

住みたい街 暮らしたい街



～投資対象エリアのご紹介～



NOMURA
Residential Fund

Vol.9

野村不動産レジデンシャル投資法人 第16期 資産運用報告

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.



江戸の粋とパリのエスプリ
歴史と新たな文化が出会う街

神楽坂



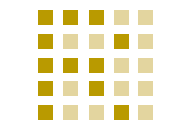
NOMURA
Residential Fund



NOMURA RESIDENTIAL FUND

第16期 資産運用報告
2014.6.1 ▶ 2014.11.30

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



NOMURA
Residential Fund

投資主の皆様へ

野村不動産レジデンシャル投資法人
執行役員

松村 省三



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

本投資法人は平成26年11月に第16期決算を迎えましたので、ここに運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期は、引き続きポートフォリオの質の向上を目的とした物件入替戦略を推進し、築年数の経過等によりマーケットにおける競争力の低下や維持管理コストの増加が予想される3物件・958百万円（売却価格の合計）を売却致しました。その結果、第16期末（平成26年11月末日）時点の資産規模は150物件・159,310百万円（取得価格の合計）となりました。また当期終了後、平成26年12月には3物件・6,300百万円（取得価格の合計）の取得を行っております。

保有物件の運営管理におきましては、物件毎の状況を踏まえた戦略的なリーシングを継続し、前期発生した大口テナントの退去についても、当期においてリーシングを完了しております。また、賃料の上昇が見込まれる一部エリア・物件についてはリニューアルを実施し積極的なリーシングを実施するなど、物件特性に応じた適切なリーシング活動を展開した結果、当期末のポートフォリオ稼働率は96.2%と高水準を維持することが出来ました。なお、当期末の継続鑑定評価額は156,590百万円となり、貸借対照表計上額に対し563百万円上回る、含み益に転じました。

財務活動につきましては、返済期限の到来した66億円のうち、37億円のリファイナンスを実施し、残りの29億円は手元資金より返済を致しました。

上記の運用結果として、当期は、営業収益5,480百万円、経常利益1,878百万円、当期純利益1,877百万円を計上致しました。

なお、分配金につきましては、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、物件の売却により生じた土地等の売却益の一部の金額を圧縮積立を行うこととし、一口当たり11,600円となりました。

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

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

■ 決算ハイライト

第16期(平成26年11月期)
1口当たり分配金

11,600 円

■ 決算サマリー

	第15期 (平成26年5月期)	第16期 (平成26年11月期)
営業収益	5,594 百万円	5,480 百万円
当期純利益	1,955 百万円	1,877 百万円
1口当たり分配金	12,161 円	11,600 円
総資産額	167,940 百万円	164,852 百万円
保有物件数	153 物件	150 物件

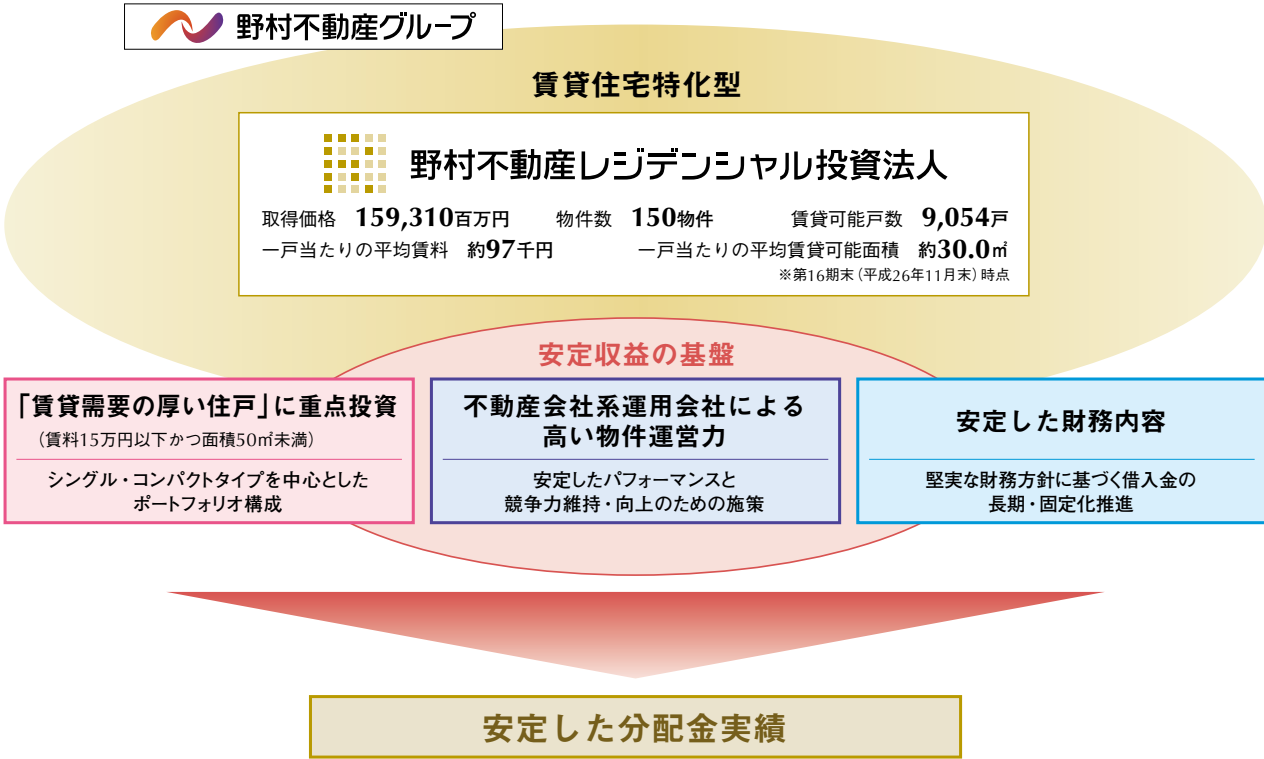
目次	本投資法人の特長…………… 3	投資主資本等変動計算書 …… 48
	入替戦略…………… 4	注記表 …… 49
	内部成長戦略…………… 5	金銭の分配に係る計算書 …… 59
	財務戦略…………… 7	会計監査人の監査報告書 …… 60
	ポートフォリオの分散状況…………… 8	キャッシュ・フロー計算書（参考情報） …… 61
	ポートフォリオマップ…………… 9	ポートフォリオ物件一覧…………… 63
	ポートフォリオ物件の概要…………… 11	投資法人の概要…………… 67
	資産運用報告 …… 19	資産運用会社の概要…………… 68
	貸借対照表 …… 45	投資主インフォメーション…………… 69
	損益計算書 …… 47	



■ 本投資法人の特長

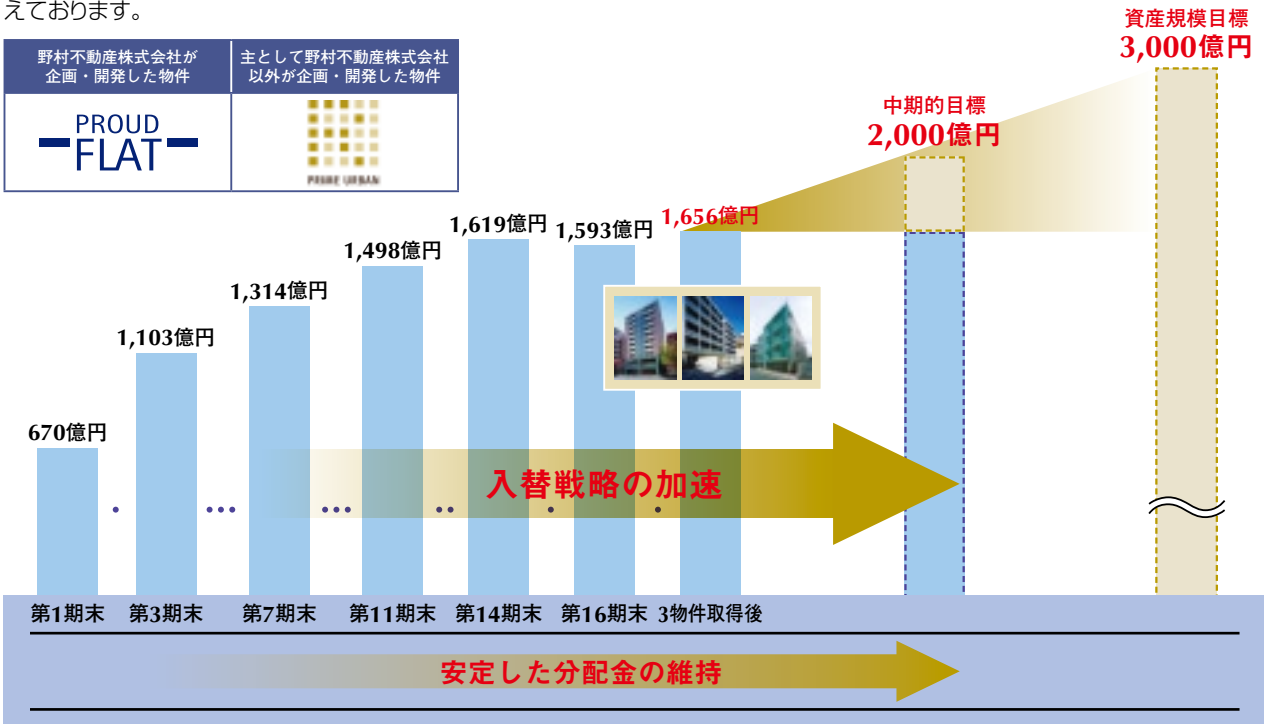
■ 安定収益の基盤

本投資法人は野村不動産グループをスポンサーに持つ、賃貸住宅特化型リートとして「賃貸需要の厚い住戸（賃料15万円以下かつ面積50㎡未満）」への重点投資を行い、不動産会社系運用会社による高い物件運営力を活用しており、一方で、安定した財務内容を構築してきました。これにより、中長期的な安定収益を生み出すことが可能であると考えられます。



■ 成長戦略の道筋

下の図は今後の本投資法人の成長戦略の道筋を記載しております。第16期終了後、平成26年12月に3物件（63億円）の物件取得を行いました。その結果、取得価格の合計は1,656億円となっております。現状、資産規模の目標は3,000億円としておりますが、今後も物件入替戦略を加速して行いポートフォリオの質を維持・向上させつつ、安定した分配金を維持していきたいと考えております。



■ 入替戦略

本投資法人は第8期より、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ております。第16期は3物件（9.5億円）の売却を行いました。一方、第16期終了後、平成26年12月19日に3物件（63億円）の物件取得を実施しております。

■ 第16期売却物件

	アーバンステージ南行徳Ⅳ	アーバンステージ駒沢	アーバンステージ南行徳Ⅱ
主な利用駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅 徒歩17分	東急田園都市線「駒沢大学」駅 徒歩3分	東京メトロ東西線「南行徳」駅 徒歩18分
賃貸可能戸数	32戸 (1住戸あたり平均賃貸可能面積：16.72㎡)	26戸 (1住戸あたり平均賃貸可能面積：22.02㎡)	37戸 (1住戸あたり平均賃貸可能面積：16.53㎡)
竣工日	平成5年4月12日（ 築21年 ）	平成1年7月21日（ 築25年 ）	平成3年1月15日（ 築23年 ）
鑑定価格	218,000千円（平成26年5月31日現在）	346,000千円（平成26年5月31日現在）	231,000千円（平成26年5月31日現在）
売却価格（鑑定価格比）	256,840千円（＋38,840千円）	461,000千円（＋115,000千円）	240,349千円（＋9,349千円）
売却日	平成26年6月30日	平成26年11月27日	平成26年11月28日
売却損益	＋6,193千円	＋46,640千円	▲45,281千円

※1. 築年は売却時点における年数を記載しております。
※2. 売却損益は、諸費用等の精算金を含めた売却収入から、売却時の帳簿価格及び支払い精算金を含めた金額を差し引いた数字を記載しています。詳細は第16期決算短信をご覧ください。

■ 第17期取得物件（平成26年12月19日取得）

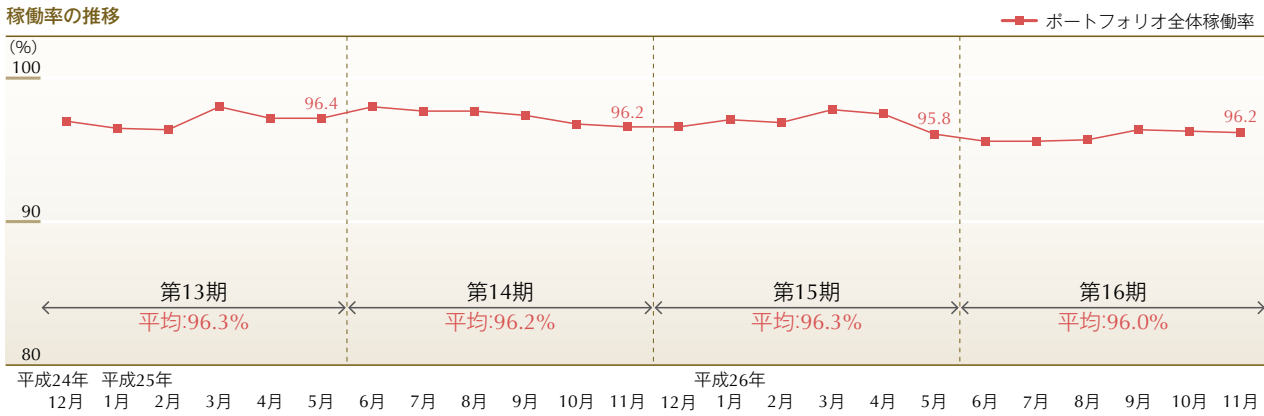
	ブライムアーバン中目黒Ⅱ	ブライムアーバン長原上池台	ブライムアーバン西荻窪Ⅱ
所在地	東京都目黒区上目黒三丁目	東京都大田区上池台一丁目	東京都杉並区西荻北三丁目
アクセス	東急東横線「中目黒」駅 東京メトロ日比谷線「中目黒」駅 徒歩2分	東急池上線「長原」駅 徒歩3分	JR中央線・総武線「西荻窪」駅 徒歩4分
鑑定価格	2,850,000千円	1,730,000千円	1,790,000千円
取得価格（鑑定価格比）	2,800,000千円（▲50,000千円）	1,720,000千円（▲10,000千円）	1,780,000千円（▲10,000千円）
NOI （鑑定NOI÷取得価格）	131,716千円（4.7%）	81,717千円（4.8%）	82,624千円（4.6%）
特徴	人気の高い城南・城西エリアで、最寄駅より徒歩5分圏内の物件であり、いずれも高いパフォーマンスが期待される。		

※鑑定価格及び鑑定NOIは、平成26年10月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された数値です。また、鑑定NOIの数値は年換算値となります。

内部成長戦略

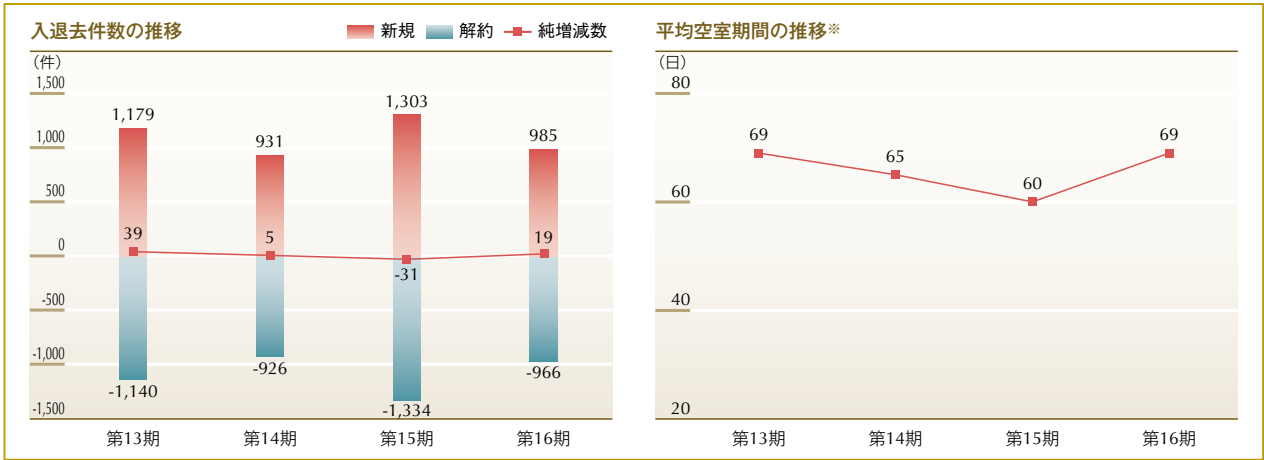
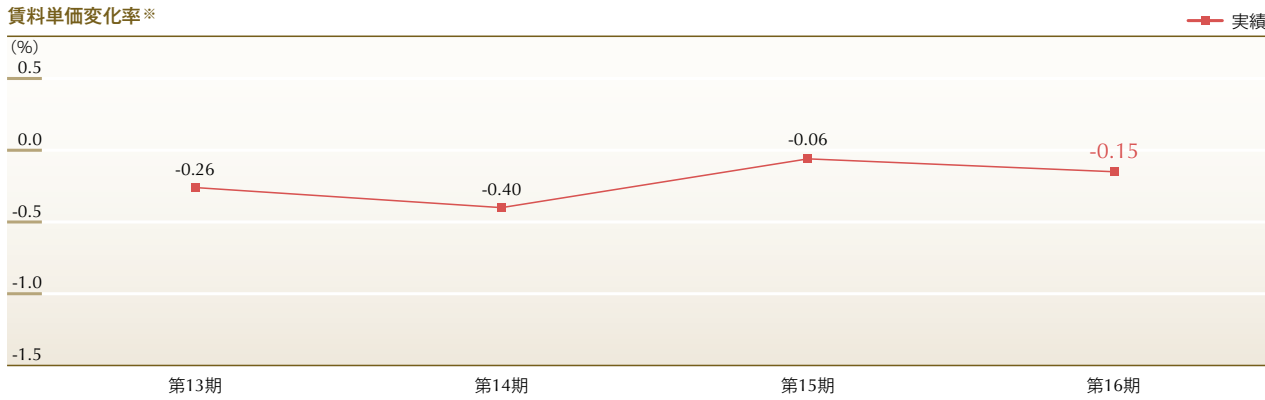
稼働率の推移

第16期期中平均稼働率は96.0%となり、4期連続96%台という高い水準を維持することが出来ました。平均空室期間が前期比9日上昇しておりますが、引き続き積極的なリーシングと原状回復工事期間の徹底した管理を行い、高稼働を維持していきます。

