会社竹中工務店	平成19年2月13日	—	—	10,160	4.05
32	プライムアーバン洗足	株式会社竹中工務店	平成19年2月13日	—	—	6,480	3.36
33	プライムアーバン目黒リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成19年8月28日	—	—	7,373	11.63
34	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	株式会社竹中工務店	平成20年3月18日	—	—	25,860	4.63
35	プライムアーバン白山	清水建設株式会社	平成20年2月26日	—	—	6,918	3.65
36	プライムアーバン四谷外苑東	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	30,865	4.34
37	プライムアーバン西新宿Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	15,260	9.35
38	プライムアーバン西新宿Ⅱ	清水建設株式会社	平成19年2月23日	—	—	8,469	5.09
39	プライムアーバン新宿内藤町	清水建設株式会社	平成19年2月21日	—	—	3,341	2.15
40	プライムアーバン西早稲田	株式会社竹中工務店	平成19年8月28日	—	—	9,323	6.44
41	プライムアーバン三軒茶屋	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	—	7,508	5.74
42	プライムアーバン南鳥山	株式会社竹中工務店	平成19年9月18日	—	—	11,137	11.57
43	プライムアーバン鳥山ガレリア	株式会社竹中工務店	平成19年9月19日	—	—	10,123	8.95
44	プライムアーバン鳥山コート	株式会社竹中工務店	平成19年9月18日	—	—	7,360	8.52
45	プライムアーバン千歳船橋	株式会社竹中工務店	平成21年2月16日	—	—	12,170	11.97
46	プライムアーバン品川西	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	1,150	32,520	5.07
47	プライムアーバン大崎	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	950	34,609	8.17
48	プライムアーバン大森	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	80	15,974	9.39
49	プライムアーバン北千束	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	23,411	3.91
50	プライムアーバン田園調布南	株式会社竹中工務店	平成20年4月21日	—	—	12,140	10.70
51	プライムアーバン中野上高田	株式会社竹中工務店	平成20年2月29日	—	—	10,590	8.45
52	プライムアーバン西荻窪	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	11,190	7.05
53	プライムアーバン大塚	清水建設株式会社	平成18年9月27日	—	—	8,081	9.02
54	プライムアーバン門前仲町	清水建設株式会社	平成18年9月6日	—	50	36,484	5.74
55	プライムアーバン亀戸	清水建設株式会社	平成18年8月31日	—	—	8,383	6.17
56	プライムアーバン住吉	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	12,989	5.43
57	プライムアーバン錦糸公園	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	27,882	6.36
58	プライムアーバン錦糸町	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	22,673	5.09
59	プライムアーバン平井	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	21,114	6.28
60	プライムアーバン葛西	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	14,914	9.33

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)	PML (%)
61	プライムアーバン葛西Ⅱ	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	25,187	10.11
62	プライムアーバン新百合ヶ丘	株式会社東京建築検査機構	平成21年2月5日	—	—	6,100	4.00
63	プライムアーバン浦安	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	16,789	2.68
64	プライムアーバン行徳Ⅰ	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	13,703	1.06
65	プライムアーバン行徳Ⅱ	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	12,139	1.06
66	プライムアーバン行徳駅前	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	12,126	0.99
67	プライムアーバン西船橋	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	17,583	4.32
68	プライムアーバン川口	株式会社東京建築検査機構	平成20年3月17日	—	—	10,360	7.03
69	アーバンステージ麻布十番	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	27,584	9.21
70	アーバンステージ芝浦LOFT	清水建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	36,730	11.59
71	アーバンステージ幡ヶ谷	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	20,544	4.18
72	アーバンステージ勝どき	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	75	234,888	9.79
73	アーバンステージ新川	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	76,190	2.21
74	アーバンステージ日本橋横山町	清水建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	57,273	6.52
75	アーバンステージ本郷老岐坂	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	2,530	6.64
76	アーバンステージ中落合	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	39,411	8.32
77	アーバンステージ落合	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	4,900	34,122	2.94
78	アーバンステージ新宿落合	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	28,260	8.45
79	アーバンステージ目白	株式会社東京建築検査機構	平成25年4月22日	—	—	32,740	5.64
80	アーバンステージ芦花公園	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	16,522	3.70
81	アーバンステージ上馬	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	30	60,963	9.15
82	アーバンステージ三軒茶屋	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	37,578	5.30
83	アーバンステージ千歳烏山	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	50	48,533	13.22
84	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	51,440	6.25
85	アーバンステージ駒沢	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	28,269	4.61
86	アーバンステージ烏山	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	17,205	7.69
87	アーバンステージ上北沢	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	39,590	6.86
88	アーバンステージ用賀	株式会社東京建築検査機構	平成22年8月2日	—	—	21,370	7.96
89	アーバンステージ大井町	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	33,151	6.62
90	アーバンステージ大井町Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	150	60,374	7.50
91	アーバンステージ雪谷	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	50	77,891	11.92
92	アーバンステージ池上	清水建設株式会社	平成18年10月30日	—	1,450	84,201	5.11
93	アーバンステージ中野	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	21,250	3.46
94	アーバンステージ高井戸	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	48,357	6.72
95	アーバンステージ駒込	清水建設株式会社	平成19年3月12日	—	—	26,435	4.27
96	アーバンステージ向島	清水建設株式会社	平成18年9月7日	—	100	43,555	6.19
97	アーバンステージ葛西イースト	株式会社東京建築検査機構	平成22年12月8日	—	—	17,530	9.10
98	アーバンステージ江古田	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	18,298	3.60