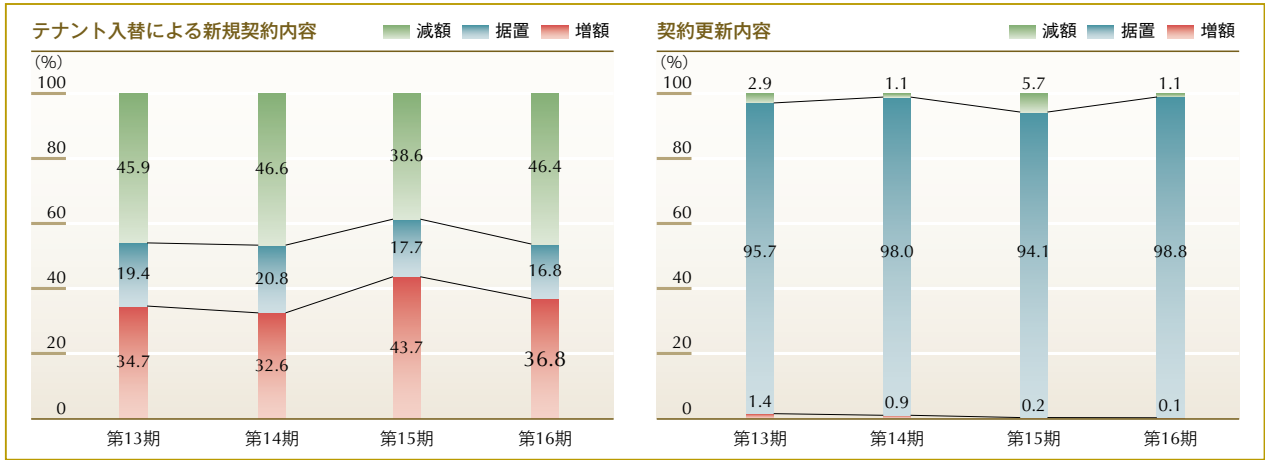


賃料単価の推移

第16期は前期比-0.15%と、前期と比較しマイナス幅がやや拡大したものの、概ね安定した推移をしております。引き続き募集条件の向上を目指し積極的な運用を行っていきます。



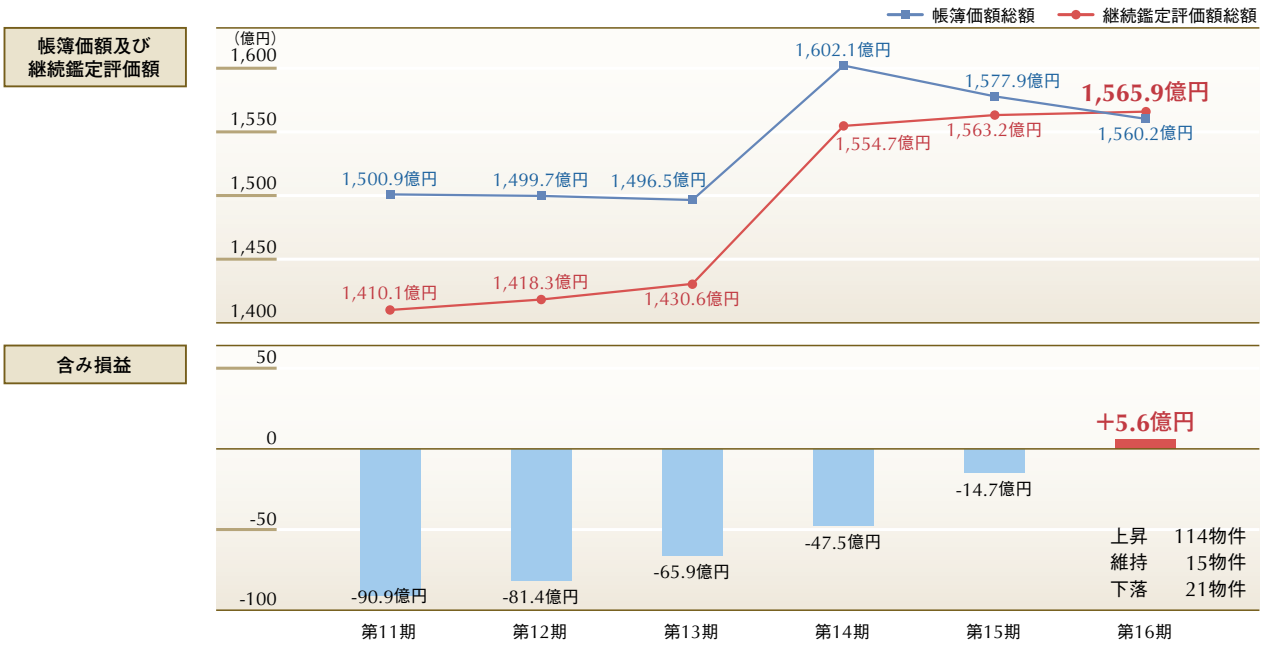
※従前入居者退去後、新入居者契約までの期間の平均を記載しております。



※前期末保有物件の期末の賃料単価の変化率を記載しています。

継続鑑定評価額の推移

継続鑑定評価額の上昇に伴い、時価と帳簿価格の差がプラスに転じ、本投資法人は第16期より含み益に転じました。



内部成長の追求

築年数の経過した一部の物件については、物件の競争力を向上させ賃料の上昇を狙うために、リニューアル工事を実施します。不動産会社系運用会社のノウハウを活用し、共用部のほか、専有部のリニューアルも実施することで、募集条件の改善に努めております。

大規模修繕実施例

●プライムアーバン新宿落合

<エントランス>

before

after

<エレベーター前>

before

after

専有部リニューアル実施例

●プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ

<リビング>

before

after

●大規模修繕・共用部リニューアル実施物件数：2物件

- ・プライムアーバン新宿落合 (参考 第17期予定)
- ・プライムアーバン武蔵小金井

●専有部リニューアル実施物件数：13戸

- ・プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ
- ・プライムアーバン駒込
- ・プライムアーバン上馬 ほか

賃料単価上昇率 +4.3%

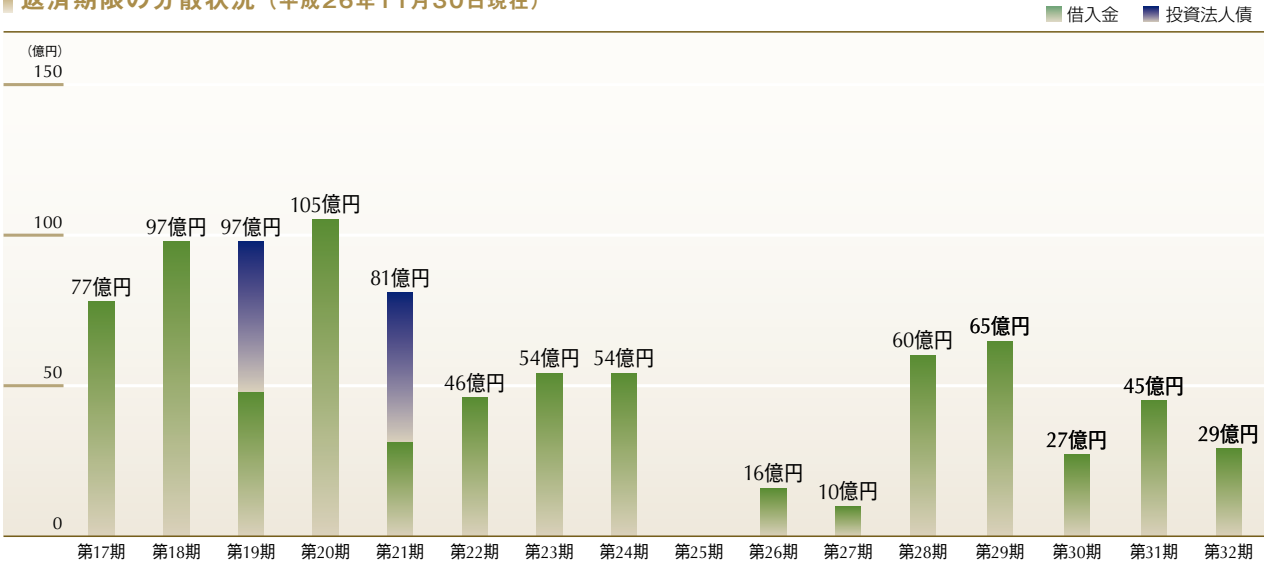
財務戦略

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

有利子負債の状況（平成26年11月30日現在）

有利子負債残高	86,820百万円	加重平均金利	1.18%
長期比率	79.8%	固定比率	99.1%
LTV	52.7%	長期借入金の平均残存年数	3.1年

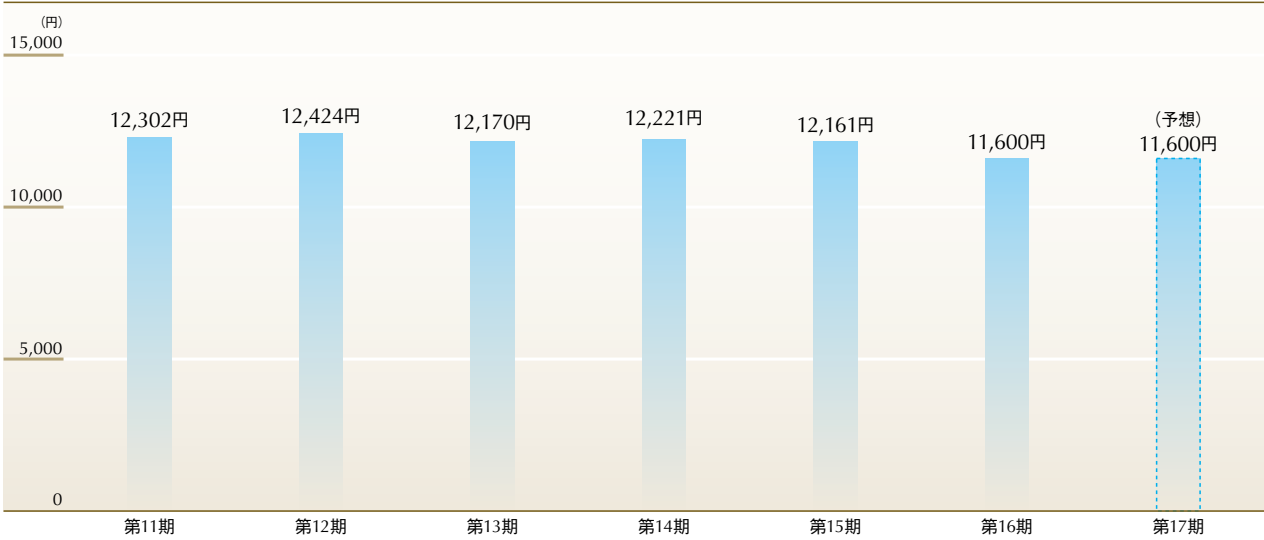
返済期限の分散状況（平成26年11月30日現在）



格付けの状況（平成26年11月30日現在）

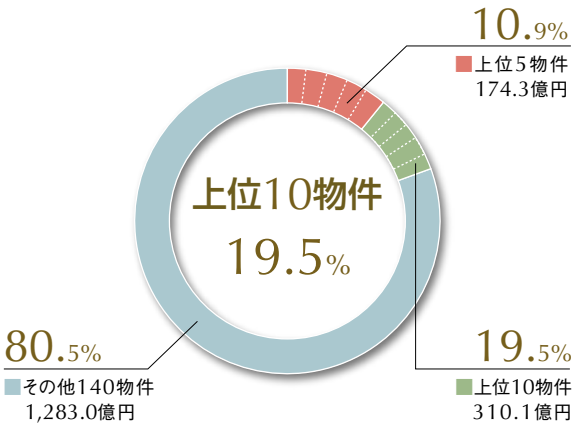
信用格付業者の名称	格付け内容	備 考
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：AA	格付けの見通し：安定的
スタンダード&プアーズ・レーティング・サービス	長期会社格付け：A	アウトルック：安定的
	短期会社格付け：A-1	

安定した分配金水準

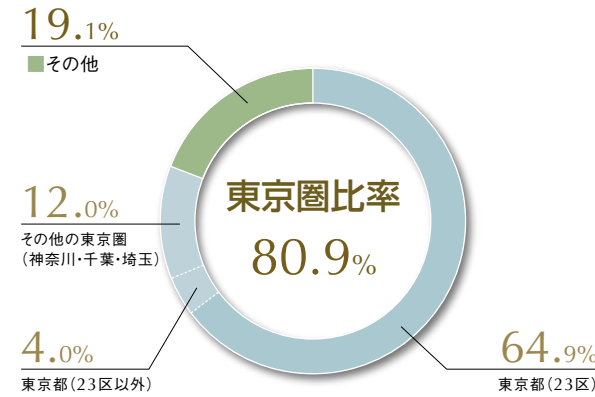


ポートフォリオの分散状況（第16期末の保有資産）

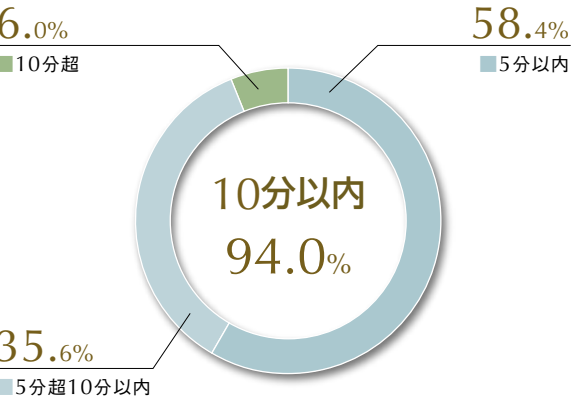
物件毎の分散



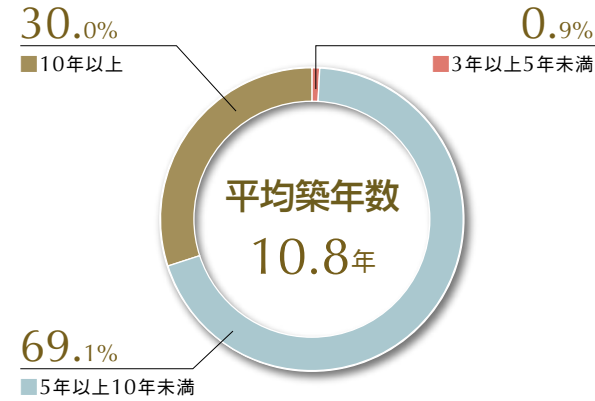
投資エリア



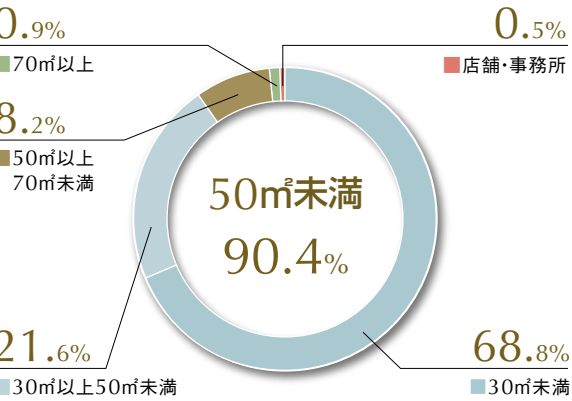
最寄駅からの徒歩分数



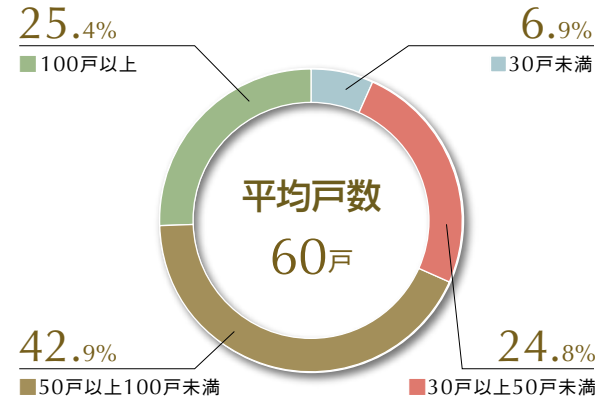
築年数



住戸面積（戸数ベース）

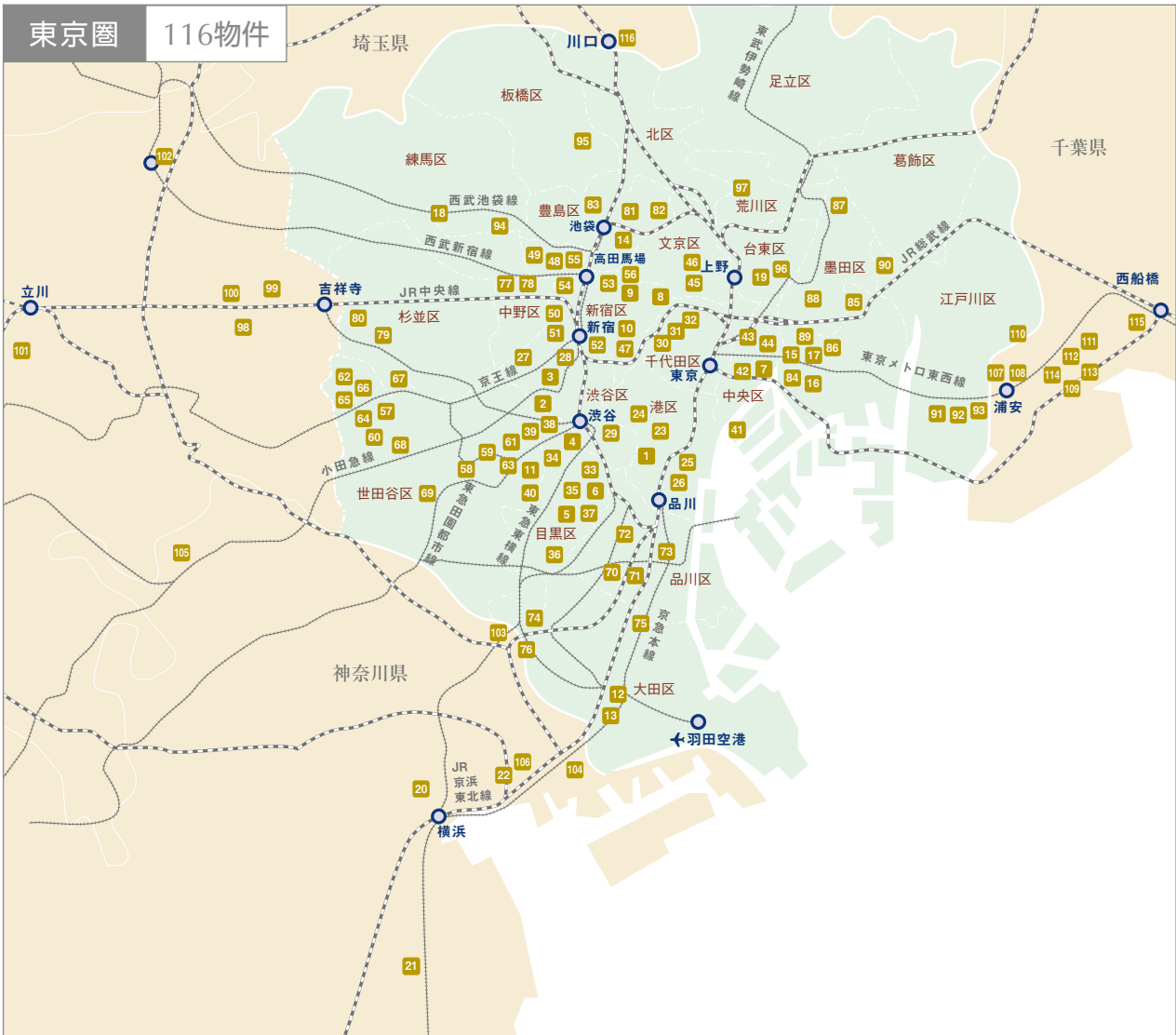


戸数分布



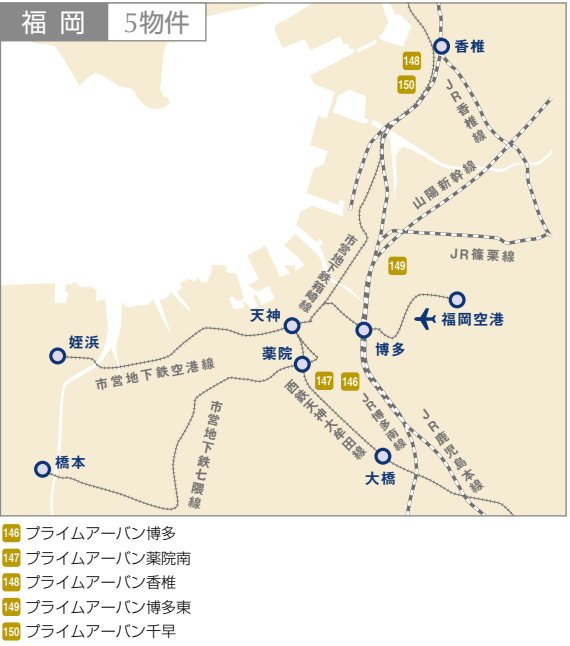
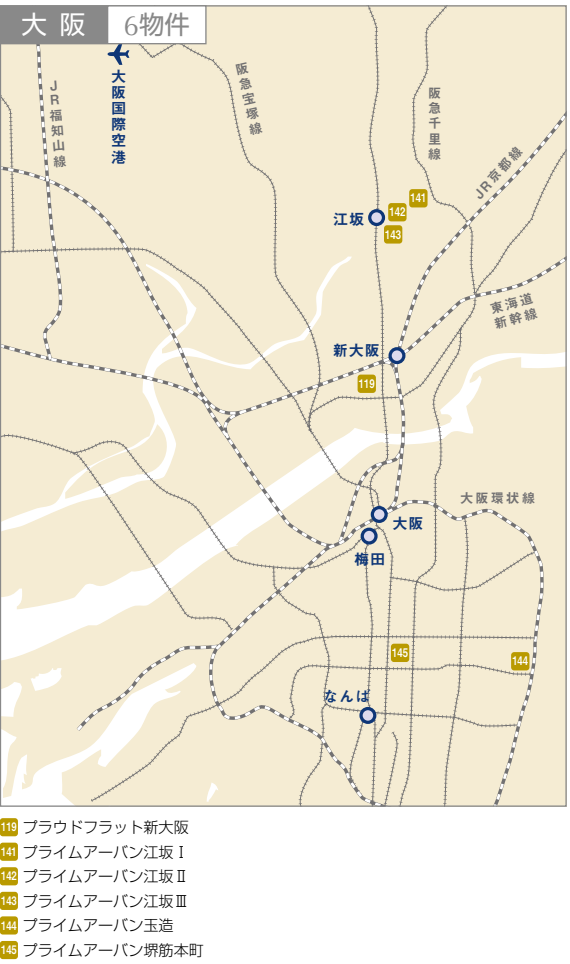
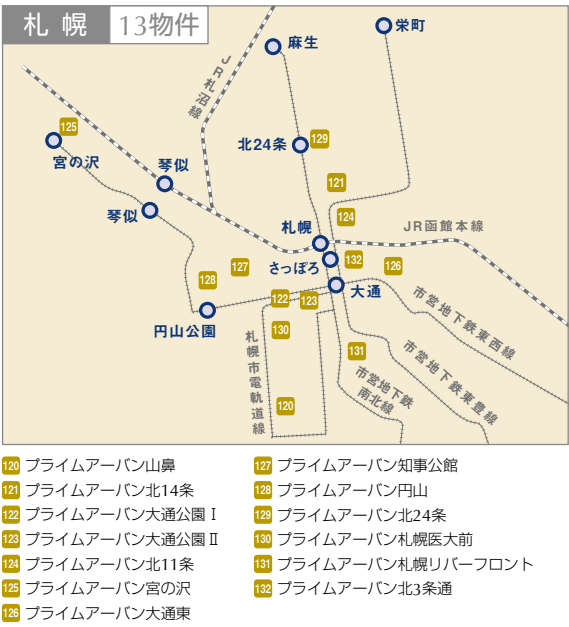
※「住戸面積（戸数ベース）」は、第16期末の保有資産の全住戸について、各面積区分に該当する戸数の全住戸数に対する比率を算出しています。また「住戸面積（戸数ベース）」以外は、各グラフの各区分に該当する物件の取得価格に基づき、比率を算出しています。なお、比率は小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

■ ポートフォリオマップ（第16期末の保有資産）



- | | | |
|--------------------|---------------------|-------------------|
| 1 プラウドフラット白金高輪 | 32 プライムアーバン飯田橋 | 63 プライムアーバン三軒茶屋 |
| 2 プラウドフラット代々木上原 | 33 プライムアーバン恵比寿 | 64 プライムアーバン南鳥山 |
| 3 プラウドフラット初台 | 34 プライムアーバン中目黒 | 65 プライムアーバン鳥山ガレリア |
| 4 プラウドフラット渋谷桜丘 | 35 プライムアーバン学芸大学 | 66 プライムアーバン鳥山コート |
| 5 プラウドフラット学芸大学 | 36 プライムアーバン洗足 | 67 プライムアーバン上北沢 |
| 6 プラウドフラット目黒行人坂 | 37 プライムアーバン目黒リバーサイド | 68 プライムアーバン千歳船橋 |
| 7 プラウドフラット隅田リバーサイド | 38 プライムアーバン目黒大橋ヒルズ | 69 プライムアーバン用賀 |
| 8 プラウドフラット神楽坂 | 39 プライムアーバン目黒青葉台 | 70 プライムアーバン品川西 |
| 9 プラウドフラット早稲田 | 40 プライムアーバン学芸大学Ⅱ | 71 プライムアーバン大井町 |
| 10 プラウドフラット新宿河田町 | 41 プライムアーバン勝どき | 72 プライムアーバン大崎 |
| 11 プラウドフラット三軒茶屋 | 42 プライムアーバン新川 | 73 プライムアーバン大井町Ⅱ |
| 12 プラウドフラット蒲田 | 43 プライムアーバン日本橋横山町 | 74 プライムアーバン雪谷 |
| 13 プラウドフラット蒲田Ⅱ | 44 プライムアーバン日本橋浜町 | 75 プライムアーバン大森 |
| 14 プラウドフラット新大塚 | 45 プライムアーバン本郷峯坂 | 76 プライムアーバン田園調布南 |
| 15 プラウドフラット清澄白河 | 46 プライムアーバン白山 | 77 プライムアーバン中野 |
| 16 プラウドフラット門前仲町Ⅱ | 47 プライムアーバン四谷外苑東 | 78 プライムアーバン中野上高田 |
| 17 プラウドフラット門前仲町Ⅰ | 48 プライムアーバン中落合 | 79 プライムアーバン高井戸 |
| 18 プラウドフラット富士見台 | 49 プライムアーバン落合 | 80 プライムアーバン西荻窪 |
| 19 プラウドフラット浅草駒形 | 50 プライムアーバン西新宿Ⅰ | 81 プライムアーバン大塚 |
| 20 プラウドフラット横浜 | 51 プライムアーバン西新宿Ⅱ | 82 プライムアーバン駒込 |
| 21 プラウドフラット上大岡 | 52 プライムアーバン新宿内藤町 | 83 プライムアーバン池袋 |
| 22 プラウドフラット鶴見Ⅱ | 53 プライムアーバン西早稲田 | 84 プライムアーバン門前仲町 |
| 23 プライムアーバン麻布十番 | 54 プライムアーバン新宿落合 | 85 プライムアーバン龜戸 |
| 24 プライムアーバン赤坂 | 55 プライムアーバン目白 | 86 プライムアーバン住吉 |
| 25 プライムアーバン田町 | 56 プライムアーバン神楽坂 | 87 プライムアーバン向島 |
| 26 プライムアーバン芝浦LOFT | 57 プライムアーバン芦花公園 | 88 プライムアーバン錦糸公園 |
| 27 プライムアーバン幡ヶ谷 | 58 プライムアーバン上馬 | 89 プライムアーバン錦糸町 |
| 28 プライムアーバン代々木 | 59 プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ | 90 プライムアーバン平井 |
| 29 プライムアーバン恵比寿Ⅱ | 60 プライムアーバン千歳鳥山 | 91 プライムアーバン葛西 |
| 30 プライムアーバン番町 | 61 プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ | 92 プライムアーバン葛西Ⅱ |
| 31 プライムアーバン千代田富士見 | 62 プライムアーバン鳥山 | 93 プライムアーバン葛西イースト |

※東京圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)



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

■ ポートフォリオ物件の概要 (第16期末の保有資産)



1 プラウドフラット白金高輪



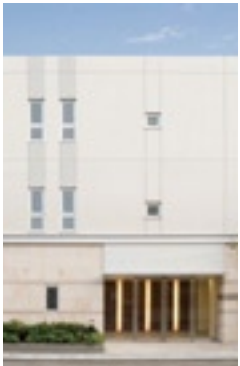
2 プラウドフラット代々木上原



3 プラウドフラット初台



4 プラウドフラット渋谷桜丘



5 プラウドフラット学芸大学



21 プラウドフラット上大岡



22 プラウドフラット鶴見Ⅱ



23 プライムアーバン麻布十番



24 プライムアーバン赤坂



25 プライムアーバン田町



6 プラウドフラット目黒行人坂



7 プラウドフラット
隅田リバーサイド



8 プラウドフラット神楽坂



9 プラウドフラット早稲田



10 プラウドフラット新宿河田町



26 プライムアーバン芝浦LOFT



27 プライムアーバン幡ヶ谷



28 プライムアーバン代々木



29 プライムアーバン恵比寿Ⅱ



30 プライムアーバン番町



11 プラウドフラット三軒茶屋



12 プラウドフラット蒲田



13 プラウドフラット蒲田Ⅱ



14 プラウドフラット新大塚



15 プラウドフラット清澄白河



31 プライムアーバン
千代田富士見



32 プライムアーバン飯田橋



33 プライムアーバン恵比寿



34 プライムアーバン中目黒



35 プライムアーバン学芸大学



16 プラウドフラット門前仲町Ⅱ



17 プラウドフラット門前仲町Ⅰ



18 プラウドフラット富士見台



19 プラウドフラット浅草駒形



20 プラウドフラット横浜



36 プライムアーバン洗足



37 プライムアーバン
目黒リバーサイド



38 プライムアーバン
目黒大橋ヒルズ



39 プライムアーバン目黒青葉台



40 プライムアーバン学芸大学Ⅱ



41 プライムアーバン勝どき



42 プライムアーバン新川



43 プライムアーバン
日本橋横山町



44 プライムアーバン日本橋浜町



45 プライムアーバン本郷寺崎坂



61 プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ



62 プライムアーバン烏山



63 プライムアーバン三軒茶屋



64 プライムアーバン南烏山



65 プライムアーバン
烏山ガレリア



46 プライムアーバン白山



47 プライムアーバン四谷外苑東



48 プライムアーバン中落合



49 プライムアーバン落合



50 プライムアーバン西新宿Ⅰ



66 プライムアーバン烏山コート



67 プライムアーバン上北沢



68 プライムアーバン千歳船橋



69 プライムアーバン用賀



70 プライムアーバン品川西



51 プライムアーバン西新宿Ⅱ



52 プライムアーバン新宿内藤町



53 プライムアーバン西早稲田



54 プライムアーバン新宿落合



55 プライムアーバン目白



71 プライムアーバン大井町



72 プライムアーバン大崎



73 プライムアーバン大井町Ⅱ



74 プライムアーバン雪谷



75 プライムアーバン大森



56 プライムアーバン神楽坂



57 プライムアーバン芦花公園



58 プライムアーバン上馬



59 プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ



60 プライムアーバン千歳烏山



76 プライムアーバン田園調布南



77 プライムアーバン中野



78 プライムアーバン中野上高田



79 プライムアーバン高井戸



80 プライムアーバン西荻窪



81 プライムアーバン大塚



82 プライムアーバン駒込



83 プライムアーバン池袋



84 プライムアーバン門前仲町



85 プライムアーバン亀戸



101 プライムアーバン日野



102 プライムアーバン久米川



103 プライムアーバン
武蔵小杉comodo



104 プライムアーバン川崎



105 プライムアーバン
新百合ヶ丘



86 プライムアーバン住吉



87 プライムアーバン向島



88 プライムアーバン錦糸公園



89 プライムアーバン錦糸町



90 プライムアーバン平井



106 プライムアーバン鶴見寺谷



107 プライムアーバン浦安Ⅱ



108 プライムアーバン浦安



109 プライムアーバン行徳Ⅰ



110 プライムアーバン南行徳Ⅲ



91 プライムアーバン葛西



92 プライムアーバン葛西Ⅱ



93 プライムアーバン
葛西イースト



94 プライムアーバン江古田



95 プライムアーバン
板橋区役所前



111 プライムアーバン行徳Ⅱ



112 プライムアーバン行徳駅前



113 プライムアーバン
行徳駅前Ⅱ



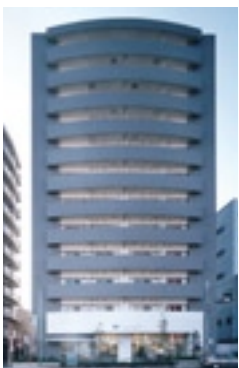
114 プライムアーバン行徳Ⅲ



115 プライムアーバン西船橋



96 プライムアーバン浅草



97 プライムアーバン
町屋サウスコート



98 プライムアーバン武蔵小金井



99 プライムアーバン
武蔵野ヒルズ



100 プライムアーバン
小金井本町



116 プライムアーバン川口



117 プラウドフラット五橋



118 プラウドフラット河原町



119 プラウドフラット新大阪



120 プライムアーバン山鼻



121 プライムアーバン北14条



122 プライムアーバン大通公園Ⅰ



123 プライムアーバン大通公園Ⅱ



124 プライムアーバン北11条



125 プライムアーバン宮の沢



126 プライムアーバン大通東



127 プライムアーバン知事公館



128 プライムアーバン円山



129 プライムアーバン北24条



130 プライムアーバン札幌医大前



131 プライムアーバン札幌リバーフロント



132 プライムアーバン北3条通



133 プライムアーバン長町一丁目



134 プライムアーバン八乙女中央



135 プライムアーバン堤通雨宮



136 プライムアーバン葵



137 プライムアーバン金山



138 プライムアーバン鶴舞



139 プライムアーバン上前津



140 プライムアーバン泉



141 プライムアーバン江坂Ⅰ



142 プライムアーバン江坂Ⅱ



143 プライムアーバン江坂Ⅲ



144 プライムアーバン玉造



145 プライムアーバン堺筋本町



146 プライムアーバン博多



147 プライムアーバン薬院南



148 プライムアーバン香椎



149 プライムアーバン博多東



150 プライムアーバン千早

■ ホームページによる情報提供について

本投資法人のホームページでは、プレスリリース(物件取得のお知らせ等)、ポートフォリオ稼働率、決算情報、分配金に関する情報等、多様な情報を公開しています。
今後も、ホームページへの掲載を通じて、投資主の皆様へのタイムリーな情報提供に努めてまいります。

▼<http://www.nre-rf.co.jp/>



保有物件に関する概要、地図などの情報を掲載しています。



注目情報をTOPページにまとめています。
※RSS配信に対応しています。



最新の稼働率データを掲載しています。

プレスリリースを年別、内容別にわかりやすく掲載しています。

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月		平成24年11月	平成25年5月	平成25年11月	平成26年5月	平成26年11月
営業収益	百万円	5,174	5,257	5,406	5,594	5,480
うち不動産賃貸事業収益	百万円	5,174	5,238	5,356	5,556	5,427
営業費用	百万円	2,721	2,823	2,848	3,080	3,057
うち不動産賃貸事業費用	百万円	2,131	2,252	2,250	2,453	2,353
営業利益	百万円	2,452	2,433	2,558	2,513	2,423
経常利益	百万円	1,876	1,878	1,966	1,956	1,878
当期純利益	百万円	1,875	1,876	1,965	1,955	1,877
総資産額	百万円	156,703	156,576	168,019	167,940	164,852
(対前期比)	%	(△0.0)	(△0.1)	(+7.3)	(△0.0)	(△1.8)
有利子負債額	百万円	83,092	83,002	89,840	89,750	86,820
純資産額	百万円	70,836	70,838	75,236	75,226	75,148
(対前期比)	%	(+0.0)	(+0.0)	(+6.2)	(△0.0)	(△0.1)
出資総額	百万円	68,961	68,961	73,231	73,231	73,231
発行済投資口総数	口	150,936	150,936	160,800	160,800	160,800
1口当たり純資産額	円	469,315	469,326	467,887	467,827	467,340
分配総額	百万円	1,875	1,836	1,965	1,955	1,865
1口当たり分配金	円	12,424	12,170	12,221	12,161	11,600
うち1口当たり利益分配金	円	12,424	12,170	12,221	12,161	11,600
うち1口当たり利益超過分配金	円	－	－	－	－	－
総資産経常利益率（注1）	%	1.2	1.2	1.2	1.2	1.1
年換算値（注2）	%	2.4	2.4	2.4	2.3	2.3
自己資本利益率（注3）	%	2.6	2.6	2.7	2.6	2.5
年換算値（注2）	%	5.3	5.3	5.4	5.2	5.0
期末自己資本比率（注4）	%	45.2	45.2	44.8	44.8	45.6
(対前期増減)	%	(+0.0)	(+0.0)	(△0.5)	(+0.0)	(+0.8)
期末有利子負債比率（注5）	%	53.0	53.0	53.5	53.4	52.7
当期運用日数	日	183	182	183	182	183
配当性向（注6）	%	99.9	97.8	100.0	99.9	99.3
期末投資物件数	件	153	152	155	153	150
期末総賃貸可能面積	㎡	262,881.53	262,961.11	277,166.54	274,346.62	272,627.52
期末テナント数	件	153	152	155	153	150
期末稼働率	%	96.2	96.4	96.2	95.8	96.2
当期減価償却費	百万円	968	967	1,012	1,053	1,052
当期資本的支出	百万円	40	138	94	95	136
賃貸NOI(Net Operating Income)（注7）	百万円	4,010	3,953	4,118	4,156	4,126
FFO(Funds from Operation)（注8）	百万円	2,850	2,833	2,934	2,979	2,929
1口当たりFFO（注9）	円	18,886	18,773	18,251	18,528	18,218

(注1) 総資産経常利益率＝経常利益／{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100
なお、第14期は、投資口の追加発行を行っているため、総資産額について資産運用期間の月数を考慮しています。

(注2) 第12期、第14期及び第16期については、資産運用期間の日数183日に基づき、第13期及び第15期については、資産運用期間の日数182日に基づき、それぞれ年換算値を算出しています。

(注3) 自己資本利益率＝当期純利益／{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100
なお、第14期は、投資口の追加発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮しています。

(注4) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

(注5) 期末有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100

(注6) 配当性向については、小数点第1位未満を切り捨てています。

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

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

(注9) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口総数

(2) 当期の資産の運用の経過

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

本投資法人は、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的として、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としています。

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

(注) 投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号）を、以下「投信法」といいます。
株式会社東京証券取引所を、以下「東京証券取引所」といいます。
「本投資口」とは、本投資法人の投資口をいいます。
「不動産等」とは、本投資法人の規約第29条第1項（1）又は（2）に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは、同第29条第1項（3）に定める資産をいいます。
「不動産等」及び「不動産対応証券」を以下、総称して「不動産関連資産」といいます。
なお、不動産と不動産関連資産の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」ということがあります。
「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

運用環境及び運用成果

当期における日本経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動などの影響から生産面を中心に一時的な落ち込みが見られる場面がありました。平成26年10月発表の日銀短観によると、全規模全産業の業況判断DIIは、前回調査と比較して3ポイント悪化していますが、国内企業収益が改善する中で設備投資は増加基調にあり、雇用・所得環境も改善傾向が続いているため、日本経済は緩やかな景気回復を示しています。日本経済の先行きについては、消費マインドの低下や海外景気の下振れなど景気を下押しするリスクに留意する必要があるものの、政府の財政政策や日本銀行の大胆な金融緩和の効果が実体経済に波及し、緩やかな回復基調が継続していくものと予想されます。