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)	PML (%)
99	アーバンステージ滝野川	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	50	16,403	3.86
100	アーバンステージ板橋区役所前	株式会社東京建築検査機構	平成22年6月21日	—	—	19,120	6.80
101	アーバンステージ浅草	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	23,908	7.81
102	アーバンステージ町屋	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	37,115	0.89
103	アーバンステージ町屋サウスコート	清水建設株式会社	平成23年10月17日	—	—	62,915	4.76
104	アーバンステージ小金井	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	22,803	5.62
105	アーバンステージ武蔵小金井	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	104,400	4.63
106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ (注4)	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	A棟30,700 B棟28,730	A棟:8.86 B棟:2.45
107	アーバンステージ小金井本町	株式会社東京建築検査機構	平成24年5月17日	—	—	25,590	5.30
108	アーバンステージ日野	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	32,319	4.83
109	アーバンステージ久米川	清水建設株式会社	平成23年10月3日	—	—	33,845	4.21
110	アーバンステージ武蔵小杉comodo	株式会社竹中工務店	平成19年9月14日	—	—	106,540	8.34
111	アーバンステージ川崎	株式会社東京建築検査機構	平成20年1月24日	—	—	71,490	10.73
112	アーバンステージ鶴見寺谷	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	32,323	8.30
113	アーバンステージ浦安	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	18,659	3.36
114	アーバンステージ南行徳Ⅱ	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	50	39,293	1.84
115	アーバンステージ南行徳Ⅲ	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	38,166	9.63
116	アーバンステージ南行徳Ⅳ	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	35,101	2.01
117	アーバンステージ行徳駅前	株式会社竹中工務店	平成19年10月3日	—	—	45,950	6.64
118	アーバンステージ南行徳Ⅴ	株式会社竹中工務店	平成19年10月3日	—	520	62,090	9.64
119	アーバンステージ行徳	株式会社竹中工務店	平成19年10月4日	—	190	78,930	6.54
120	クラウドフラット五橋	株式会社竹中工務店	平成19年4月11日	—	—	20,620	2.66
121	クラウドフラット河原町	株式会社竹中工務店	平成20年12月3日	—	—	16,209	4.09
122	クラウドフラット新大阪	清水建設株式会社	平成23年10月17日	—	—	26,139	14.37
123	プライムアーバン山鼻	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	11,960	1.51
124	プライムアーバン北14条	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	7,760	4.21
125	プライムアーバン大通公園Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	12,000	2.97
126	プライムアーバン大通公園Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	9,070	0.99
127	プライムアーバン北11条	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	14,820	4.27
128	プライムアーバン宮の沢	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	20,970	4.79
129	プライムアーバン大通東	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	11,770	3.72
130	プライムアーバン知事公館	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	11,040	0.96
131	プライムアーバン円山	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	9,650	4.39
132	プライムアーバン北24条	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	14,350	4.50
133	プライムアーバン札幌医大前	株式会社竹中工務店	平成20年3月21日	—	—	20,880	5.45
134	プライムアーバン長町一丁目	株式会社竹中工務店	平成20年1月25日	—	—	17,620	1.75
135	プライムアーバン八乙女中央	株式会社竹中工務店	平成20年1月25日	—	—	14,660	4.41
136	プライムアーバン葵	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	—	9,451	14.90
137	プライムアーバン金山	株式会社竹中工務店	平成20年2月22日	—	—	20,920	13.60

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)	PML (%)
138	プライムアーバン鶴舞	株式会社竹中工務店	平成21年2月9日	—	—	43,256	11.52
139	プライムアーバン江坂Ⅰ	清水建設株式会社	平成19年2月15日	—	—	9,547	10.47
140	プライムアーバン江坂Ⅱ	清水建設株式会社	平成19年3月2日	—	—	14,600	11.33
141	プライムアーバン江坂Ⅲ	株式会社東京建築検査機構	平成20年11月12日	—	—	8,370	12.62
142	アーバンステージ札幌リバーフロント	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	107,640	0.24
143	アーバンステージ北3条通	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	44,920	2.23
144	アーバンステージ堤通雨宮	株式会社竹中工務店	平成20年6月11日	—	970	148,490	1.63
145	アーバンステージ上前津	株式会社東京建築検査機構	平成23年6月6日	—	—	19,380	12.88
146	アーバンステージ泉	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月18日	—	—	50,600	13.11
147	アーバンステージ玉造	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月19日	—	—	18,020	9.57
148	ベネフィス博多グランスイート	株式会社竹中工務店	平成19年3月29日	—	—	19,970	3.65
149	ベネフィス薬院南	株式会社竹中工務店	平成19年3月29日	—	—	10,200	4.83
150	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	株式会社竹中工務店	平成20年3月6日	—	—	11,520	1.16
151	ベネフィス博多東グランスイート	株式会社竹中工務店	平成20年3月21日	—	—	20,745	4.05
152	ベネフィス千早グランスイート	株式会社竹中工務店	平成20年3月27日	—	—	17,210	1.19