このような環境のもと、J-REIT市場については日本経済と不動産市場への回復期待から国内外の投資資金が流入しています。また、平成26年10月には日本銀行が追加金融緩和に踏み切り、J-REITの追加買い入れを行うことを決定したこともあり、東証REIT指数は当期初（平成26年6月2日）の1,553.19ポイントから当期最終取引日時点（平成26年11月28日）で1,826.72ポイントに上昇しています。このような良好な資金調達環境にも支えられ、J-REITの新規上場や既存銘柄の公募増資に伴う物件取得が活発に行われています。

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）及び地方中核都市への人口流入継続に加え、晩婚・少子化等の影響もあり、引き続き単身・少人数世帯の賃貸住宅に対する安定的な需要の継続が見られます。他方で、供給面については、賃貸住宅着工戸数が低位で推移しており、賃貸住宅の需給は引き続き、良好な環境にあるものといえます。このような状況の中、J-REITが保有する賃貸住宅の稼働率は平成23年7月以降、平均で96%を超える水準で推移しており、賃料水準についても上昇物件が確認されるなど、賃貸住宅市場の回復傾向がうかがえます。

不動産売買市場については、金融緩和により国内の資金調達環境が良好であること、賃貸市場に回復の兆しがあること等により、J-REITをはじめ不動産ファンドや不動産会社を中心に物件取得が活発に行われています。他方で、取引参加者の増加等により、物件の取得競争には過熱感が見られており、賃貸住宅の供給が限定的であることから、引き続き厳しい取得環境が続いています。

上記の運用環境において、第16期（平成26年11月期）は以下の運用成果を実現しました。

(イ) 資産の取得及び譲渡

本投資法人は、下表に記載の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。

名 称	対象物件
 野村不動産の企画・開発物件（注1）	「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。
 主として野村不動産以外の 他社の企画・開発物件（注2）	「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8年超の運用を通じて構築したプロバイダーとのネットワークを積極的に活用します。 加えて、野村不動産グループが有する広範な仲介ネットワークを活用することにより、売却物件情報等のタイムリーな収集を図ります。

（注1）本書において「野村不動産」とは、野村不動産株式会社をいい、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。

（注2）野村不動産以外の他社の企画・開発物件に関して、従前は取得時の築年数に応じて「プライムアーバン」及び「アーバンステージ」の2つの名称を使用していましたが、平成26年5月20日からこれを「プライムアーバン」に統一することにより、「プラウドフラット」とともに物件認知度の更なる向上を図ることとし、当期において合計30物件の名称変更を行うことにより上記統一を完了しました。

第16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ており、当期においては、築年数の経過等により物件競争力の低下や今後の維持管理コストの増加が予想される3物件・約958百万円（譲渡価格の合計）を譲渡いたしました。

上記の結果、第16期末（平成26年11月末日）時点の資産規模は150物件・約159,310百万円（取得価格の合計）となりました。

(ロ) 運用不動産の運営管理

テナント入替の少ない時期となる第16期においては、第15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やリニューアル工事の継続実施による物件競争力の維持・向上に努めました。加えて、従来から実施している原状回復工事期間の管理による空室期間の短縮化等に努めることで、当期末のポートフォリオ稼働率は96.2%と高稼働状況を維持することができました。

また、本投資法人の保有する物件のうち115物件（平成26年11月末日現在）の管理・運営を委託している野村不動産パートナーズ株式会社は入居者サービス「賃貸ほっとサポート」（住戸内設備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）を進めており、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。

当期は、保有物件のさらなる競争力の向上を目指して入居者アンケートを実施し、入居者サービスの向上やリニューアル工事の実施につなげています。

さらに上記の通り、物件の認知度向上のため、物件名称の統一化を平成26年5月20日より進めており、当期においてかかる統一化を完了しています。

このように本投資法人では、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・向上や賃料水準の向上、及び入居者の満足度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16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。

第16期は借入金1,840百万円の期限前返済を行い、また、期限の到来した借入金のうち1,090百万円の返済を行いました。一方で3,730百万円のリファイナンスに際しては、全てを長期借入金とし、さらに2,980百万円の借入金を固定化することで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16期末時点の長期比率は79.8%、固定比率（金利スワップ取引による固定化を含みます。）は99.1%、有利子負債の平均残存年数は3.11年（うち長期有利子負債の平均残存年数3.76年）となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は52.7%となりました。

なお、第16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・サービスズ	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	

(二) 業績及び分配金

上記の運用の結果として、第16期の業績は営業収益5,480百万円、営業利益2,423百万円、経常利益1,878百万円、当期純利益1,877百万円となりました。

第16期の分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項を適用し、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ことを企図して、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11,600円としました。

なお、平成26年7月15日付決算短信における平成26年11月期（第16期）の運用状況の予想においては、平成26年11月期（第16期）に圧縮積立金40百万円を取り崩して分配することを前提としていましたが、当該予想の公表後の平成26年11月期（第16期）の運用状況を勘案し、かかる取崩しは行わないこととしました。第16期積立分を含め、圧縮積立金の取崩しについては、今後の運用状況及び分配状況を勘案して適宜判断して参ります。

【（3）増資等の状況】

設立以降第16期末（平成26年11月末）までの発行済投資口総数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

【投資口の取引所価格の推移】

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

期 別	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	平成24年11月	平成25年5月	平成25年11月	平成26年5月	平成26年11月
最 高	493,000円	670,000円	572,000円	581,000円	672,000円
最 低	372,000円	439,000円	439,000円	504,000円	535,000円

■（４）分配金等の実績

第16期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15第1項）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ことを企図して、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11,600円としました。

期 別		第12期 自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日	第13期 自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日	第14期 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	第15期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日	第16期 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日
当期末処分利益総額	千円	1,875,347	1,876,958	1,965,201	1,955,587	1,877,325
利益留保額	千円	118	40,067	64	98	12,045
金銭の分配金総額	千円	1,875,228	1,836,891	1,965,136	1,955,488	1,865,280
（1口当たり分配金）	円	（12,424）	（12,170）	（12,221）	（12,161）	（11,600）
うち利益分配金総額	千円	1,875,228	1,836,891	1,965,136	1,955,488	1,865,280
（1口当たり利益分配金）	円	（12,424）	（12,170）	（12,221）	（12,161）	（11,600）
うち出資払戻総額	千円	－	－	－	－	－
（1口当たり出資払戻額）	円	（－）	（－）	（－）	（－）	（－）

■（５）今後の運用方針及び対処すべき課題

日本経済については、前記「（2）当期の資産の運用の経過」で述べたとおり、雇用・所得環境の改善傾向が続いている中で緩やかな景気回復傾向を示しています。また、J-REIT市場には投資資金が流入し、良好な資金調達環境にあります。

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。

（ニ）資金調達

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

■（６）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

本投資法人は、第16期末（平成26年11月末日）後、以下の資産を取得しました。

物件名称	所在地	賃貸可能戸数 （戸）	取得価格 （千円）	取得日
プライムアーバン中目黒Ⅱ	東京都目黒区	66	2,800,000	平成26年12月19日
プライムアーバン長原上池台	東京都大田区	61	1,720,000	平成26年12月19日
プライムアーバン西荻窪Ⅱ	東京都杉並区	76	1,780,000	平成26年12月19日
合 計		203	6,300,000	

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別		第12期 平成24年11月30日現在	第13期 平成25年5月31日現在	第14期 平成25年11月30日現在	第15期 平成26年5月31日現在	第16期 平成26年11月30日現在
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数	口	150,936	150,936	160,800	160,800	160,800
出資総額	百万円	68,961	68,961	73,231	73,231	73,231
投資主数	人	9,446	10,720	11,139	10,595	10,003

(2) 投資口に関する事項

平成26年11月末日現在における発行済投資口数の総数に対する所有口数の比率が高い上位10名（社）は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に 対する所有口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	46,998	29.23
野村不動産株式会社	15,240	9.48
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6,618	4.12
野村信託銀行株式会社（投信口）	5,848	3.64
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	5,692	3.54
富士火災海上保険株式会社 (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社)	3,212	2.00
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	3,008	1.87
株式会社常陽銀行 (常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社)	2,502	1.56
株式会社福井銀行 (常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	1,908	1.19
株式会社足利銀行	1,707	1.06
合 計	92,733	57.67

(3) 役員等に関する事項

① 第16期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです（注1）。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	橐 正臣（注2）	野村不動産投資顧問株式会社 NRF投資責任者	－
執行役員	松村 省三（注2）	野村不動産パートナーズ株式会社 監査役 野村アメニティサービス株式会社 監査役	800
監督役員	相川 榮徳	特定非営利活動法人 日本不動産カウンセラー協会 理事	2,400
監督役員	横瀬 元治	朝日税理士法人 顧問 ヤマトホールディングス株式会社 監査役	2,400
会計監査人	新日本有限責任監査法人	－	11,200

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。
(注2) 平成26年9月30日付で橐正臣が本投資法人の執行役員を辞任し、同日付で補欠執行役員であった松村省三が新たに本投資法人の執行役員に就任しています。なお、橐正臣は、野村不動産投資顧問株式会社のNRF投資責任者を平成26年9月30日付で退任しています。
(注3) 監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、一條實昭が補欠監督役員として選任されています。なお、一條實昭は、資産運用会社が運用を受託する野村不動産オフィスファンド投資法人の監督役員です。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

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

(4) 当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	地 域 (注2)	第15期 平成26年5月31日現在		第16期 平成26年11月30日現在	
		保有総額（百万円） (注3)	資産総額に対する 比率（%）(注4)	保有総額（百万円） (注3)	資産総額に対する 比率（%）(注4)
不動産（注1）	東京圏	107,081	63.8	106,576	64.6
	その他	28,177	16.8	27,907	16.9
信託不動産（注1）	東京圏	20,504	12.2	19,528	11.8
	その他	2,030	1.2	2,014	1.2
小 計		157,793	94.0	156,026	94.6
預金その他資産		10,147	6.0	8,825	5.4
資産総額		167,940	100.0	164,852	100.0

(注1) 主たる用途は、居住用施設です。
(注2) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を、「その他」とは、三大都市圏（東京圏を除く。）及び政令指定都市をはじめとする全国主要都市をいいます。以下同じです。
(注3) 保有総額は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっています。
(注4) 小数点第2位を四捨五入していますので、合計が100.0%にならない場合があります。

(2) 主要な保有資産

第16期末現在の本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	不動産賃貸事業 収益比率（%）	主たる用途
ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,582	2,955.74	2,878.65	97.4	1.5	居住用施設
ブライムアーバン札幌リバーフロント	3,543	15,552.59	15,046.37	96.7	3.4	居住用施設
ブライムアーバン日本橋横山町	3,454	5,926.17	5,877.37	99.2	2.4	居住用施設
ブライムアーバン池袋	3,397	4,376.95	4,209.35	96.2	1.9	居住用施設
ブラウドフラット白金高輪	3,380	2,950.11	2,733.19	92.6	1.7	居住用施設
ブラウドフラット蒲田Ⅱ	2,885	4,051.72	3,951.58	97.5	2.0	居住用施設
ブライムアーバン泉	2,873	7,543.10	7,273.10	96.4	2.5	居住用施設
ブライムアーバン神楽坂	2,710	2,853.82	2,730.65	95.7	1.4	居住用施設
ブラウドフラット上大岡	2,542	4,872.17	4,872.17	100.0	1.3	居住用施設
ブライムアーバン武蔵小金井	2,513	5,999.80	5,692.30	94.9	1.4	居住用施設
合 計	30,884	57,082.17	55,264.73	96.8	19.6	

(3) 不動産等組入資産明細

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態 (注1)	期末算定価額 (百万円)(注2)
東京圏	ブラウドフラット白金高輪	東京都港区三田五丁目12番7号	不動産	3,260
	ブラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区上原三丁目25番7号	信託受益権	942
	ブラウドフラット初台	東京都渋谷区初台二丁目19番15号	不動産	699
	ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区桜丘町21番8号	不動産	716
	ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区目黒本町二丁目21番20号	不動産	724
	ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区下目黒一丁目4番18号	不動産	897
	ブラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区新川一丁目31番7号	不動産	2,170
	ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区東五軒町1番11号	不動産	1,550
	ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町521番地9他5筆（注3）	不動産	1,070
	ブラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区河田町3番29号	不動産	919
	ブラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂一丁目4番25号	不動産	1,160
	ブラウドフラット蒲田	東京都大田区蒲田四丁目21番4号	不動産	1,100
	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区蒲田四丁目25番5号	不動産	3,270
	ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区南大塚三丁目12番10号	不動産	593
	ブラウドフラット清澄白河	東京都江東区高橋2番3号	不動産	892
	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区古石場二丁目6番9号	不動産	626
	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区富岡二丁目3番1号	不動産	989
	ブラウドフラット富士見台	東京都練馬区貫井三丁目8番4号	不動産	1,470
	ブラウドフラット浅草駒形	東京都台東区駒形一丁目10番6号	不動産	1,920
	ブラウドフラット横浜	神奈川県横浜市神奈川区台町8番地18（注3）	不動産	2,010
	ブラウドフラット上大岡	神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目4番6号	不動産	2,600
	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町20番16号	不動産	1,610
	ブライムアーバン麻布十番	東京都港区東麻布二丁目33番9号	不動産	1,030
	ブライムアーバン赤坂	東京都港区赤坂七丁目6番19号	不動産	904
	ブライムアーバン田町	東京都港区芝浦三丁目6番13号	信託受益権	937
	ブライムアーバン芝浦LOFT	東京都港区芝浦四丁目5番17号	不動産	1,830
	ブライムアーバン幡ヶ谷	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目28番6号	不動産	455
	ブライムアーバン代々木	東京都渋谷区代々木三丁目51番3号	不動産	351
	ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区広尾一丁目13番3号	不動産	1,120
	ブライムアーバン番町	東京都千代田区九段南二丁目9番1号	不動産	1,060
	ブライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区富士見二丁目1番9号	不動産	660
	ブライムアーバン飯田橋	東京都千代田区飯田橋四丁目8番9号、同番11号	信託受益権	2,020
	ブライムアーバン恵比寿	東京都目黒区三田一丁目11番11号	不動産	1,220
	ブライムアーバン中目黒	東京都目黒区上目黒三丁目28番24号	信託受益権	1,360
	ブライムアーバン学芸大学	東京都目黒区鷹番二丁目14番14号	信託受益権	738
	ブライムアーバン洗足	東京都目黒区洗足二丁目20番8号	信託受益権	467
	ブライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区下目黒二丁目10番16号	不動産	401
	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区大橋二丁目4番16号	不動産	2,970
	ブライムアーバン目黒青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目18番9号	不動産	1,280
	ブライムアーバン学芸大学Ⅱ	東京都目黒区鷹番三丁目14番15号	不動産	1,040
	ブライムアーバン勝どき	東京都中央区勝どき六丁目5番6号	信託受益権	2,470
	ブライムアーバン新川	東京都中央区新川二丁目16番10号	信託受益権	2,100
	ブライムアーバン日本橋横山町	東京都中央区日本橋横山町3番4号	不動産	4,180
	ブライムアーバン日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町二丁目50番8号	不動産	1,520

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態 (注1)	期末算定価額 (百万円)(注2)
東京圏	プライムアーバン本郷杏岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	571
	プライムアーバン白山	東京都文京区向丘一丁目7番9号	不動産	876
	プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区左門町14番地62（注3）	不動産	1,450
	プライムアーバン中落合	東京都新宿区中落合一丁目7番19号	不動産	604
	プライムアーバン落合	東京都新宿区中井二丁目17番9号	不動産	333
	プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区北新宿一丁目19番3号	信託受益権	1,050
	プライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区西新宿五丁目6番4号	信託受益権	879
	プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区内藤町1番地55（注3）	信託受益権	425
	プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区西早稲田一丁目13番11号	不動産	419
	プライムアーバン新宿落合	東京都新宿区北新宿四丁目10番9号	不動産	571
	プライムアーバン目白	東京都新宿区下落合三丁目22番21号	不動産	1,400
	プライムアーバン神楽坂	東京都新宿区山吹町346番地3他2筆（注3）	不動産	2,830
	プライムアーバン芦花公園	東京都世田谷区南烏山一丁目12番26号	不動産	324
	プライムアーバン上馬	東京都世田谷区上馬五丁目26番14号	不動産（注4）	836
	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	東京都世田谷区上馬五丁目38番12号	不動産	692
	プライムアーバン千歳烏山	東京都世田谷区粕谷三丁目32番16号	不動産	703
	プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区太子堂二丁目4番16号	不動産	464
	プライムアーバン烏山	東京都世田谷区南烏山四丁目5番15号	不動産	345
	プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番3号	信託受益権	695
	プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区南烏山五丁目7番4号	不動産	662
	プライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区南烏山四丁目10番24号	不動産	526
	プライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区南烏山四丁目1番11号	不動産	330
	プライムアーバン上北沢	東京都世田谷区上北沢五丁目21番22号	不動産	591
	プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区桜丘五丁目40番4号	不動産	743
	プライムアーバン用賀	東京都世田谷区用賀二丁目27番5号	不動産	1,370
	プライムアーバン品川西	東京都品川区豊町六丁目24番13号	不動産	481
	プライムアーバン大井町	東京都品川区大井四丁目10番9号	不動産	488
	プライムアーバン大崎	東京都品川区大崎五丁目8番10号	不動産	1,780
	プライムアーバン大井町Ⅱ	東京都品川区東大井五丁目10番10号	不動産	1,030
	プライムアーバン雪谷	東京都大田区北嶺町34番10号	不動産	947
	プライムアーバン大森	東京都大田区大森北一丁目15番1号	信託受益権	869
	プライムアーバン田園調布南	東京都大田区田園調布南12番5号	不動産	774
	プライムアーバン中野	東京都中野区上高田二丁目17番1号	不動産	477
	プライムアーバン中野上高田	東京都中野区上高田四丁目43番3号	不動産	500
	プライムアーバン高井戸	東京都杉並区高井戸東四丁目10番12号	不動産	1,050
	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区西荻南二丁目27番5号	不動産	404
	プライムアーバン大塚	東京都豊島区西巣鴨一丁目3番4号	信託受益権	680
	プライムアーバン駒込	東京都豊島区駒込六丁目12番15号	信託受益権	428
	プライムアーバン池袋	東京都豊島区池袋二丁目50番4号	不動産	3,740
	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区門前仲町一丁目5番7号	不動産	2,320
	プライムアーバン亀戸	東京都江東区亀戸二丁目38番2号	不動産	769
	プライムアーバン住吉	東京都江東区扇橋二丁目23番3号	不動産	611
	プライムアーバン向島	東京都墨田区東向島五丁目19番14号	不動産	518
	プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区太平四丁目7番12号	信託受益権	1,260

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態 (注1)	期末算定価額 (百万円)(注2)
東京圏	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区江東橋五丁目16番14号	不動産	739
	プライムアーバン平井	東京都江戸川区平井六丁目23番12号	不動産	692
	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区中葛西六丁目18番5号	不動産	635
	プライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区東葛西七丁目9番7号	信託受益権	977
	プライムアーバン葛西イースト	東京都江戸川区東葛西六丁目16番9号	不動産	1,130
	プライムアーバン江古田	東京都練馬区旭丘一丁目10番5号	不動産	404
	プライムアーバン板橋区役所前	東京都板橋区本町27番13号	不動産	1,090
	プライムアーバン浅草	東京都台東区浅草三丁目33番11号	不動産	380
	プライムアーバン町屋サウスコート	東京都荒川区荒川三丁目73番5号	不動産	1,880
	プライムアーバン武蔵小金井	東京都小金井市中町二丁目11番26号	不動産	1,900
	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	東京都小金井市梶野町二丁目1番2号（A棟） 東京都小金井市梶野町二丁目1番36号（B棟）	不動産	1,370
	プライムアーバン小金井本町	東京都小金井市本町四丁目14番25号	不動産	782
	プライムアーバン日野	東京都日野市大字日野536番地2（注3）	不動産	323
	プライムアーバン久米川	東京都東村山市栄町一丁目5番地6他2筆（注3）	不動産	1,500
	プライムアーバン武蔵小杉comodo	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番地1（注3）	不動産	1,900
	プライムアーバン川崎	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目4番地15（注3）	不動産	949
	プライムアーバン新百合ヶ丘	神奈川県川崎市麻生区万福寺三丁目1番17号	不動産	1,160
	プライムアーバン鶴見寺谷	神奈川県横浜市鶴見区寺谷一丁目7番10号	不動産	488
	プライムアーバン浦安Ⅱ	千葉県浦安市当代島二丁目11番5号	不動産	225
	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市当代島三丁目2番13号	不動産	796
	プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市福栄二丁目4番10号	不動産	624
	プライムアーバン南行徳Ⅲ	千葉県市川市相之川一丁目21番23号	不動産	240
	プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市末広一丁目11番5号	不動産	719
	プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前二丁目26番11号	信託受益権	483
	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	千葉県市川市行徳駅前四丁目6番14号	不動産	511
	プライムアーバン行徳Ⅲ	千葉県市川市福栄一丁目2番8号	不動産	856
	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市本郷町437番地1、同番地2（注3）	信託受益権	751
	プライムアーバン川口	埼玉県川口市栄町三丁目1番11号	不動産	1,590
	小 計			125,209

その他	クラウドフラット五橋	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目5番2号	不動産	630
	クラウドフラット河原町	宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路2番地10他2筆（注3）	不動産	717
	クラウドフラット新大阪	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目11番7号	不動産	1,580
	プライムアーバン山鼻	北海道札幌市中央区南十七条西十四丁目1番27号	不動産	271
	プライムアーバン北14条	北海道札幌市東区北十四条東一丁目2番1号	不動産	272
	プライムアーバン大通公園Ⅰ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地（注3）	不動産	488
	プライムアーバン大通公園Ⅱ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地1（注3）	不動産	322
	プライムアーバン北11条	北海道札幌市東区北十一条東一丁目1番3号	不動産	536
	プライムアーバン宮の沢	北海道札幌市西区発寒六条九丁目10番20号	不動産	462
	プライムアーバン大通東	北海道札幌市中央区大通東七丁目12番地63（注3）	不動産	389
	プライムアーバン知事公館	北海道札幌市中央区北四条西十七丁目1番地12（注3）	不動産	247
	プライムアーバン円山	北海道札幌市中央区北四条西二十二丁目1番1号	不動産	226
	プライムアーバン北24条	北海道札幌市東区北二十三条東一丁目2番1号	不動産	426
	プライムアーバン札幌医大前	北海道札幌市中央区南四条西十三丁目1番20号	不動産	607

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態 （注1）	期末算定価額 （百万円）（注2）
そ の 他	ブライムアーバン札幌リバーフロント	北海道札幌市中央区南九条西1丁目1番1号	不動産	4,410
	ブライムアーバン北3条通	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番地2（注3）	不動産	1,680
	ブライムアーバン長町一丁目	宮城県仙台市太白区長町一丁目2番30号	不動産	1,120
	ブライムアーバン八乙女中央	宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目8番70号	不動産	457
	ブライムアーバン堤通雨宮	宮城県仙台市青葉区堤通雨宮町4番37号	不動産	936
	ブライムアーバン葵	愛知県名古屋市中区葵一丁目13番24号	信託受益権	692
	ブライムアーバン金山	愛知県名古屋市中区正木四丁目2番37号	不動産	639
	ブライムアーバン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田五丁目8番29号	不動産	1,150
	ブライムアーバン上前津	愛知県名古屋市中区上前津二丁目4番2号	不動産	1,560
	ブライムアーバン泉	愛知県名古屋市中区泉一丁目20番28号	不動産	3,710
	ブライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市垂水町三丁目26番27号	信託受益権	649
	ブライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市垂水町三丁目31番31号	信託受益権	778
	ブライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市広芝町10番19号	不動産	1,160
	ブライムアーバン玉造	大阪府大阪市中央区玉造二丁目16番11号	不動産	1,010
	ブライムアーバン堺筋本町	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目5番10号	不動産	1,800
	ブライムアーバン博多	福岡県福岡市博多区美野島二丁目14番7号	不動産	586
	ブライムアーバン薬院南	福岡県福岡市中央区白金一丁目14番10号	不動産	265
	ブライムアーバン香椎	福岡県福岡市東区香椎駅前二丁目3番7号	不動産	393
	ブライムアーバン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目4番23号	不動産	620
	ブライムアーバン千早	福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号	不動産	593
小 計				31,381
合 計				156,590

（注1）「所有形態」において、「信託受益権」とは、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権をいいます。
（注2）「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額（第16期決算日（平成26年11月末日）を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又は日本ヴァリュアーズ株式会社が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。
（注3）当該資産の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。
（注4）当該資産は、信託期間の満了又は信託契約の解除に伴って、所有形態が信託受益権から不動産になっています。
（注5）第16期（平成26年6月1日～平成26年11月末日）中、下記30物件について名称の変更を行っています。

平成26年9月20日付

新名称（変更後）	旧名称（変更前）	新名称（変更後）	旧名称（変更前）
ブライムアーバン札幌リバーフロント	アーバンステージ札幌リバーフロント	ブライムアーバン博多	ベネフィス博多グランスイート
ブライムアーバン北3条通	アーバンステージ北3条通	ブライムアーバン薬院南	ベネフィス薬院南
ブライムアーバン堤通雨宮	アーバンステージ堤通雨宮	ブライムアーバン香椎	ベネフィス香椎ヴェルペーナ
ブライムアーバン上前津	アーバンステージ上前津	ブライムアーバン博多東	ベネフィス博多東グランスイート
ブライムアーバン泉	アーバンステージ泉	ブライムアーバン千早	ベネフィス千早グランスイート
ブライムアーバン玉造	アーバンステージ玉造		

平成26年10月20日付

新名称（変更後）	旧名称（変更前）	新名称（変更後）	旧名称（変更前）
ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	アーバンステージ恵比寿	ブライムアーバン目白	アーバンステージ目白
ブライムアーバン目黒青葉台	アーバンステージ目黒青葉台	ブライムアーバン神楽坂	アーバンステージ神楽坂
ブライムアーバン学芸大学Ⅱ	アーバンステージ学芸大学	ブライムアーバン池袋	アーバンステージ池袋
ブライムアーバン日本橋浜町	アーバンステージ日本橋浜町	ブライムアーバン堺筋本町	アーバンステージ堺筋本町

平成26年11月20日付

新名称（変更後）	旧名称（変更前）	新名称（変更後）	旧名称（変更前）
ブライムアーバン中落合	アーバンステージ中落合	ブライムアーバン中野	アーバンステージ中野
ブライムアーバン新宿落合	アーバンステージ新宿落合	ブライムアーバン日野	アーバンステージ日野
ブライムアーバン芦花公園	アーバンステージ芦花公園	ブライムアーバン川崎	アーバンステージ川崎
ブライムアーバン上馬	アーバンステージ上馬	ブライムアーバン浦安Ⅱ	アーバンステージ浦安
ブライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	ブライムアーバン南行徳Ⅲ	アーバンステージ南行徳Ⅲ
ブライムアーバン上北沢	アーバンステージ上北沢		

地域	不動産等の名称	第15期（H25.12.1～H26.5.31）				第16期（H26.6.1～H26.11.30）			
		テナント総数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	対総不動産賃貸 事業収益比率 （％）	テナント総数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	対総不動産賃貸 事業収益比率 （％）
東 京 圏	クラウドフラット白金高輪	1	92.6	94,096	1.7	1	92.6	93,324	1.7
	クラウドフラット代々木上原	1	100.0	30,969	0.6	1	97.9	30,032	0.6
	クラウドフラット初台	1	100.0	23,724	0.4	1	100.0	23,545	0.4
	クラウドフラット渋谷桜丘	1	100.0	22,513	0.4	1	96.7	22,721	0.4
	クラウドフラット学芸大学	1	97.1	24,537	0.4	1	95.2	24,247	0.4
	クラウドフラット目黒行人坂	1	92.6	27,431	0.5	1	100.0	27,909	0.5
	クラウドフラット隅田リバーサイド*	1	98.6	73,460	1.3	1	97.8	74,255	1.4
	クラウドフラット神楽坂	1	100.0	47,614	0.9	1	97.5	47,681	0.9
	クラウドフラット早稲田	1	96.9	35,716	0.6	1	91.7	34,377	0.6
	クラウドフラット新宿河田町	1	100.0	30,757	0.6	1	97.1	30,144	0.6
	クラウドフラット三軒茶屋	1	88.3	35,164	0.6	1	94.3	32,616	0.6
	クラウドフラット蒲田	1	97.1	37,707	0.7	1	95.8	37,133	0.7
	クラウドフラット蒲田Ⅱ	1	98.6	106,832	1.9	1	97.5	110,533	2.0
	クラウドフラット新大塚	1	97.2	19,726	0.4	1	100.0	20,473	0.4
	クラウドフラット清澄白河	1	100.0	30,746	0.6	1	100.0	30,679	0.6
	クラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	89.5	21,544	0.4	1	100.0	20,762	0.4
	クラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	100.0	33,847	0.6	1	96.3	34,664	0.6
	クラウドフラット富士見台	1	100.0	56,219	1.0	1	100.0	56,237	1.0
	クラウドフラット浅草駒形	1	96.7	64,809	1.2	1	99.0	64,503	1.2
	クラウドフラット横浜	1	95.9	72,884	1.3	1	95.4	74,002	1.4
	クラウドフラット上大岡	1	87.5	79,234	1.4	1	100.0	69,399	1.3
	クラウドフラット鶴見Ⅱ	1	100.0	64,395	1.2	1	95.2	62,517	1.2
	ブライムアーバン麻布十番	1	89.9	31,928	0.6	1	93.2	31,311	0.6
	ブライムアーバン赤坂	1	96.6	26,625	0.5	1	90.0	25,742	0.5
	ブライムアーバン田町	1	90.0	29,988	0.5	1	100.0	30,351	0.6
	ブライムアーバン芝浦LOFT	1	95.9	54,742	1.0	1	91.2	55,715	1.0
	ブライムアーバン幡ヶ谷	1	100.0	16,110	0.3	1	94.6	15,614	0.3
	ブライムアーバン代々木	1	100.0	10,532	0.2	1	100.0	11,645	0.2
	ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	1	93.7	33,583	0.6	1	100.0	34,278	0.6
	ブライムアーバン番町	1	94.4	32,499	0.6	1	96.0	32,566	0.6
	ブライムアーバン千代田富士見	1	90.8	20,765	0.4	1	93.8	20,700	0.4
	ブライムアーバン飯田橋	1	95.7	63,715	1.1	1	96.8	61,389	1.1
	ブライムアーバン恵比寿	1	86.8	37,210	0.7	1	92.8	32,447	0.6
	ブライムアーバン中目黒	1	93.9	40,495	0.7	1	91.8	40,274	0.7
	ブライムアーバン学芸大学	1	90.8	25,068	0.5	1	90.9	24,077	0.4
	ブライムアーバン洗足	1	91.5	15,498	0.3	1	93.7	14,324	0.3
	ブライムアーバン目黒リバーサイド*	1	91.5	14,240	0.3	1	91.5	12,799	0.2
	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	95.6	84,218	1.5	1	97.4	82,890	1.5
	ブライムアーバン目黒青葉台	1	100.0	37,484	0.7	1	97.7	37,721	0.7
	ブライムアーバン学芸大学Ⅱ	1	98.2	27,694	0.5	1	95.7	31,365	0.6
	ブライムアーバン勝どき	1	91.6	90,293	1.6	1	97.2	85,591	1.6
	ブライムアーバン新川	1	93.0	71,357	1.3	1	98.3	73,809	1.4
	ブライムアーバン日本橋横山町	1	99.5	126,578	2.3	1	99.2	129,110	2.4
	ブライムアーバン日本橋浜町	1	94.9	47,027	0.8	1	91.2	45,251	0.8
	ブライムアーバン本郷荻岐坂	1	92.6	18,138	0.3	1	100.0	16,954	0.3
	ブライムアーバン白山	1	96.4	26,082	0.5	1	100.0	25,923	0.5
	ブライムアーバン四谷外苑東	1	89.8	46,362	0.8	1	98.2	43,356	0.8
	ブライムアーバン中落合	1	100.0	21,833	0.4	1	94.6	23,484	0.4

地域	不動産等の名称	第15期（H25.12.1～H26.5.31）				第16期（H26.6.1～H26.11.30）			
		テナント総数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	対総不動産賃貸 事業収益比率 （％）	テナント総数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	対総不動産賃貸 事業収益比率 （％）
東京圏	プライムアーバン落合	1	93.7	13,155	0.2	1	90.9	12,571	0.2
	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1	92.2	37,034	0.7	1	100.0	35,143	0.6
	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1	95.9	28,225	0.5	1	93.9	27,333	0.5
	プライムアーバン新宿内藤町	1	100.0	13,767	0.2	1	86.1	12,584	0.2
	プライムアーバン西早稲田	1	3.5	12,500	0.2	1	57.1	3,828	0.1
	プライムアーバン新宿落合	1	91.8	21,409	0.4	1	96.1	19,514	0.4
	プライムアーバン目白	1	95.6	41,595	0.7	1	95.3	40,753	0.8
	プライムアーバン神楽坂	1	99.3	80,809	1.5	1	95.7	77,888	1.4
	プライムアーバン芦花公園	1	91.3	11,858	0.2	1	94.2	11,688	0.2
	プライムアーバン上馬	1	95.5	32,934	0.6	1	100.0	33,305	0.6
	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	1	96.6	25,414	0.5	1	100.0	26,021	0.5
	プライムアーバン千歳烏山	1	89.1	26,855	0.5	1	97.3	26,899	0.5
	プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	1	91.2	17,611	0.3	1	78.8	16,479	0.3
	プライムアーバン烏山	1	96.3	12,594	0.2	1	86.3	11,621	0.2
	プライムアーバン三軒茶屋	1	100.0	23,444	0.4	1	97.1	23,981	0.4
	プライムアーバン南烏山	1	95.2	24,934	0.4	1	97.6	23,901	0.4
	プライムアーバン烏山ガレリア	1	97.0	18,989	0.3	1	94.0	18,202	0.3
	プライムアーバン烏山コート	1	100.0	12,407	0.2	1	95.7	12,025	0.2
	プライムアーバン上北沢	1	96.3	20,643	0.4	1	86.5	21,066	0.4
	プライムアーバン千歳船橋	1	97.3	23,577	0.4	1	97.6	22,512	0.4
	プライムアーバン用賀	1	100.0	43,429	0.8	1	97.6	41,707	0.8
	プライムアーバン品川西	1	95.9	21,531	0.4	1	97.9	21,969	0.4
	プライムアーバン大井町	1	97.8	19,329	0.3	1	95.6	19,337	0.4
	プライムアーバン大崎	1	98.0	58,513	1.1	1	99.0	57,809	1.1
	プライムアーバン大井町Ⅱ	1	96.2	49,954	0.9	1	96.4	49,015	0.9
	プライムアーバン雪谷	1	100.0	38,679	0.7	1	94.7	37,120	0.7
	プライムアーバン大森	1	100.0	30,281	0.5	1	98.1	29,777	0.5
	プライムアーバン田園調布南	1	95.5	24,798	0.4	1	96.1	23,964	0.4
	プライムアーバン中野	1	96.2	19,032	0.3	1	92.9	18,621	0.3
	プライムアーバン中野上高田	1	100.0	20,333	0.4	1	97.5	19,600	0.4
	プライムアーバン高井戸	1	95.4	40,029	0.7	1	89.9	38,498	0.7
	プライムアーバン西荻窪	1	96.1	13,806	0.2	1	88.1	12,652	0.2
	プライムアーバン大塚	1	97.9	23,413	0.4	1	100.0	23,835	0.4
	プライムアーバン駒込	1	95.0	18,389	0.3	1	90.5	16,921	0.3
	プライムアーバン池袋	1	93.0	107,947	1.9	1	96.2	105,594	1.9
	プライムアーバン門前仲町	1	99.2	77,357	1.4	1	98.3	78,960	1.5
	プライムアーバン亀戸	1	94.3	25,038	0.5	1	96.1	26,194	0.5
	プライムアーバン住吉	1	100.0	20,072	0.4	1	94.9	19,983	0.4
	プライムアーバン向島	1	100.0	21,707	0.4	1	94.6	21,309	0.4
	プライムアーバン錦糸公園	1	98.7	41,610	0.7	1	98.7	41,782	0.8
	プライムアーバン錦糸町	1	100.0	23,965	0.4	1	100.0	23,946	0.4
	プライムアーバン平井	1	100.0	24,551	0.4	1	94.3	23,889	0.4
	プライムアーバン葛西	1	97.8	21,765	0.4	1	100.0	21,203	0.4
	プライムアーバン葛西Ⅱ	1	100.0	32,753	0.6	1	97.1	32,308	0.6
	プライムアーバン葛西イースト	1	100.0	36,679	0.7	1	100.0	36,630	0.7
	プライムアーバン江古田	1	97.4	15,438	0.3	1	100.0	14,954	0.3
	プライムアーバン板橋区役所前	1	91.2	36,003	0.6	1	94.9	37,312	0.7
	プライムアーバン浅草	1	100.0	15,636	0.3	1	95.4	15,702	0.3

地域	不動産等の名称	第15期（H25.12.1～H26.5.31）				第16期（H26.6.1～H26.11.30）			
		テナント総数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	対総不動産賃貸 事業収益比率 （％）	テナント総数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	対総不動産賃貸 事業収益比率 （％）
東京圏	プライムアーバン町屋サウスコート	1	97.6	70,315	1.3	1	97.7	73,503	1.4
	プライムアーバン武蔵小金井	1	93.9	74,159	1.3	1	94.9	73,675	1.4
	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1	93.3	49,376	0.9	1	95.1	47,902	0.9
	プライムアーバン小金井本町	1	97.4	28,107	0.5	1	86.9	28,347	0.5
	プライムアーバン日野	1	85.2	14,697	0.3	1	98.1	13,477	0.2
	プライムアーバンク米川	1	97.4	57,659	1.0	1	95.7	56,847	1.0
	プライムアーバン武蔵小杉comodo	1	100.0	74,152	1.3	1	98.4	71,772	1.3
	プライムアーバン川崎	1	100.0	38,303	0.7	1	96.9	37,243	0.7
	プライムアーバン新百合ヶ丘	1	100.0	37,974	0.7	1	100.0	37,408	0.7
	プライムアーバン鶴見寺谷	1	100.0	20,578	0.4	1	92.0	20,169	0.4
	プライムアーバン浦安Ⅱ	1	96.3	9,282	0.2	1	100.0	8,927	0.2
	プライムアーバン浦安	1	93.3	27,028	0.5	1	96.7	26,872	0.5
	プライムアーバン行徳Ⅰ	1	96.2	23,601	0.4	1	88.5	21,921	0.4
	プライムアーバン南行徳Ⅲ	1	93.9	12,441	0.2	1	100.0	12,188	0.2
	プライムアーバン行徳Ⅱ	1	100.0	28,213	0.5	1	100.0	24,782	0.5
	プライムアーバン行徳駅前	1	97.3	16,618	0.3	1	91.9	17,123	0.3
	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	1	97.8	21,662	0.4	1	97.8	19,907	0.4
	プライムアーバン行徳Ⅲ	1	98.7	31,943	0.6	1	88.3	31,453	0.6
	プライムアーバン西船橋	1	98.3	25,984	0.5	1	100.0	25,465	0.5
	プライムアーバン川口	1	86.9	52,891	1.0	1	100.0	55,952	1.0
	アーバンステージ駒沢（注2）	1	100.0	12,408	0.2	－	－	12,895	0.2
	アーバンステージ池上（注3）	－	－	38,869	0.7	－	－	－	－
	アーバンステージ町屋（注4）	－	－	9,126	0.2	－	－	－	－
	アーバンステージ南行徳Ⅱ（注5）	1	94.6	11,479	0.2	－	－	11,755	0.2
	アーバンステージ南行徳Ⅳ（注6）	1	90.4	11,090	0.2	－	－	1,662	0.0
	小 計	119	95.7	4,303,787	77.5	116	96.2	4,179,650	77.0