(参考) ポートフォリオPML	4.89%
-----------------	-------

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

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

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

(注4) 当該物件は、A棟及びB棟の2棟の建物から構成されています。

H. 設計者・施工者・建築確認機関・評価機関

本投資法人は、第13期末保有資産について、第三者専門機関より、構造計算の確認（構造計算における計算条件、計算結果及び図面との整合等）において、大要、「建築基準法に適合する耐震性能を有した構造計算であると判断される」という調査結果を得ているか、平成19年6月に施行された建築基準法の改正に基づき、指定構造計算適合性判定機関から、構造計算が国土交通大臣が定めた方法等により適正に行われたものであることの判定を受けているか、又は、建築物の高さが60メートルを超える場合には、国土交通大臣の指定を受けた指定性能評価機関から、建物構造について「評価基準に適合しているものと評価する」という性能評価書を取得しています。

第13期末保有資産に係る設計者、施工者、建築確認機関及び評価機関は以下のとおりです。

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

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
20	ブラウドフラット 横浜	株式会社横浜設計	株式会社浅沼組	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社安井建築設計事務所
21	ブラウドフラット 上大岡	株式会社松田平田設計	株式会社竹中工務店	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
22	ブラウドフラット 鶴見Ⅱ	株式会社ベルセン建築計画	三平建設株式会社	日本E R I 株式会社	財団法人住宅金融普及協会
23	ブライムアーバン 赤坂	株式会社奥津孝一設計セン ター	三津和建设株式会社	港区	株式会社安井建築設計事務所
24	ブライムアーバン 田町	生研建設株式会社	生研建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
25	ブライムアーバン 代々木	笠原建物株式会社	新日本建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
26	ブライムアーバン 番町	株式会社コスモアルファー	りんかい建設株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社安井建築設計事務所
27	ブライムアーバン 千代田富士見	有限会社メックス建築研究 所	生研建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社安井建築設計事務所
28	ブライムアーバン 飯田橋	株式会社ニテカー級建築士 事務所	株式会社N I P P O コーポ レーション	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
29	ブライムアーバン 恵比寿	株式会社大杉喜彦建築総合 研究所	前田建設工業株式会社	目黒区	株式会社安井建築設計事務所
30	ブライムアーバン 中目黒	株式会社スタジオキューブ	内野建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
31	ブライムアーバン 学芸大学	株式会社リビングコーポ レーション	株式会社三浦組	日本建築検査協会株式会 社	株式会社佐藤総合計画
32	ブライムアーバン 洗足	株式会社リビングコーポ レーション	株式会社中山組	株式会社国際確認検査セ ンター	株式会社山下設計
33	ブライムアーバン 目黒リバーサイド	有限会社都市建築工房	株式会社田中建設	財団法人東京都防災・建 築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
34	ブライムアーバン 目黒大橋ヒルズ	有限会社環境デザイン研究 室	東急建設株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
35	ブライムアーバン 白山	株式会社T. A. 設計事務 所	株式会社小川建設	グッド・アイズ建築検査 機構	株式会社山下設計
36	ブライムアーバン 四谷外苑東	株式会社コスミック設計エ ンジニアリング	木内建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
37	ブライムアーバン 西新宿Ⅰ	ケイワイコントラクター株 式会社	地崎工業株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社日総建
38	ブライムアーバン 西新宿Ⅱ	株式会社T. A. 設計事務 所	株式会社富士工	グッド・アイズ建築検査 機構	株式会社佐藤総合計画
39	ブライムアーバン 新宿内藤町	株式会社秀建築研究事務所	株式会社第一ヒューテック	ハウスプラス住宅保証株 式会社	株式会社山下設計
40	ブライムアーバン 西早稲田	株式会社建築集団フリー	群峰工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株 式 会 社 N T T フ ァ シ リ ティーズ
41	ブライムアーバン 三軒茶屋	株式会社長谷川建築企画	東海興業株式会社	財団法人住宅金融普及協 会	株式会社安井建築設計事務所
42	ブライムアーバン 南烏山	株式会社シティー級建築士 事務所	北野建設株式会社	世田谷区	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
43	ブライムアーバン 烏山ガレリア	有限会社都市建築工房	京王建設株式会社	財団法人東京都防災・建 築まちづくりセンター	株 式 会 社 N T T フ ァ シ リ ティーズ
44	ブライムアーバン 烏山コート	有限会社都市建築工房	京王建設株式会社	財団法人東京都防災・建 築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
45	ブライムアーバン 千歳船橋	東レ建設株式会社	東レ建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	財団法人日本建築センター