その他	ブラウドフラット五橋	1	97.8	29,918	0.5	1	100.0	30,500	0.6
	ブラウドフラット河原町	1	96.1	30,134	0.5	1	95.7	30,101	0.6
	ブラウドフラット新大阪	1	96.6	62,268	1.1	1	98.3	61,250	1.1
	プライムアーバン山鼻	1	96.5	12,991	0.2	1	100.0	12,983	0.2
	プライムアーバン北14条	1	93.6	13,415	0.2	1	84.9	13,110	0.2
	プライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	17,142	0.3	1	100.0	17,156	0.3
	プライムアーバン大通公園Ⅱ	1	100.0	11,134	0.2	1	100.0	11,137	0.2
	プライムアーバン北11条	1	100.0	25,511	0.5	1	100.0	25,305	0.5
	プライムアーバン宮の沢	1	98.4	23,908	0.4	1	96.2	22,967	0.4
	プライムアーバン大通東	1	100.0	18,372	0.3	1	96.8	18,532	0.3
	プライムアーバン知事公館	1	100.0	13,594	0.2	1	95.2	12,718	0.2
	プライムアーバン円山	1	100.0	11,334	0.2	1	100.0	11,581	0.2
	プライムアーバン北24条	1	91.6	20,548	0.4	1	100.0	19,909	0.4
	プライムアーバン札幌医大前	1	93.5	27,730	0.5	1	96.8	27,318	0.5
	プライムアーバン札幌リバーフロント	1	96.4	188,414	3.4	1	96.7	186,968	3.4
	プライムアーバン北3条通	1	100.0	69,341	1.2	1	99.0	67,617	1.2
	プライムアーバン長町一丁目	1	94.4	42,231	0.8	1	98.0	42,681	0.8
	プライムアーバンハ乙女中央	1	97.8	19,410	0.3	1	100.0	19,655	0.4
	プライムアーバン堤通雨宮	1	96.8	45,128	0.8	1	98.2	45,054	0.8
	プライムアーバン葵	1	88.5	25,101	0.5	1	98.1	23,506	0.4

4. 保有不動産の資本的支出

（1）資本的支出の予定

第16期末現在保有する資産について、現在までに計画された（又は完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 （所在地）	目 的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総 額	当期支払額	既支出総額
プライムアーバン麻布十番 （東京都港区）	大規模修繕工事	自 平成27年 3 月 至 平成27年 5 月	24,128	－	－
プライムアーバン恵比寿 （東京都目黒区）	エレベーター部品交換	自 平成27年 2 月 至 平成27年 3 月	2,850	－	－
プライムアーバン西新宿Ⅰ （東京都新宿区）	エレベーター部品交換	自 平成27年 2 月 至 平成27年 3 月	4,106	－	－
プライムアーバン小金井本町 （東京都小金井市）	エレベーター部品交換	自 平成27年 2 月 至 平成27年 3 月	2,600	－	－
プライムアーバン武蔵小杉comodo （川崎市中原区）	共用部改修工事	自 平成27年 1 月 至 平成27年 2 月	2,600	－	－
プライムアーバン堤通雨宮 （仙台市青葉区）	大規模修繕工事	自 平成27年 3 月 至 平成27年 5 月	33,878	－	－

（2）期中の資本的支出

第16期末現在保有する資産について、第16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16期中の資本的支出は136,544千円であり、第16期中の費用に区分された修繕費257,382千円と合わせ、合計393,927千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 （所在地）	目 的	工事期間	工事金額（千円）
プライムアーバン新宿落合 （東京都新宿区）	大規模修繕工事	自 平成26年 9 月 至 平成26年11月	3,779
プライムアーバン高井戸 （東京都杉並区）	住宅設備リニューアル工事	自 平成26年11月 至 平成26年11月	5,107
プライムアーバン武蔵小金井 （東京都小金井市）	エントランスリニューアル工事	自 平成26年 6 月 至 平成26年 8 月	14,197
プライムアーバン堤通雨宮 （仙台市青葉区）	住宅設備リニューアル工事	自 平成26年11月 至 平成26年11月	5,889
その他の不動産等	住宅設備リニューアル工事他	自 平成26年 6 月 至 平成26年11月	107,571
合 計			136,544

（3）長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

	第12期 自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日	第13期 自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日	第14期 自 平成25年 6 月 1 日 至 平成25年11月30日	第15期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日	第16期 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日
当期首積立金残高	1,385百万円	1,548百万円	1,651百万円	1,745百万円	1,829百万円
当期積立額	176百万円	176百万円	175百万円	180百万円	243百万円
当期積立金取崩額	12百万円	73百万円	81百万円	96百万円	122百万円
次期繰越額	1,548百万円	1,651百万円	1,745百万円	1,829百万円	1,950百万円

地域	不動産等の名称	第15期（H25.12.1～H26.5.31）				第16期（H26.6.1～H26.11.30）			
		テナント総数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	対総不動産賃貸 事業収益比率 （％）	テナント総数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （％）	不動産賃貸事業 収益〈期間中〉 （千円）	対総不動産賃貸 事業収益比率 （％）
そ の 他	プライムアーバン金山	1	96.5	22,730	0.4	1	100.0	24,106	0.4
	プライムアーバン鶴舞	1	93.3	41,509	0.7	1	97.1	43,845	0.8
	プライムアーバン上前津	1	100.0	56,759	1.0	1	96.2	56,323	1.0
	プライムアーバン泉	1	95.9	133,563	2.4	1	96.4	133,229	2.5
	プライムアーバン江坂Ⅰ	1	85.5	22,578	0.4	1	83.4	20,440	0.4
	プライムアーバン江坂Ⅱ	1	98.3	27,737	0.5	1	91.4	27,500	0.5
	プライムアーバン江坂Ⅲ	1	91.5	40,352	0.7	1	90.6	40,270	0.7
	プライムアーバン玉造	1	95.4	35,532	0.6	1	91.3	34,978	0.6
	プライムアーバン堺筋本町	1	90.7	58,970	1.1	1	94.8	61,597	1.1
	プライムアーバン博多	1	96.2	28,131	0.5	1	92.3	28,692	0.5
	プライムアーバン薬院南	1	100.0	13,121	0.2	1	93.1	13,150	0.2
	プライムアーバン香椎	1	92.3	15,512	0.3	1	88.4	15,745	0.3
	プライムアーバン博多東	1	97.4	26,270	0.5	1	95.7	25,551	0.5
	プライムアーバン千早	1	94.0	22,453	0.4	1	94.1	22,845	0.4
	小 計	34	96.1	1,252,861	22.5	34	96.3	1,248,335	23.0

合 計	153	95.8	5,556,649	100.0	150	96.2	5,427,985	100.0
-----	-----	------	-----------	-------	-----	------	-----------	-------

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

（注2）当該資産は、平成26年11月27日に譲渡しており、第16期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡の前日までの数値となります。

（注3）当該資産は、平成26年4月24日に譲渡しており、第15期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡の前日までの数値となります。

（注4）当該資産は、平成26年5月29日に譲渡しており、第15期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡の前日までの数値となります。

（注5）当該資産は、平成26年11月28日に譲渡しており、第16期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡の前日までの数値となります。

（注6）当該資産は、平成26年6月30日に譲渡しており、第16期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡の前日までの数値となります。

（4）特定取引の契約額等及び時価の状況表

第16期末現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等（百万円）		時価（百万円） （注2）
		（注1）	うち1年超（注1）	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引（変動受取・固定支払）	55,600	39,500	△453
合 計		55,600	39,500	△453

（注1）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

（5）その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産を主たる信託財産とする信託の受益権及び不動産については、前記「（3）不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。第16期末現在、その他の特定資産の組入れはありません。

（6）国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

	第15期 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日	第16期 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日
資産運用報酬 (内訳) 運用報酬Ⅰ 運用報酬Ⅱ 運用報酬Ⅲ (注)	399,676千円 209,449千円 190,227千円 －千円	397,390千円 210,348千円 187,041千円 －千円
資産保管業務報酬	15,951千円	15,944千円
一般事務委託報酬	24,071千円	26,171千円
役員報酬	4,800千円	5,600千円
その他営業費用	182,300千円	213,461千円
合 計	626,800千円	658,568千円

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

(2) 借入状況

第16期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。(単位：千円)

	区 分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率(%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要	
	借入先									
長期 借入金 (1年以 内返済)	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 8月27日	500,000	－	0.71000	平成26年 8月27日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行		500,000	－						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		400,000	－						
	三井住友信託銀行株式会社		700,000	－						
	株式会社みずほ銀行		320,000	－						
	株式会社千葉銀行		750,000	－						
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年 9月5日	1,400,000	－	0.94700	平成26年 9月5日				
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000,000	－						
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	－						
	株式会社福岡銀行	平成22年 2月26日	1,000,000	1,000,000	1.79200	平成27年 2月26日				
	株式会社日本政策投資銀行	平成19年 5月15日	1,300,000	1,300,000	2.23500	平成27年 2月27日				
	野村信託銀行株式会社	平成24年 2月27日	1,000,000	1,000,000	0.96365	平成27年 2月27日				
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000						
	株式会社りそな銀行		1,900,000	1,900,000						
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
	株式会社東京都民銀行		500,000	500,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 2月27日	－	1,800,000	1.00900	平成27年 8月27日				
	株式会社三井住友銀行		－	1,800,000						
	株式会社みずほ銀行		－	2,500,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	1,800,000						
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,800,000						
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 8月27日	80,000	80,000	2.10000	(注2)				(注2)
	株式会社日本政策投資銀行	平成22年 2月26日	100,000	100,000	2.03000	(注3)				(注3)
小 計			14,450,000	17,580,000						

(単位：千円)											
	区 分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率(%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要		
	借入先										
長期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 2月27日	1,800,000	－	1.00900	平成27年 8月27日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証		
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	－							
	株式会社みずほ銀行		2,500,000	－							
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,800,000	－							
	三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	－							
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 12月26日	4,700,000	4,700,000	1.00000	平成27年 12月26日					
	株式会社三井住友銀行	平成23年 12月26日	4,700,000	4,700,000	1.11700	平成28年 6月26日					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,700,000	4,700,000							
	株式会社りそな銀行	平成25年 10月25日	500,000	500,000	0.69000	平成29年 2月26日					
	信金中央金庫		800,000	800,000							
	株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000							
	株式会社千葉銀行	平成26年 8月27日	－	750,000	0.56182	平成29年 8月26日					
	三井住友海上火災保険株式会社	平成24年 8月27日	1,100,000	1,100,000	1.08500	平成29年 8月27日					
	大同生命保険株式会社		1,100,000	1,100,000							
	信金中央金庫		1,720,000	1,720,000							
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 8月27日	1,300,000	1,300,000	1.12013	平成30年 2月27日					
	株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000							
	三菱UFJ信託銀行株式会社		900,000	900,000							
	三井住友信託銀行株式会社		520,000	520,000							
	株式会社みずほ銀行		900,000	900,000							
	株式会社あおぞら銀行	平成25年 9月30日	500,000	500,000	0.99000	平成30年 8月26日					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,800,000	1,800,000							
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年 12月3日	1,800,000	1,800,000	1.16500	平成31年 11月26日					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		400,000	400,000							
	株式会社三井住友銀行		400,000	400,000							
	株式会社みずほ銀行		400,000	400,000							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年 10月25日	400,000	400,000	1.18000	平成32年 8月26日					
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000						1.48625	平成32年 5月27日
	第一生命保険株式会社		平成25年 9月30日	800,000						800,000	1.28277
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 10月25日		1,000,000	1,000,000			1.15566	平成32年 8月26日			
株式会社三井住友銀行			1,000,000	1,000,000							
三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000								
三井住友信託銀行株式会社		600,000	600,000								
株式会社みずほ銀行		600,000	600,000								
みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000								
日本生命保険相互会社	平成25年 10月25日	500,000	500,000	1.15566	平成32年 8月26日						
太陽生命保険株式会社	平成26年 2月27日	2,000,000	2,000,000	1.17750	平成33年 2月26日						

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得 年月日	取得価額 (千円)	譲渡年月日	譲渡価額 (千円)(注1)	帳簿価額 (千円)	売却損益 (千円)(注2)
不動産	アーバンステージ南行徳Ⅳ	－	－	平成26年 6月30日	256,840	243,476	6,193
不動産	アーバンステージ駒沢	－	－	平成26年 11月27日	461,000	399,641	46,640
不動産	アーバンステージ南行徳Ⅱ	－	－	平成26年 11月28日	240,349	278,483	△45,281
	合 計		－		958,189	921,601	7,551

(注1)「譲渡価額」は、当該不動産等の譲渡に伴う公租公課等を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。
(注2) 譲渡については、上記のほか、その他売却費用があり、「売却損益」にはこれを反映した金額を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

① 不動産等

取得 又は 譲渡	資産の 種類	不動産等の名称	取引年月日	譲渡価額 (千円)(注)	鑑定評価額 (千円)	鑑定機関	価格時点
譲渡	不動産	アーバンステージ南行徳Ⅳ	平成26年 6月30日	256,840	218,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 6月30日
譲渡	不動産	アーバンステージ駒沢	平成26年 11月27日	461,000	346,000	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年 11月27日
譲渡	不動産	アーバンステージ南行徳Ⅱ	平成26年 11月28日	240,349	231,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 11月28日

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

② その他

本投資法人において行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「① 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、須貝信公認会計士事務所にその調査を委託しています。
平成26年6月1日から平成26年11月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引1件であり、当該取引については須貝信公認会計士事務所から調査報告書を受領しています。
なお、金利スワップ取引については、取引の相手方の名称、約定数値、金融商品又は金融指標の種類、取引期間、その他の当該店頭デリバティブ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

(4) 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

該当事項はありません。

(単位：千円)									
	区 分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率(%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期 借入金	株式会社みずほ銀行	平成25年 5月23日	1,000,000	1,000,000	1.68200	平成33年 5月27日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 5月23日	3,500,000	3,500,000	1.62500	平成33年 5月27日			
	野村信託銀行株式会社	平成26年 2月27日	2,700,000	2,700,000	1.24100	平成33年 8月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 2月27日	1,000,000	1,000,000	1.31850	平成34年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 9月5日	－	100,000	1.19700	平成34年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行		－	100,000					
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,780,000					
	株式会社みずほ銀行		－	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 8月27日	1,160,000	1,120,000	2.10000	(注2)	(注2)		
	株式会社日本政策投資銀行	平成22年 2月26日	1,500,000	1,450,000	2.03000	(注3)	(注3)		
小 計			65,300,000	59,240,000					
合 計			79,750,000	76,820,000					

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。
また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
(注2) 平成22年2月27日を初回として、以降6ヶ月毎の27日に各回40百万円を返済し、平成28年8月27日に1,080百万円を返済する約定となっています。
(注3) 平成22年8月26日を初回として、以降6ヶ月毎の26日に各回50百万円を返済し、平成29年2月26日に1,350百万円を返済する約定となっています。
(注4) 資金使途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金です。

(3) 投資法人債の状況

第16期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

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

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

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

第16期に係る利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区 分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等との取引内訳		(B)／(A)
		支払先	支払金額(B)	
不動産等売買媒介手数料	28,925千円	野村不動産アーバンネット株式会社	15,035千円	52.0%
外注委託費	204,447千円	野村不動産パートナーズ株式会社	158,844千円	77.7%
プロバティ・マネジメント報酬	278,922千円	野村不動産パートナーズ株式会社	223,264千円	80.0%
仲介手数料等	95,756千円	野村不動産パートナーズ株式会社	1,349千円	1.4%
広告宣伝費	2,022千円	野村不動産アーバンネット株式会社	500千円	24.7%

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める利害関係人等、その他一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される資産運用会社の利害関係人等をいいます。

また、利害関係人等である野村不動産パートナーズ株式会社に支払ったプロバティ・マネジメント業務に係る管理報酬の物件別の内訳は以下のとおりです。

物件名	プロバティ・マネジメント報酬(千円)	物件名	プロバティ・マネジメント報酬(千円)
ブラウドフラット白金高輪	4,942	プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,683
ブラウドフラット代々木上原	1,423	プライムアーバン番町	1,796
ブラウドフラット初台	1,060	プライムアーバン千代田富士見	1,201
ブラウドフラット渋谷桜丘	1,046	プライムアーバン飯田橋	2,995
ブラウドフラット学芸大学	1,532	プライムアーバン恵比寿	2,943
ブラウドフラット目黒行人坂	1,520	プライムアーバン中目黒	2,022
ブラウドフラット隅田リバーサイド	4,162	プライムアーバン学芸大学	1,259
ブラウドフラット神楽坂	1,860	プライムアーバン洗足	704
ブラウドフラット早稲田	1,992	プライムアーバン目黒リバーサイド	729
ブラウドフラット新宿河田町	1,549	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	5,807
ブラウドフラット三軒茶屋	2,160	プライムアーバン目黒青葉台	1,301
ブラウドフラット蒲田	1,890	プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,862
ブラウドフラット蒲田Ⅱ	6,210	プライムアーバン勝どき	6,347
ブラウドフラット新大塚	1,460	プライムアーバン新川	2,278
ブラウドフラット清澄白河	613	プライムアーバン日本橋横山町	6,520
ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	1,127	プライムアーバン日本橋浜町	2,032
ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	2,001	プライムアーバン本郷壱岐坂	1,047
ブラウドフラット富士見台	1,564	プライムアーバン白山	1,545
ブラウドフラット浅草駒形	4,014	プライムアーバン四谷外苑東	2,835
ブラウドフラット横浜	3,940	プライムアーバン中落合	884
ブラウドフラット上大岡	7,754	プライムアーバン落合	684
ブラウドフラット鶴見Ⅱ	2,488	プライムアーバン西新宿Ⅰ	2,790
プライムアーバン麻布十番	1,870	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1,543
プライムアーバン赤坂	1,286	プライムアーバン新宿内藤町	910
プライムアーバン田町	1,854	プライムアーバン西早稲田	1,312
プライムアーバン芝浦LOFT	3,037	プライムアーバン新宿落合	983
プライムアーバン幡ヶ谷	594	プライムアーバン神楽坂	3,488
プライムアーバン代々木	892	プライムアーバン芦花公園	857

物件名	プロバティ・マネジメント報酬(千円)
プライムアーバン上馬	1,955
プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	1,165
プライムアーバン千歳烏山	1,503
プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	820
プライムアーバン烏山	431
プライムアーバン三軒茶屋	1,271
プライムアーバン南烏山	1,602
プライムアーバン烏山ガレリア	992
プライムアーバン烏山コート	487
プライムアーバン上北沢	881
プライムアーバン千歳船橋	1,619
プライムアーバン用賀	2,178
プライムアーバン品川西	1,267
プライムアーバン大井町	1,088
プライムアーバン大崎	3,236
プライムアーバン大井町Ⅱ	2,799
プライムアーバン雪谷	1,822
プライムアーバン大森	1,277
プライムアーバン田園調布南	1,497
プライムアーバン中野	1,044
プライムアーバン中野上高田	848
プライムアーバン高井戸	1,863
プライムアーバン西荻窪	580
プライムアーバン大塚	1,293
プライムアーバン駒込	985
プライムアーバン池袋	5,693
プライムアーバン門前仲町	4,887
プライムアーバン亀戸	1,814
プライムアーバン住吉	680
プライムアーバン向島	921
プライムアーバン錦糸公園	1,675

物件名	プロバティ・マネジメント報酬(千円)
プライムアーバン錦糸町	718
プライムアーバン平井	1,335
プライムアーバン葛西	1,180
プライムアーバン葛西Ⅱ	1,478
プライムアーバン葛西イースト	1,098
プライムアーバン江古田	743
プライムアーバン板橋区役所前	1,885
プライムアーバン浅草	964
プライムアーバン町屋サウスコート	3,108
プライムアーバン武蔵小金井	5,060
プライムアーバン武蔵野ヒルズ	2,370
プライムアーバン小金井本町	1,398
プライムアーバン日野	707
プライムアーバン久米川	2,277
プライムアーバン武蔵小杉comodo	3,249
プライムアーバン川崎	2,066
プライムアーバン新百合ヶ丘	1,064
プライムアーバン鶴見寺谷	1,049
プライムアーバン浦安Ⅱ	547
プライムアーバン浦安	1,349
プライムアーバン行徳Ⅰ	950
プライムアーバン南行徳Ⅲ	548
プライムアーバン行徳Ⅱ	735
プライムアーバン行徳駅前	1,458
プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	629
プライムアーバン行徳Ⅲ	1,274
プライムアーバン西船橋	1,513
プライムアーバン川口	4,347
アーバンステージ駒沢	1,051
アーバンステージ南行徳Ⅱ	639
アーバンステージ南行徳Ⅳ	49

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

本投資法人の資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）は、平成26年11月30日現在、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。

7. 経理の状況

（1）資産、負債、元本及び損益の状況

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

（2）減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

（3）不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

（1）お知らせ

- ① 投資主総会
- 平成26年7月31日に、本投資法人の第5回投資主総会を開催しました。
- 投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議 案	概 要
規約一部変更の件	以下の理由に基づき規約を変更しました。 - 平成25年6月12日付で投信法を改正する法律が国会で可決成立したことに伴い、所要の変更（自己投資口の取得に係る規定の新設、投資主総会の招集手続における公告の省略のための規定の修正、投資主総会の議決権行使に係る基準日の規定の新設等）を行いました。 - 補欠役員の選任に係る決議の効力を有する期間に関し、原則として被補欠者である役員の任期と一致させるための規定を新設しました。 - 役員会の招集通知の発送の期限について、緊急の必要がある場合には、執行役員及び監督役員の全員の同意がなくても短縮することを可能とする修正を行いました。 - 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則の改正に伴い、資産を主として投資信託及び投資法人に関する法律施行規則に定める不動産等資産に対する投資として運用することを目的とする旨を定める修正を行いました。 - 社団法人投資信託協会が一般社団法人に移行したことに伴い、必要な字句の修正等を行いました。 - 金銭の分配の方針について、内容の明瞭化、法令や一般社団法人投資信託協会の諸規則の改正等があった場合への対応及び整合性の確保の観点から、所要の変更を行いました。 - 資産運用会社に支払う資産運用報酬の基準について、表現の統一及び内容の明瞭化の観点から、所要の変更を行いました。 - その他必要な条項の整備及び字句の修正等を行いました。
執行役員1名選任の件	梶正臣が執行役員に選任されました。任期は平成26年8月4日から2年間です。（注）
補欠執行役員1名選任の件	松村省三が補欠執行役員に選任されました。（注）
監督役員2名選任の件	相川榮徳、横瀬元治の2名が監督役員に選任されました。任期は平成26年8月4日から2年間です。
補欠監督役員1名選任の件	一條實昭が補欠監督役員に選任されました。

（注）執行役員梶正臣は、平成26年9月30日をもって本投資法人の執行役員を辞任し、同日付で補欠執行役員の松村省三が執行役員に就任しています。なお、執行役員松村省三の任期は前任者である梶正臣の残存期間と同じです。

- ② 投資法人役員会

役員会承認日	件 名	概 要
平成26年6月18日	資産運用委託契約の一部変更	資産運用会社と平成18年8月3日付にて締結した資産運用委託契約に規定する資産運用報酬の基準について、表現の統一及び内容の明瞭化の観点から変更を行いました。

（2）自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

（3）海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

（4）その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前 期（ご参考） 平成26年5月31日現在	当 期 平成26年11月30日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,400,388	8,186,505
信託現金及び信託預金	565,037	491,522
営業未収入金	29,899	29,625
前払費用	38,310	51,550
繰延税金資産	16	182
その他	50,197	14,857
貸倒引当金	△95	△603
流動資産合計	10,083,755	8,773,642
固定資産		
有形固定資産		
建物	69,066,877	69,008,503
減価償却累計額	△8,740,863	△9,555,855
建物（純額）	60,326,013	59,452,647
構築物	713,712	713,042
減価償却累計額	△415,225	△444,386
構築物（純額）	298,487	268,655
機械及び装置	1,035,599	1,035,973
減価償却累計額	△314,772	△348,985
機械及び装置（純額）	720,826	686,987
工具、器具及び備品	166,570	206,593
減価償却累計額	△53,995	△61,940
工具、器具及び備品（純額）	112,575	144,652
土地	73,800,621	73,930,463
信託建物	8,940,200	8,675,907
減価償却累計額	△1,690,547	△1,755,284
信託建物（純額）	7,249,653	6,920,623
信託構築物	112,214	111,452
減価償却累計額	△78,395	△82,854
信託構築物（純額）	33,819	28,598
信託機械及び装置	50,041	50,041
減価償却累計額	△27,119	△29,082
信託機械及び装置（純額）	22,921	20,958
信託工具、器具及び備品	23,720	26,832
減価償却累計額	△5,659	△5,201
信託工具、器具及び備品（純額）	18,061	21,631
信託土地	15,210,142	14,551,280
建設仮勘定	—	3,045
有形固定資産合計	157,793,123	156,029,544
無形固定資産		
その他	1,537	1,016
無形固定資産合計	1,537	1,016
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	18,512	11,529
投資その他の資産合計	29,391	22,408
固定資産合計	157,824,052	156,052,970
繰延資産		
投資法人債発行費	32,702	25,432
繰延資産合計	32,702	25,432
資産合計	167,940,510	164,852,044

(単位：千円)

	前 期（ご参考） 平成26年5月31日現在	当 期 平成26年11月30日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	313,873	267,593
1年内返済予定の長期借入金	14,450,000	17,580,000
未払金	295,373	341,726
未払費用	115,670	115,149
未払法人税等	827	881
未払消費税等	51,066	8,831
前受金	725,084	702,508
預り金	14,403	6,777
流動負債合計	15,966,300	19,023,467
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	65,300,000	59,240,000
預り敷金及び保証金	1,175,682	1,231,288
信託預り敷金及び保証金	271,886	208,909
固定負債合計	76,747,569	70,680,198
負債合計	92,713,869	89,703,665
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	73,231,053	73,231,053
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	40,000	40,000
任意積立金合計	40,000	40,000
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,955,587	1,877,325
剰余金合計	1,995,587	1,917,325
投資主資本合計	75,226,641	75,148,378
純資産合計	※1 75,226,641	※1 75,148,378
負債純資産合計	167,940,510	164,852,044

■ 損益計算書

(単位：千円)

	前 期（ご参考） 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日		当 期 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,143,831	※1	5,068,066
その他賃貸事業収入	※1	412,817	※1	359,918
不動産等売却益	※2	37,364	※2	52,833
営業収益合計		5,594,013		5,480,818
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,453,509	※1	2,353,783
不動産等売却損		－	※3	45,281
資産運用報酬		399,676		397,390
資産保管手数料		15,951		15,944
一般事務委託手数料		24,071		26,171
役員報酬		4,800		5,600
貸倒引当金繰入額		95		603
貸倒損失		281		448
その他営業費用		181,924		212,410
営業費用合計		3,080,309		3,057,633
営業利益		2,513,704		2,423,184
営業外収益				
受取利息		734		861
損害保険金収入		2,549		3,127
未払分配金戻入		727		504
その他		162		110
営業外収益合計		4,173		4,603
営業外費用				
支払利息		464,894		458,480
投資法人債利息		56,071		55,928
投資法人債発行費償却		7,270		7,270
融資関連費用		30,523		23,715
その他		2,621		4,275
営業外費用合計		561,381		549,671
経常利益		1,956,496		1,878,116
税引前当期純利益		1,956,496		1,878,116
法人税、住民税及び事業税		976		1,056
法人税等調整額		△2		△165
法人税等合計		974		890
当期純利益		1,955,522		1,877,226
前期繰越利益		64		98
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,955,587		1,877,325

■ 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日）（ご参考）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	73,231,053	40,000	40,000	1,965,201	2,005,201	75,236,255	75,236,255
当期変動額							
剰余金の配当	－	－	－	△1,965,136	△1,965,136	△1,965,136	△1,965,136
当期純利益	－	－	－	1,955,522	1,955,522	1,955,522	1,955,522
当期変動額合計	－	－	－	△9,614	△9,614	△9,614	△9,614
当期末残高	※1 73,231,053	40,000	40,000	1,955,587	1,995,587	75,226,641	75,226,641

当期（自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	73,231,053	40,000	40,000	1,955,587	1,995,587	75,226,641	75,226,641
当期変動額							
剰余金の配当	－	－	－	△1,955,488	△1,955,488	△1,955,488	△1,955,488
当期純利益	－	－	－	1,877,226	1,877,226	1,877,226	1,877,226
当期変動額合計	－	－	－	△78,262	△78,262	△78,262	△78,262
当期末残高	※1 73,231,053	40,000	40,000	1,877,325	1,917,325	75,148,378	75,148,378

注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日	当 期 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日	当 期 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 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 無形固定資産 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～70年 構築物 2～50年 機械及び装置 3～15年 工具、器具及び備品 3～15年 ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額ははありません。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額ははありません。

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日	当 期 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日
5. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。
6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、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。	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。

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) 平成26年5月31日現在	当 期 平成26年11月30日現在
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日	当 期 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 4,851,857 共益費収入 291,973 5,143,831 その他賃貸事業収入 駐車場収入 134,802 付帯収益 199,126 その他不動産賃料収入 78,889 412,817 不動産賃貸事業収益合計 5,556,649 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 207,133 プロパティ・マネジメント報酬 314,215 公租公課 263,900 水道光熱費 109,797 保険料 7,958 修繕費 300,325 減価償却費 1,053,355 仲介手数料等 121,186 信託報酬 23,905 その他賃貸事業費用 51,730 2,453,509 不動産賃貸事業費用合計 2,453,509 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 3,103,140	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 4,778,619 共益費収入 289,447 5,068,066 その他賃貸事業収入 駐車場収入 124,611 付帯収益 160,332 その他不動産賃料収入 74,974 359,918 不動産賃貸事業収益合計 5,427,985 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 204,447 プロパティ・マネジメント報酬 278,922 公租公課 292,327 水道光熱費 94,054 保険料 7,841 修繕費 257,382 減価償却費 1,052,023 仲介手数料等 95,756 信託報酬 14,768 その他賃貸事業費用 56,257 2,353,783 不動産賃貸事業費用合計 2,353,783 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 3,074,202
※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) アーバンステージ池上 不動産等売却収入 1,448,519 不動産等売却原価 1,392,442 その他売却費用 30,920 不動産等売却益 25,156 アーバンステージ町屋 不動産等売却収入 230,363 不動産等売却原価 211,195 その他売却費用 6,960 不動産等売却益 12,207	※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) アーバンステージ南行徳Ⅳ 不動産等売却収入 257,435 不動産等売却原価 243,476 その他売却費用 7,765 不動産等売却益 6,193 アーバンステージ駒沢 不動産等売却収入 460,171 不動産等売却原価 399,641 その他売却費用 13,890 不動産等売却益 46,640
	※3. 不動産等売却損の内訳 (単位：千円) アーバンステージ南行徳Ⅱ 不動産等売却収入 240,471 不動産等売却原価 278,483 その他売却費用 7,270 不動産等売却損 45,281

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日	当 期 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口の総口数 160,800口	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口の総口数 160,800口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 平成26年5月31日現在	当 期 平成26年11月30日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 16 繰延税金資産合計 16 繰延税金資産の純額 16	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 21 貸倒引当金損金算入限度超過額 160 繰延税金資産合計 182 繰延税金資産の純額 182
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 36.59 (調整) 支払配当の損金算入額 △36.57 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 34.16 (調整) 支払配当の損金算入額 △33.93 その他 △0.18 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05

(金融商品に関する注記)

前期 (自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日) (ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26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	9,400,388	9,400,388	－
(2) 信託現金及び信託預金	565,037	565,037	－
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(14,450,000)	(14,498,645)	48,645
(4) 投資法人債	(10,000,000)	(10,161,385)	161,385
(5) 長期借入金	(65,300,000)	(65,982,296)	682,296
(6) デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 負債となる項目については、() で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

(4) 投資法人債

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

(6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。

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

(単位：千円)

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	56,020,000	46,220,000	※	－

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

(注3) 金銭債権の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	9,400,388
信託現金及び信託預金	565,037
合 計	9,965,426

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の返済・償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	14,450,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	5,000,000	5,000,000	－	－	－
長期借入金	－	14,580,000	13,680,000	9,340,000	5,400,000	22,300,000
合 計	14,450,000	19,580,000	18,680,000	9,340,000	5,400,000	22,300,000

当期 (自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26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	8,186,505	8,186,505	－
(2) 信託現金及び信託預金	491,522	491,522	－
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(17,580,000)	(17,634,302)	54,302
(4) 投資法人債	(10,000,000)	(10,132,475)	132,475
(5) 長期借入金	(59,240,000)	(60,080,734)	840,734
(6) デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 負債となる項目については、() で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

(4) 投資法人債

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

(6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。

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

(単位：千円)

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	55,600,000	39,500,000	※	－

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

(注3) 金銭債権の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	8,186,505
信託現金及び信託預金	491,522
合 計	8,678,028

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の返済・償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	17,580,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	5,000,000	5,000,000	－	－	－
長期借入金	－	15,320,000	7,820,000	10,820,000	1,600,000	23,680,000
合 計	17,580,000	20,320,000	12,820,000	10,820,000	1,600,000	23,680,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日）（ご参考）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸住宅等（土地を含む）を有しています。これら賃貸等不動産の平成26年5月31日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
160,228,831	△2,435,708	157,793,123	156,322,000

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

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な減少額は、アーバンステージ池上（1,392,442千円）、アーバンステージ町屋（211,195千円）の譲渡によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する平成26年5月期（第15期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸住宅等（土地を含む）を有しています。これら賃貸等不動産の平成26年11月30日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
157,793,123	△1,763,578	156,029,544	156,590,000

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

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な減少額は、減価償却費及びアーバンステージ南行徳Ⅳ（243,476千円）、アーバンステージ駒沢（399,641千円）、アーバンステージ南行徳Ⅱ（278,483千円）の譲渡によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する平成26年11月期（第16期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日）（ご参考）

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合(%)	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円)(注2)	科 目	期末残高 (千円)(注2)
利害関係人等	野村不動産 パートナーズ 株式会社	不動産業	－	賃料収入等	4,262,192	前受金	543,101
						預り敷金 及び保証金	1,230,488
資産保管会社	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	銀行業 及び 信託業	0.59	利息の支払	63,669	未払費用	1,728
				借入返済(1年内 返済予定の長期)	1,500,000	1年内返済予定 の長期借入金	400,000
				借入金(長期)	1,500,000	長期借入金	12,100,000

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。
(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日）

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合(%)	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円)(注2)	科 目	期末残高 (千円)(注2)
利害関係人等	野村不動産 パートナーズ 株式会社	不動産業	－	賃料収入等	4,138,896	前受金	527,313
						預り敷金 及び保証金	1,220,079
資産保管会社	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	銀行業 及び 信託業	0.59	利息の支払	65,461	未払費用	1,341
				借入返済(1年内 返済予定の長期)	400,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,800,000
				借入金(長期)	－	長期借入金	10,300,000

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。
(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期（ご参考） 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日		当 期 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日	
1口当たり純資産額	467,827円	1口当たり純資産額	467,340円
1口当たり当期純利益	12,161円	1口当たり当期純利益	11,674円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前 期（ご参考） 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日		当 期 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日	
当期純利益（千円）	1,955,522	当期純利益（千円）	1,877,226
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	普通投資主に帰属しない金額（千円）	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,955,522	普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,877,226
期中平均投資口数（口）	160,800	期中平均投資口数（口）	160,800

(重要な後発事象に関する注記)

前 期（ご参考） 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日		当 期 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日	
資産の譲渡 本投資法人は、第15期末（平成26年5月末日）以降、平成26年6月30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。		該当事項はありません。	
アーバンステージ南行徳Ⅳ ・譲渡資産 ：不動産 ・契約日 ：平成26年6月30日 ・譲渡日 ：平成26年6月30日 ・譲渡価格 ：256,840千円 ・譲渡先 ：国内の一般事業会社 ・損益に及ぼす影響 ：第16期（自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日）において、営業収益として不動産等売却益約6百万円（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。			

■金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日	当 期 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日
I. 当期末処分利益	1,955,587,538円	1,877,325,258円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,955,488,800円 (12,161円)	1,865,280,000円 (11,600円)
III. 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	12,000,000円
IV. 次期繰越利益	98,738円	45,258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1,955,488,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金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1,865,280,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	--	---

■会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成27年1月9日

野村不動産レジデンシャル投資法人

役 員 会 御 中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員 公認会計士

原田昌平

指定有限責任社員
業 務 執 行 社 員 公認会計士

岩部俊夫

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、野村不動産レジデンシャル投資法人の平成26年6月1日から平成26年11月30日までの第16期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

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

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

以 上

■キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期（ご参考） 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日	当 期 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,956,496	1,878,116
減価償却費	1,053,355	1,052,023
投資法人債発行費償却	7,270	7,270
受取利息	△734	△861
支払利息	520,966	514,409
貸倒引当金の増減額（△は減少）	95	508
営業未収入金の増減額（△は増加）	10,345	273
未収消費税等の増減額（△は増加）	13,692	－
前払費用の増減額（△は増加）	18,261	△6,330
営業未払金の増減額（△は減少）	54,289	△46,280
未払金の増減額（△は減少）	△21,509	25,773
未払消費税等の増減額（△は減少）	51,066	△42,234
前受金の増減額（△は減少）	2,677	△22,576
その他の資産の増減額（△は増加）	△35,427	35,340
その他の負債の増減額（△は減少）	9,454	△7,626
有形固定資産の売却による減少額	211,195	921,601
信託有形固定資産の売却による減少額	1,392,442	－
その他	95	1,891
小 計	5,244,032	4,311,298
利息の受取額	734	861
利息の支払額	△534,897	△514,930
法人税等の支払額	△902	△1,002
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,708,967	3,796,227
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	△234,475	△163,595
信託有形固定資産の取得による支出	△12,592	△27,466
預り敷金及び保証金の返還による支出	△149,917	△104,886
預り敷金及び保証金の受入による収入	129,211	99,270
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△37,073	△17,909
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	21,899	16,154
敷金及び保証金の差入による支出	△60	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△283,007	△198,433
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	9,200,000	3,730,000
長期借入金の返済による支出	△9,290,000	△6,660,000
投資口交付費の支出	△10	－
分配金の支払額	△1,964,647	△1,955,190
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,054,657	△4,885,190
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,371,303	△1,287,397
現金及び現金同等物の期首残高	7,594,122	9,965,426
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,965,426	※1 8,678,028