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
46	ブライムアーバン 品川西	株式会社三輪設計事務所	山田建設株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
47	ブライムアーバン 大崎	株式会社伊藤陸川設計室	住友建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
48	ブライムアーバン 大森	株式会社ディー・アイ・ エーデザインオフィス一級 建築士事務所	塩田建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
49	ブライムアーバン 北千束	株式会社銭高組	株式会社銭高組	大田区	株式会社安井建築設計事務所
50	ブライムアーバン 田園調布南	有限会社環境デザイン研究 室	株式会社合田工務店	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
51	ブライムアーバン 中野上高田	株式会社ユナイテッドリバ ティアーキテクト	株式会社小川建設	富士建築コンサルティング 株式会社	株式会社 N T T ファシ リティーズ
52	ブライムアーバン 西荻窪	株式会社建築集団フリー	京王建設株式会社	杉並区	株式会社安井建築設計事務所
53	ブライムアーバン 大塚	株式会社設計工房フレク ス	共立建設株式会社	株式会社国際確認検査セ ンター	株式会社山下設計
54	ブライムアーバン 門前仲町	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	株式会社東京建築検査機 構	株式会社安井建築設計事務所
55	ブライムアーバン 亀戸	株式会社汎総合都市研究所	株式会社ウラタ	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
56	ブライムアーバン 住吉	株式会社汎総合都市研究所	株式会社ウラタ	江東区	株式会社安井建築設計事務所
57	ブライムアーバン 錦糸公園	株式会社秀建築研究事務所	株式会社第一ヒューテック	ハウスプラス住宅保証株 式会社	株式会社安井建築設計事務所
58	ブライムアーバン 錦糸町	株式会社日本デザインシス テム一級建築士事務所	株式会社ウラタ	株式会社東京建築検査機 構	株式会社安井建築設計事務所
59	ブライムアーバン 平井	株式会社アルテ設計	小原建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
60	ブライムアーバン 葛西	株式会社汎総合都市研究所	戸田建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
61	ブライムアーバン 葛西Ⅱ	株式会社ガイ・プランニン グ	株式会社ウラタ	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社佐藤総合計画
62	ブライムアーバン 新百合ヶ丘	山田建設株式会社	山田建設株式会社	富士建築コンサルティング 株式会社	株式会社神奈川建築確認検査 機関
63	ブライムアーバン 浦安	株式会社日本デザインシス テム一級建築士事務所	株式会社ウラタ	株式会社東京建築検査機 構	株式会社安井建築設計事務所
64	ブライムアーバン 行徳Ⅰ	大浦忠義建築計画事務所	株式会社地崎工業	市川市	株式会社安井建築設計事務所
65	ブライムアーバン 行徳Ⅱ	株式会社アルテ設計	木内建設株式会社	市川市	株式会社安井建築設計事務所
66	ブライムアーバン 行徳駅前	株式会社汎総合都市研究所	石黒建設株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社佐藤総合計画
67	ブライムアーバン 西船橋	大浦忠義建築計画事務所	松井建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社佐藤総合計画
68	ブライムアーバン 川口	株式会社長谷工コーポレー ション	株式会社長谷工コーポレー ション	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社 N T T ファシ リティーズ
69	アーバンステージ 麻布十番	計画技術株式会社	川崎製鉄株式会社	港区	株式会社安井建築設計事務所
70	アーバンステージ 芝浦LOFT	有限会社環境デザイン研究 室	株式会社銭高組	株式会社ジェイ・イー・ サポート	株式会社安井建築設計事務所
71	アーバンステージ 幡ヶ谷	吉荒都市建築設計事務所	株式会社タック	渋谷区	株式会社安井建築設計事務所

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
72	アーバンステージ 勝どき	三井建設株式会社	三井建設株式会社	中央区	株式会社安井建築設計事務所
73	アーバンステージ 新川	株式会社入江三宅設計事務所	三井建設株式会社	中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
74	アーバンステージ 日本橋横山町	株式会社スペーステック 級建築士事務所	株式会社大林組	中央区	株式会社安井建築設計事務所
75	アーバンステージ 本郷老岐坂	株式会社合田工務店	株式会社合田工務店	イーハウス建築センター 株式会社	株式会社 N T T ファシリ ティーズ
76	アーバンステージ 中落合	株式会社和田設計コンサル タント・東京	伊藤組土建株式会社	新宿区	株式会社日総建
77	アーバンステージ 落合	株式会社一級建築士シー・ エイティー総合開発	村本建設株式会社	新宿区	株式会社日総建
78	アーバンステージ 新宿落合	株式会社日税不動産情報セ ンター	鹿島建設株式会社	新宿区	株式会社ハイ国際コンサル タント
79	アーバンステージ 目白	株式会社エフ設計	株式会社多田工営	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社安井建築設計事務所
80	アーバンステージ 芦花公園	株式会社オーエヌ企画	株式会社松尾工務店	世田谷区	株式会社久米設計
81	アーバンステージ 上馬	トウブハウス一級建築士事 務所	木内建設株式会社	世田谷区	株式会社久米設計
82	アーバンステージ 三軒茶屋	株式会社創建社	株式会社辰村組	世田谷区	株式会社山下設計
83	アーバンステージ 千歳烏山	株式会社安井建築設計事務所	株式会社大林組	世田谷区	株式会社日総建
84	アーバンステージ 三軒茶屋Ⅱ	太平工業株式会社	太平工業株式会社	世田谷区	株式会社山下設計
85	アーバンステージ 駒沢	株式会社テイク・ナイン計 画設計研究所	勝村建設株式会社	世田谷区	株式会社安井建築設計事務所
86	アーバンステージ 烏山	デク建築設計企画株式会社	山田建設株式会社	世田谷区	株式会社日総建
87	アーバンステージ 上北沢	ミサワホーム株式会社	ミサワホーム株式会社	世田谷区	一級建築士事務所構造企画 K DM
88	アーバンステージ 用賀	株式会社設計工房	株式会社本間組	イーハウス建築センター 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
89	アーバンステージ 大井町	佐伯建設工業株式会社	佐伯建設工業株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
90	アーバンステージ 大井町Ⅱ	フジタ工業株式会社	フジタ工業株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
91	アーバンステージ 雪谷	株式会社松木建築事務所	日本国土開発株式会社	大田区	株式会社日総建
92	アーバンステージ 池上	積水ハウス株式会社	積水ハウス株式会社	大田区	株式会社安井建築設計事務所
93	アーバンステージ 中野	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	中野区	株式会社安井建築設計事務所
94	アーバンステージ 高井戸	株式会社長谷川工務店	株式会社長谷川工務店	杉並区	株式会社安井建築設計事務所
95	アーバンステージ 駒込	株式会社五十嵐武雄建築設 計事務所	渡邊建設株式会社	豊島区	株式会社山下設計
96	アーバンステージ 向島	株式会社東洋システム企画	多田建設株式会社	墨田区	株式会社市川建築設計事務所
97	アーバンステージ 葛西イースト	株式会社アルテ設計	戸田建設株式会社	財団法人住宅金融普及協 会	株式会社日総建

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
98	アーバンステージ 江古田	株式会社TEAM VOS 野中設計事務所	西村建設株式会社	練馬区	株式会社安井建築設計事務所
99	アーバンステージ 滝野川	株式会社太陽設計事務所	栗本建設工業株式会社	北区	株式会社久米設計
100	アーバンステージ 板橋区役所前	株式会社アーバネットコー ポレーション	株式会社合田工務店	株式会社ビルディングナ ビゲーション確認評価機 構	株式会社佐藤総合計画
101	アーバンステージ 浅草	株式会社長岡建築事務所	三井建設株式会社	台東区	株式会社日総建
102	アーバンステージ 町屋	株式会社都市建築設計	小松建設工業株式会社	荒川区	株式会社日総建
103	アーバンステージ 町屋サウスコート	株式会社現代建築研究所	野村建設工業株式会社	株式会社アクトプランニ ング	株式会社安井建築設計事務所
104	アーバンステージ 小金井	真柄建設株式会社	真柄建設株式会社	東京都	株式会社安井建築設計事務所
105	アーバンステージ 武蔵小金井	株式会社山下建築企画研究 室	戸田建設株式会社	東京都	株式会社ハイ国際コンサル タント
106	アーバンステージ 武蔵野ヒルズ	三旺建設一級建築士事務所	三旺建設工業株式会社	東京都	株式会社ハイ国際コンサル タント
107	アーバンステージ 小金井本町	有限会社PCMC一級建築士事 務所	株式会社志多組	イーホームズ株式会社	株式会社安井建築設計事務所
108	アーバンステージ 日野	有限会社環建築研究所	株式会社木下工務店	東京都	株式会社山下設計
109	アーバンステージ 久米川	株式会社環境設計連合	株式会社田中建設	日本建築検査協会株式会 社	株式会社NTTファシリ ティーズ
110	アーバンステージ 武蔵小杉comodo	株式会社大林組	株式会社大林組	川崎市	株式会社ハイ国際コンサル タント
111	アーバンステージ 川崎	株式会社環建築設計事務所	東レ建設株式会社	川崎市	株式会社NTTファシリ ティーズ
112	アーバンステージ 鶴見寺谷	株式会社暁建築事務所	戸田建設株式会社	横浜市	株式会社山下設計
113	アーバンステージ 浦安	有限会社桜井建築設計事務 所	京葉都市開発株式会社	千葉県	株式会社安井建築設計事務所
114	アーバンステージ 南行徳Ⅱ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事務所
115	アーバンステージ 南行徳Ⅲ	有限会社桜井建築設計事務 所	村本建設株式会社	市川市	株式会社日総建
116	アーバンステージ 南行徳Ⅳ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事務所
117	アーバンステージ 行徳駅前	大浦忠義建築計画事務所	株式会社松村組	市川市	株式会社ハイ国際コンサル タント
118	アーバンステージ 南行徳Ⅴ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社ハイ国際コンサル タント
119	アーバンステージ 行徳	大浦忠義建築計画事務所	飛鳥建設株式会社	市川市	株式会社ハイ国際コンサル タント
120	ブラウドフラット 五橋	株式会社INA新建築研究 所	東海興業株式会社	株式会社仙台都市整備セ ンター	株式会社安井建築設計事務所
121	ブラウドフラット 河原町	エムズ企画設計株式会社	大木建設株式会社	日本ERI株式会社	財団法人宮城県建築住宅セン ター
122	ブラウドフラット 新大阪	株式会社都市設計	西武建設株式会社	株式会社日本確認検査セ ンター	財団法人日本建築総合試験所
123	ブライムアーバン 山鼻	有限会社谷内建築研究所	久末弘信建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社日総建

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
124	ブライムアーバン 北14条	久末弘信建設株式会社	久末弘信建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社山下設計
125	ブライムアーバン 大通公園Ⅰ	株式会社シグマ小暮建築設計事務所	日東みらい建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
126	ブライムアーバン 大通公園Ⅱ	株式会社シグマ小暮建築設計事務所	日東みらい建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
127	ブライムアーバン 北11条	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
128	ブライムアーバン 宮の沢	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
129	ブライムアーバン 大通東	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
130	ブライムアーバン 知事公館	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
131	ブライムアーバン 円山	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
132	ブライムアーバン 北24条	株式会社類企画設計	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
133	ブライムアーバン 札幌医大前	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
134	ブライムアーバン 長町一丁目	株式会社現代建築工房	株式会社松村組	株式会社仙台都市整備センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
135	ブライムアーバン 八乙女中央	株式会社半田建築研究所	株式会社小野良組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
136	ブライムアーバン 葵	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社山下設計
137	ブライムアーバン 金山	株式会社幹建築設計事務所	株式会社日東建設	財団法人愛知県建築住宅センター	株式会社佐藤総合計画
138	ブライムアーバン 鶴舞	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
139	ブライムアーバン 江坂Ⅰ	株式会社福嶋洋一建築研究所	株式会社岩出建設	建築検査機構株式会社	株式会社山下設計
140	ブライムアーバン 江坂Ⅱ	有限会社無有建築工房	村本建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社山下設計
141	ブライムアーバン 江坂Ⅲ	株式会社福嶋洋一建築研究所	株式会社榎並工務店	建築検査機構株式会社	株式会社佐藤総合計画
142	アーバンステージ 札幌リバーフロント	株式会社企画設計事務所オルト	岩田建設株式会社	札幌市	財団法人日本建築センター
143	アーバンステージ 北3条通	アルファコート株式会社	株式会社カツイ	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
144	アーバンステージ 堤通雨宮	エス・バイ・エル明成建設株式会社、大成建設株式会社	エス・バイ・エル明成建設株式会社、大成建設株式会社	仙台市	株式会社ハイ国際コンサルタント
145	アーバンステージ 上前津	矢作建設工業株式会社一級建築士事務所	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社佐藤総合計画
146	アーバンステージ 泉	株式会社アイビー設計事務所	株式会社鴻池組	株式会社国際確認検査センター	株式会社佐藤総合計画
147	アーバンステージ 玉造	株式会社阪南設計事務所	株式会社金山工務店	株式会社国際確認検査センター	株式会社N T T ファシリティーズ
148	ベネフィス博多 グランスウィート	有限会社大塚建築計画設計事務所	株式会社旭工務店	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリティーズ
149	ベネフィス薬院南	有限会社大塚建築計画設計事務所	株式会社小串建設	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリティーズ

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
150	ベネフィス 香椎 ヴェルベーナ	有限会社大塚建築計画設計 事務所	日建建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社佐藤総合計画
151	ベネフィス博多東 グランスイート	有限会社大塚建築計画設計 事務所	株式会社オークス建設	日本E R I 株式会社	株式会社佐藤総合計画
152	ベネフィス千早グ ランスイート	有限会社大塚建築計画設計 事務所	株式会社旭工務店	日本E R I 株式会社	株 式 会 社 N T T フ ァ シ リ ティーズ

(注) 設計者、施工者、建築確認機関及び評価機関の各欄に記載の名称については、各物件の設計等に係る当時の名称等を記載しています。

I. 資本的支出の状況

(i) 資本的支出の予定

第13期末保有資産について、現在までに計画された（又は完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
アーバンステージ雪谷 (東京都大田区)	インターホン更新工事	自 平成25年6月 至 平成25年7月	6,000	-	-
アーバンステージ高井戸 (東京都杉並区)	インターホン更新工事	自 平成25年9月 至 平成25年10月	6,500	-	-
アーバンステージ江古田 (東京都練馬区)	大規模修繕工事	自 平成25年9月 至 平成25年11月	18,000	-	-
アーバンステージ札幌リバー フロント (札幌市中央区)	共用部改修工事	自 平成25年9月 至 平成25年11月	12,000	-	-
アーバンステージ堤通雨宮 (仙台市青葉区)	機械式駐車場改修工事	自 平成25年9月 至 平成25年11月	7,700	-	-

(ii) 第13期中の資本的支出

第13期末現在保有する資産について、第13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13期中の資本的支出は138,959千円であり、第13期中の費用に区分された修繕費251,156千円と合わせ、合計390,116千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)
アーバンステージ池上 (東京都大田区)	住宅設備リニューアル工事	自 平成25年2月 至 平成25年2月	5,305
アーバンステージ駒込 (東京都豊島区)	専有部改修工事	自 平成24年10月 至 平成25年2月	43,300
アーバンステージ向島 (東京都墨田区)	大規模修繕工事	自 平成24年9月 至 平成24年12月	6,527
アーバンステージ南行徳Ⅲ (千葉県市川市)	住宅設備リニューアル工事	自 平成25年4月 至 平成25年4月	3,873
その他の不動産等	住宅設備リニューアル工事他	自 平成24年12月 至 平成25年5月	79,952
合 計			138,959

(iii) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

	第4期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	第5期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	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
当期首積立金残高	278百万円	422百万円	556百万円	681百万円	818百万円
当期積立額	144百万円	149百万円	152百万円	156百万円	160百万円
当期積立金取崩額	－百万円	15百万円	28百万円	19百万円	5百万円
次期繰越額	422百万円	556百万円	681百万円	818百万円	973百万円

	第9期 自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日	第10期 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	第11期 自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	第12期 自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	第13期 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日
当期首積立金残高	973百万円	1,102百万円	1,253百万円	1,385百万円	1,548百万円
当期積立額	161百万円	159百万円	168百万円	176百万円	176百万円
当期積立金取崩額	32百万円	9百万円	36百万円	12百万円	73百万円
次期繰越額	1,102百万円	1,253百万円	1,385百万円	1,548百万円	1,651百万円

J. 賃貸状況の概要

(イ) 主要なテナント

第13期末保有資産について、平成25年5月末日（第13期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第13期末保有資産のうち複数の資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日現在におけるそれらの資産の全賃貸面積の10%以上を占める各テナントに対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
野村リビングサポート 株式会社 (注5)	不動産業	1	ブラウドフラット白金高輪	平成25年11月30日	2,851.44	178,404
		2	ブラウドフラット代々木上原	平成25年11月30日	1,128.14	56,613
		3	ブラウドフラット初台	平成25年11月30日	898.93	43,464
		4	ブラウドフラット渋谷桜丘	平成25年11月30日	596.12	38,184
		5	ブラウドフラット学芸大学	平成25年11月30日	934.39	48,348
		6	ブラウドフラット目黒行人坂	平成25年11月30日	855.23	51,588
		7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	平成25年11月30日	2,990.16	141,492
		8	ブラウドフラット神楽坂	平成25年11月30日	1,793.43	93,120
		9	ブラウドフラット早稲田	平成25年11月30日	1,406.70	67,116
		10	ブラウドフラット新宿河田町	平成25年11月30日	1,070.57	54,360
		11	ブラウドフラット三軒茶屋	平成25年11月30日	1,178.96	65,376
		12	ブラウドフラット蒲田	平成25年11月30日	1,409.71	66,600
		13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	平成25年11月30日	3,838.41	194,472
		14	ブラウドフラット新大塚	平成25年11月30日	752.09	39,576
		15	ブラウドフラット清澄白河	平成25年11月30日	1,209.56	59,835
		16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	平成25年11月30日	765.27	37,380
		17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	平成25年11月30日	1,191.08	63,840
		18	ブラウドフラット富士見台	平成25年12月5日	2,222.05	110,436
		19	ブラウドフラット浅草駒形	平成25年11月30日	2,532.01	118,036
		20	ブラウドフラット横浜	平成25年11月30日	2,906.08	130,308
		21	ブラウドフラット上大岡	平成26年3月18日	4,872.17	168,000
		22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	平成25年12月5日	2,156.42	108,972
		23	ブライムアーバン赤坂	平成26年1月30日	1,062.05	54,300
		24	ブライムアーバン田町	平成25年11月30日	1,040.76	56,580
		25	ブライムアーバン代々木	平成25年11月30日	421.78	22,368
		26	ブライムアーバン番町	平成26年1月30日	1,163.05	60,060
		27	ブライムアーバン千代田富士見	平成26年1月30日	793.87	41,868
		28	ブライムアーバン飯田橋	平成25年11月30日	1,998.97	115,728
		29	ブライムアーバン恵比寿	平成25年9月30日	1,444.40	71,424
		30	ブライムアーバン中目黒	平成25年11月30日	1,302.42	78,780
		31	ブライムアーバン学芸大学	平成25年11月30日	917.93	45,108
		32	ブライムアーバン洗足	平成25年11月30日	554.73	26,976
		34	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	平成25年9月30日	2,930.27	162,684

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
野村リビングサポート 株式会社 (注5)	不動産業	35	プライムアーバン白山	平成25年11月30日	986.15	47,856
		36	プライムアーバン四谷外苑東	平成25年11月30日	1,720.73	88,608
		37	プライムアーバン西新宿Ⅰ	平成25年11月30日	1,459.86	72,426
		39	プライムアーバン新宿内藤町	平成25年9月30日	578.18	27,204
		41	プライムアーバン三軒茶屋	平成25年11月30日	823.03	43,524
		45	プライムアーバン千歳船橋	平成25年9月30日	1,001.57	47,304
		47	プライムアーバン大崎	平成25年11月30日	2,020.90	105,234
		48	プライムアーバン大森	平成25年9月30日	1,168.65	56,184
		53	プライムアーバン大塚	平成25年9月30日	944.99	46,752
		62	プライムアーバン新百合ヶ丘	平成25年9月30日	1,708.19	72,998
		68	プライムアーバン川口	平成25年11月30日	2,477.11	133,570
		69	アーバンステージ麻布十番	平成25年9月30日	1,222.13	64,536
		76	アーバンステージ中落合	平成26年1月30日	1,237.98	40,956
		80	アーバンステージ芦花公園	平成25年9月30日	550.70	24,681
		81	アーバンステージ上馬	平成25年11月30日	1,677.97	63,656
		82	アーバンステージ三軒茶屋	平成26年1月30日	969.30	46,176
		84	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	平成25年11月30日	740.50	28,884
		85	アーバンステージ駒沢	平成25年11月30日	470.45	22,440
		88	アーバンステージ用賀	平成25年9月30日	1,648.59	78,196
		89	アーバンステージ大井町	平成25年9月30日	722.70	38,667
		90	アーバンステージ大井町Ⅱ	平成26年3月28日	1,678.65	88,140
		91	アーバンステージ雪谷	平成25年9月30日	1,438.10	69,348
		93	アーバンステージ中野	平成25年9月30日	801.30	37,926
		94	アーバンステージ高井戸	平成25年9月30日	1,665.90	77,054
		95	アーバンステージ駒込	平成25年9月30日	914.90	32,124
		96	アーバンステージ向島	平成25年11月30日	1,089.14	41,724
		98	アーバンステージ江古田	平成25年9月30日	850.30	29,472
		99	アーバンステージ滝野川	平成25年9月30日	554.39	21,795
		101	アーバンステージ浅草	平成25年11月30日	850.51	28,512
		102	アーバンステージ町屋	平成25年9月30日	455.19	18,672
		104	アーバンステージ小金井	平成25年11月30日	682.43	20,388
		109	アーバンステージ久米川	平成25年9月30日	2,587.57	107,330
		合計		—	90,887.21	4,393,739

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
株式会社 長谷工ライブネット	不動産業	38	プライムアーバン西新宿Ⅱ	平成26年2月27日	1,112.71	54,492
		46	プライムアーバン品川西	平成25年12月19日	921.83	41,508
		49	プライムアーバン北千束	平成25年6月28日	798.60	35,724
		50	プライムアーバン田園調布南	平成26年4月30日	989.97	45,456
		51	プライムアーバン中野上高田	平成26年2月28日	818.75	38,160
		54	プライムアーバン門前仲町	平成25年9月27日	3,102.70	143,252
		70	アーバンステージ芝浦LOFT	平成25年12月14日	1,828.19	106,944
		72	アーバンステージ勝どき	平成26年2月21日	4,102.64	167,220
		73	アーバンステージ新川	平成26年1月31日	3,412.86	133,635
		74	アーバンステージ日本橋横山町	平成25年12月14日	5,684.39	239,238
		75	アーバンステージ本郷老岐坂	平成25年12月11日	637.98	33,204
		78	アーバンステージ新宿落合	平成25年12月11日	1,053.39	41,076
		79	アーバンステージ目白	平成26年5月29日	1,546.25	77,247
		87	アーバンステージ上北沢	平成25年12月11日	1,252.85	39,168
		92	アーバンステージ池上	平成26年3月31日	2,306.70	84,814
		100	アーバンステージ板橋区役所前	平成25年7月7日	1,635.79	71,304
		105	アーバンステージ武蔵小金井	平成25年12月11日	5,878.80	136,042
		106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	平成25年12月13日	2,574.06	84,673
		107	アーバンステージ小金井本町	平成25年6月7日	1,570.75	54,684
		108	アーバンステージ日野	平成25年8月31日	884.16	26,100
		111	アーバンステージ川崎	平成26年2月25日	1,706.46	69,864
		112	アーバンステージ鶴見寺谷	平成26年3月23日	929.24	37,596
		136	プライムアーバン葵	平成26年2月21日	1,388.72	42,378
		137	プライムアーバン金山	平成26年2月28日	1,391.02	46,704
		138	プライムアーバン鶴舞	平成26年3月4日	2,406.02	81,564
		139	プライムアーバン江坂Ⅰ	平成26年2月28日	1,115.52	40,836
		140	プライムアーバン江坂Ⅱ	平成26年3月8日	1,308.00	49,572
		141	プライムアーバン江坂Ⅲ	平成25年12月3日	1,995.08	71,987
		145	アーバンステージ上前津	平成25年7月4日	3,473.93	106,480
		146	アーバンステージ泉	平成25年12月5日	7,199.36	253,279
		147	アーバンステージ玉造	平成25年11月7日	2,313.70	69,541
		合計		—	67,340.42	2,523,747

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
株式会社タカラ	不動産 業	127	プライムアーバン北11条	平成26年3月31日	1,820.55	45,738
		128	プライムアーバン宮の沢	平成26年3月31日	2,034.47	40,890
		129	プライムアーバン大通東	平成26年3月31日	1,494.36	34,602
		130	プライムアーバン知事公館	平成26年3月31日	1,007.30	24,276
		131	プライムアーバン円山	平成26年3月31日	877.01	20,292
		132	プライムアーバン北24条	平成26年3月31日	1,724.30	35,997
		133	プライムアーバン札幌医大前	平成26年3月31日	2,342.97	50,420
		142	アーバンステージ札幌リバーフロント	平成25年12月5日	15,031.90	334,647
		143	アーバンステージ北3条通	平成25年12月5日	4,941.19	121,048
		合計		—	31,274.05	707,913

- (注1) 上記各物件に関しては、平成25年5月末日現在、「テナント名」欄に記載のマスターリース会社がエンドテナントから敷金・保証金を受領し、当該金額をマスターリース契約上の敷金・保証金として本投資法人又は信託受託者に預託しています。
- (注2) 契約更改の方法については、更新を拒絶する旨の意思表示がない場合は、同一条件により更に一年間継続するものとし、その後も同様とします。
- (注3) 「賃貸面積」は、平成25年5月末日現在における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分について、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。
- (注4) 「年間賃料収入」は、平成25年5月末日現在における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約書上の賃料等に基づいています。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の合計が小計欄及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。
- (注5) 当該テナントは、本投資法人における投信法上の利害関係人等に該当します。
- (注6) 下記記載の13物件については、平成25年8月1日付でプロパティ・マネジメント委託先及びマスターリース会社を野村リビングサポート株式会社に変更する予定です。

プライムアーバン目黒リバーサイド（物件番号33）、プライムアーバン西早稲田（物件番号40）、プライムアーバン南烏山（物件番号42）、プライムアーバン烏山ガレリア（物件番号43）、プライムアーバン烏山コート（物件番号44）、プライムアーバン西荻窪（物件番号52）、プライムアーバン錦糸公園（物件番号57）、アーバンステージ幡ヶ谷（物件番号71）、アーバンステージ落合（物件番号77）、アーバンステージ千歳烏山（物件番号83）、アーバンステージ烏山（物件番号86）、アーバンステージ町屋サウスコート（物件番号103）、アーバンステージ武蔵小杉comodo（物件番号110）

K. 担保の内容

該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの

不動産信託受益権については、前記「② 投資不動産物件」において不動産と共に一括して記載しており、これらの項目の記載以外にその他投資資産はありません。