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

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）（参考情報）

期 別	前 期（ご参考） 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日	当 期 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	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。

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）（参考情報）

前 期（ご参考） 自 平成25年12月 1 日 至 平成26年 5 月31日	当 期 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
（平成26年5月31日現在） （単位：千円）	（平成26年11月30日現在） （単位：千円）
現金及び預金 9,400,388	現金及び預金 8,186,505
信託現金及び信託預金 565,037	信託現金及び信託預金 491,522
現金及び現金同等物 9,965,426	現金及び現金同等物 8,678,028

ポートフォリオ物件一覧（第16期末の保有資産）

地域	物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (千円)	投資比率 (%)
東京圏	1	ブラウドフラット白金高輪	東京都港区	2,950.11	106	3,510,000	2.2
	2	ブラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,151.34	44	1,100,000	0.7
	3	ブラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	0.5
	4	ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	638.70	30	800,000	0.5
	5	ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	934.39	41	812,000	0.5
	6	ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	855.23	40	882,000	0.6
	7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	3,055.21	110	2,260,000	1.4
	8	ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,793.43	70	1,540,000	1.0
	9	ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,450.91	60	1,110,000	0.7
	10	ブラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区	1,102.20	41	1,010,000	0.6
	11	ブラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,277.82	48	1,350,000	0.8
	12	ブラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,541.64	67	1,140,000	0.7
	13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	4,051.72	169	2,980,000	1.9
	14	ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区	752.09	35	695,000	0.4
	15	ブラウドフラット清澄白河	東京都江東区	1,209.56	55	900,000	0.6
	16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	830.55	35	650,000	0.4
	17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区	1,191.08	55	1,130,000	0.7
	18	ブラウドフラット富士見台	東京都練馬区	2,222.05	94	1,370,000	0.9
	19	ブラウドフラット浅草駒形	東京都台東区	2,685.39	79	1,960,000	1.2
	20	ブラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	3,118.12	113	2,340,000	1.5
	21	ブラウドフラット上大岡	横浜市港南区	4,872.17	200	2,770,000	1.7
	22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	横浜市鶴見区	2,219.74	81	1,430,000	0.9
	23	ブライムアーバン麻布十番	東京都港区	1,222.13	40	991,000	0.6
	24	ブライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	0.6
	25	ブライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	0.6
	26	ブライムアーバン芝浦LOFT	東京都港区	1,905.39	68	1,510,000	0.9
	27	ブライムアーバン幡ヶ谷	東京都渋谷区	650.60	38	452,000	0.3
	28	ブライムアーバン代々木	東京都渋谷区	439.56	19	408,000	0.3
	29	ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	1,184.85	35	1,030,000	0.8
	30	ブライムアーバン番町	東京都千代田区	1,277.04	52	1,170,000	0.7
	31	ブライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	793.87	32	707,000	0.4
	32	ブライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,087.70	90	2,030,000	1.3
	33	ブライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,444.40	29	1,200,000	0.8
	34	ブライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,302.42	49	1,320,000	0.8
	35	ブライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	1,008.39	32	886,000	0.6
	36	ブライムアーバン洗足	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.3
	37	ブライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区	453.77	24	464,000	0.3
	38	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	2,955.74	99	3,580,000	2.2
	39	ブライムアーバン目黒青葉台	東京都目黒区	1,464.14	40	1,190,000	0.7
	40	ブライムアーバン学芸大学Ⅱ	東京都目黒区	1,109.87	41	916,000	0.6
	41	ブライムアーバン勝どき	東京都中央区	4,524.00	145	2,290,000	1.4
	42	ブライムアーバン新川	東京都中央区	3,600.61	46	2,250,000	1.4
	43	ブライムアーバン日本橋横山町	東京都中央区	5,926.17	124	3,530,000	2.2
	44	ブライムアーバン日本橋浜町	東京都中央区	2,026.44	52	1,470,000	0.9

地域	物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (千円)	投資比率 (%)
東京圏	45	ブライムアーバン本郷壹岐坂	東京都文京区	662.58	27	647,000	0.4
	46	ブライムアーバン白山	東京都文京区	1,069.82	42	893,000	0.6
	47	ブライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区	1,759.11	51	1,700,000	1.1
	48	ブライムアーバン中落合	東京都新宿区	1,237.98	18	655,000	0.4
	49	ブライムアーバン落合	東京都新宿区	517.53	32	324,000	0.2
	50	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,459.86	60	1,290,000	0.8
	51	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区	1,162.55	46	1,000,000	0.6
	52	ブライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	578.18	14	512,000	0.3
	53	ブライムアーバン西早稲田	東京都新宿区	507.11	28	503,000	0.3
	54	ブライムアーバン新宿落合	東京都新宿区	1,053.39	28	635,000	0.4
	55	ブライムアーバン目白	東京都新宿区	1,755.52	65	1,260,000	0.8
	56	ブライムアーバン神楽坂	東京都新宿区	2,853.82	100	2,640,000	1.7
	57	ブライムアーバン芦花公園	東京都世田谷区	567.20	34	362,000	0.2
	58	ブライムアーバン上馬	東京都世田谷区	1,739.86	37	900,000	0.6
	59	ブライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	東京都世田谷区	1,018.72	47	755,000	0.5
	60	ブライムアーバン千歳烏山	東京都世田谷区	1,774.01	27	730,000	0.5
	61	ブライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	810.98	17	539,000	0.3
	62	ブライムアーバン烏山	東京都世田谷区	507.52	28	344,000	0.2
	63	ブライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	874.15	33	835,000	0.5
	64	ブライムアーバン南烏山	東京都世田谷区	1,049.73	41	840,000	0.5
	65	ブライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区	835.05	33	645,000	0.4
	66	ブライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区	576.20	23	413,000	0.3
	67	ブライムアーバン上北沢	東京都世田谷区	1,384.45	29	738,000	0.5
	68	ブライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	1,027.44	38	885,000	0.6
	69	ブライムアーバン用賀	東京都世田谷区	1,773.05	54	1,150,000	0.7
	70	ブライムアーバン品川西	東京都品川区	961.25	46	624,000	0.4
	71	ブライムアーバン大井町	東京都品川区	722.70	45	530,000	0.3
	72	ブライムアーバン大崎	東京都品川区	2,106.16	99	1,700,000	1.1
	73	ブライムアーバン大井町Ⅱ	東京都品川区	1,794.85	93	1,100,000	0.7
	74	ブライムアーバン雪谷	東京都大田区	1,536.59	94	970,000	0.6
	75	ブライムアーバン大森	東京都大田区	1,190.70	54	824,000	0.5
	76	ブライムアーバン田園調布南	東京都大田区	1,100.17	44	900,000	0.6
	77	ブライムアーバン中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.3
	78	ブライムアーバン中野上高田	東京都中野区	818.75	33	640,000	0.4
	79	ブライムアーバン高井戸	東京都杉並区	1,746.20	107	1,080,000	0.7
	80	ブライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	543.09	24	435,000	0.3
	81	ブライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.99	46	794,000	0.5
	82	ブライムアーバン駒込	東京都豊島区	991.94	22	412,000	0.3
	83	ブライムアーバン池袋	東京都豊島区	4,376.95	131	3,310,000	2.1
	84	ブライムアーバン門前仲町	東京都江東区	3,207.92	118	2,200,000	1.4
	85	ブライムアーバン亀戸	東京都江東区	1,117.34	52	705,000	0.4
	86	ブライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.3
	87	ブライムアーバン向島	東京都墨田区	1,108.91	55	487,000	0.3
	88	ブライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,886.50	77	1,180,000	0.7

地域	物件 番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (千円)	投資比率 (%)
東京 圏	89	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	991.62	49	668,000	0.4
	90	プライムアーバン平井	東京都江戸川区	1,095.91	53	700,000	0.4
	91	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	905.81	45	637,000	0.4
	92	プライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区	1,437.84	68	958,000	0.6
	93	プライムアーバン葛西イースト	東京都江戸川区	1,884.62	78	940,000	0.6
	94	プライムアーバン江古田	東京都練馬区	872.49	35	385,000	0.2
	95	プライムアーバン板橋区役所前	東京都板橋区	1,742.64	68	940,000	0.6
	96	プライムアーバン浅草	東京都台東区	876.70	22	350,000	0.2
	97	プライムアーバン町屋サウスコート	東京都荒川区	4,141.56	77	1,740,000	1.1
	98	プライムアーバン武蔵小金井	東京都小金井市	5,999.80	98	2,390,000	1.5
	99	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	2,961.06	80	1,590,000	1.0
	100	プライムアーバン小金井本町	東京都小金井市	1,604.72	43	725,000	0.5
	101	プライムアーバン日野	東京都日野市	994.68	54	319,000	0.2
	102	プライムアーバン久米川	東京都東村山市	2,610.05	91	1,370,000	0.9
	103	プライムアーバン武蔵小杉comodo	川崎市中原区	3,692.44	56	2,150,000	1.3
	104	プライムアーバン川崎	川崎市川崎区	1,706.46	80	1,150,000	0.7
	105	プライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	1,708.19	64	1,210,000	0.8
	106	プライムアーバン鶴見寺谷	横浜市鶴見区	952.06	50	457,000	0.3
	107	プライムアーバン浦安Ⅱ	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.2
	108	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	0.5
	109	プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	1,151.36	52	635,000	0.4
	110	プライムアーバン南行徳Ⅲ	千葉県市川市	542.69	33	263,000	0.2
	111	プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市	1,244.00	58	741,000	0.5
	112	プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	778.19	37	476,000	0.3
	113	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	千葉県市川市	927.33	46	561,000	0.4
	114	プライムアーバン行徳Ⅲ	千葉県市川市	1,766.47	77	948,000	0.6
	115	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	1,237.80	60	772,000	0.5
	116	プライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,477.11	98	2,170,000	1.4
	小 計（116物件）			183,396.22	6,596	128,903,000	80.9

そ の 他	117	ブラウドフラット五橋	仙台市青葉区	1,861.56	60	682,000	0.4
	118	ブラウドフラット河原町	仙台市若林区	1,967.54	64	724,000	0.5
	119	ブラウドフラット新大阪	大阪市淀川区	2,990.68	112	1,430,000	0.9
	120	プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	1,518.58	33	377,000	0.2
	121	プライムアーバン北14条	札幌市東区	1,155.60	36	336,000	0.2
	122	プライムアーバン大通公園Ⅰ	札幌市中央区	1,850.20	53	530,000	0.3
	123	プライムアーバン大通公園Ⅱ	札幌市中央区	1,148.72	36	322,000	0.2
	124	プライムアーバン北11条	札幌市東区	1,851.39	60	600,000	0.4
	125	プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	2,114.53	54	576,200	0.4
	126	プライムアーバン大通東	札幌市中央区	1,494.36	36	424,000	0.3
	127	プライムアーバン知事公館	札幌市中央区	1,007.30	42	337,900	0.2
	128	プライムアーバン円山	札幌市中央区	911.07	27	283,200	0.2
	129	プライムアーバン北24条	札幌市東区	1,773.90	36	503,700	0.3
	130	プライムアーバン札幌医大前	札幌市中央区	2,439.90	58	731,600	0.5

地域	物件 番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (千円)	投資比率 (%)
そ の 他	131	プライムアーバン札幌リバーフロント	札幌市中央区	15,552.59	311	3,500,000	2.2
	132	プライムアーバン北3条通	札幌市中央区	5,094.29	114	1,450,000	0.9
	133	プライムアーバン長町一丁目	仙台市太白区	3,411.24	60	1,110,000	0.7
	134	プライムアーバン八乙女中央	仙台市泉区	1,380.21	43	428,000	0.3
	135	プライムアーバン堤通雨宮	仙台市青葉区	4,251.91	65	969,000	0.6
	136	プライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	0.5
	137	プライムアーバン金山	名古屋市中区	1,391.02	58	632,000	0.4
	138	プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	2,502.11	104	1,189,096	0.7
	139	プライムアーバン上前津	名古屋市中区	3,541.43	101	1,250,000	0.8
	140	プライムアーバン泉	名古屋市東区	7,543.10	250	2,800,000	1.8
	141	プライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	1,189.12	48	672,000	0.4
	142	プライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市	1,392.00	57	790,000	0.5
	143	プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	2,151.67	79	1,535,000	1.0
	144	プライムアーバン玉造	大阪市中央区	2,373.10	80	906,000	0.6
	145	プライムアーバン堺筋本町	大阪市中央区	3,909.90	82	1,780,000	1.1
	146	プライムアーバン博多	福岡市博多区	2,176.23	67	830,000	0.5
	147	プライムアーバン薬院南	福岡市中央区	897.84	34	351,000	0.2
	148	プライムアーバン香椎	福岡市東区	1,222.34	39	396,000	0.2
	149	プライムアーバン博多東	福岡市博多区	1,854.13	65	693,000	0.4
	150	プライムアーバン千早	福岡市東区	1,740.70	48	545,000	0.3
	小 計（ 34物件）			89,231.30	2,458	30,407,696	19.1

合 計（150物件）	272,627.52	9,054	159,310,696	100.0
------------	------------	-------	-------------	-------

（注）第16期（平成26年6月1日～平成26年11月末日）中、下記30物件について名称の変更を行っております。

新名称（変更後）	旧名称（変更前）	新名称（変更後）	旧名称（変更前）
平成26年9月20日付		プライムアーバン目白	アーバンステージ目白
プライムアーバン札幌リバーフロント	アーバンステージ札幌リバーフロント	プライムアーバン神楽坂	アーバンステージ神楽坂
プライムアーバン北3条通	アーバンステージ北3条通	プライムアーバン池袋	アーバンステージ池袋
プライムアーバン堤通雨宮	アーバンステージ堤通雨宮	プライムアーバン堺筋本町	アーバンステージ堺筋本町
プライムアーバン上前津	アーバンステージ上前津	平成26年11月20日付	
プライムアーバン泉	アーバンステージ泉	プライムアーバン中落合	アーバンステージ中落合
プライムアーバン玉造	アーバンステージ玉造	プライムアーバン新宿落合	アーバンステージ新宿落合
プライムアーバン博多	ベネフィス博多グランスイート	プライムアーバン芦花公園	アーバンステージ芦花公園
プライムアーバン薬院南	ベネフィス薬院南	プライムアーバン上馬	アーバンステージ上馬
プライムアーバン香椎	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ
プライムアーバン博多東	ベネフィス博多東グランスイート	プライムアーバン上北沢	アーバンステージ上北沢
プライムアーバン千早	ベネフィス千早グランスイート	プライムアーバン中野	アーバンステージ中野
平成26年10月20日付		プライムアーバン日野	アーバンステージ日野
プライムアーバン恵比寿Ⅱ	アーバンステージ恵比寿	プライムアーバン川崎	アーバンステージ川崎
プライムアーバン目黒青葉台	アーバンステージ目黒青葉台	プライムアーバン浦安Ⅱ	アーバンステージ浦安
プライムアーバン学芸大学Ⅱ	アーバンステージ学芸大学	プライムアーバン南行徳Ⅲ	アーバンステージ南行徳Ⅲ
プライムアーバン日本橋浜町	アーバンステージ日本橋浜町		

投資法人の概要

沿革

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

(注) 投資信託及び投資法人に関する法律

仕組み図



資産運用会社の概要

資産運用会社の概況

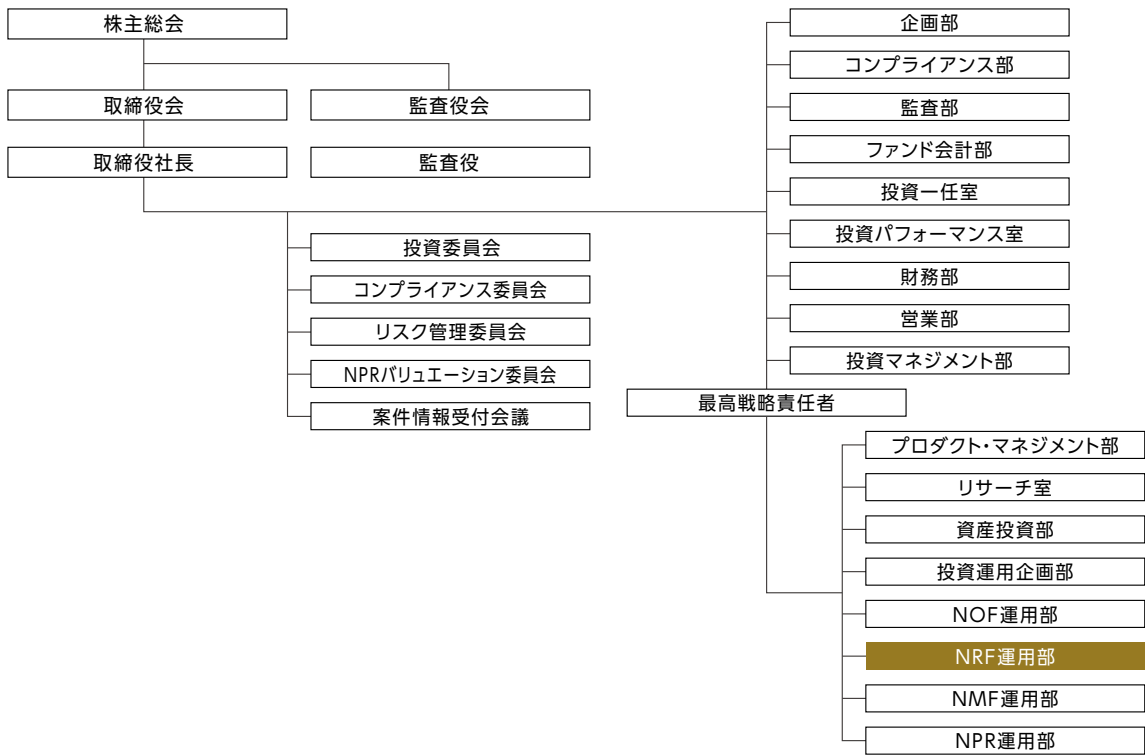
名称	野村不動産投資顧問株式会社
資本の額	300百万円(平成25年3月末日現在)
株主	野村不動産ホールディングス株式会社(100%)
沿革	平成15年 1月24日 会社設立 平成15年 2月28日 宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(3)第81679号) 平成15年 6月17日 宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第18号) 平成15年 7月23日 旧投信法 ^(注1) 上の投資信託委託業者としての認可取得(内閣総理大臣第28号) 平成18年 2月 7日 旧投信法第10条の2の規定に基づく認可(業務の方法等の変更の認可)取得 ^(注2) 平成19年 9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第374号) ^(注3) 平成22年 2月25日 金融商品取引法に基づく届出(業務の内容及び方法の変更) ^(注4) 平成23年 3月31日 金融商品取引法に基づく変更登録(業務の種別の変更) ^(注5) 平成23年 5月19日 金融商品取引法に基づく変更登録(業務の種別の変更) ^(注6) 平成23年10月 1日 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併するとともに、商号を野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更

(注1) 証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)による改正前の投信法を指します。
(注2) 野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。
(注3) 資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日(平成19年9月30日)時点において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。
(注4) 野村不動産オフィスファンド投資法人、野村不動産レジデンシャル投資法人及び野村不動産プライベート投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。
(注5) 投信法第196条第2項及び同法施行令第120条に定める範囲において、資産運用会社が資産運用を受託する投資法人の発行する投資証券等の募集の取扱い、私募の取扱い及び売買の代理に係る業務(みなし第二種金融商品取引業)を行うことを目的としたものです。
(注6) 金融商品取引法第28条第3項に定める投資助言・代理業を行うことを目的としたものです。

組織体制

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

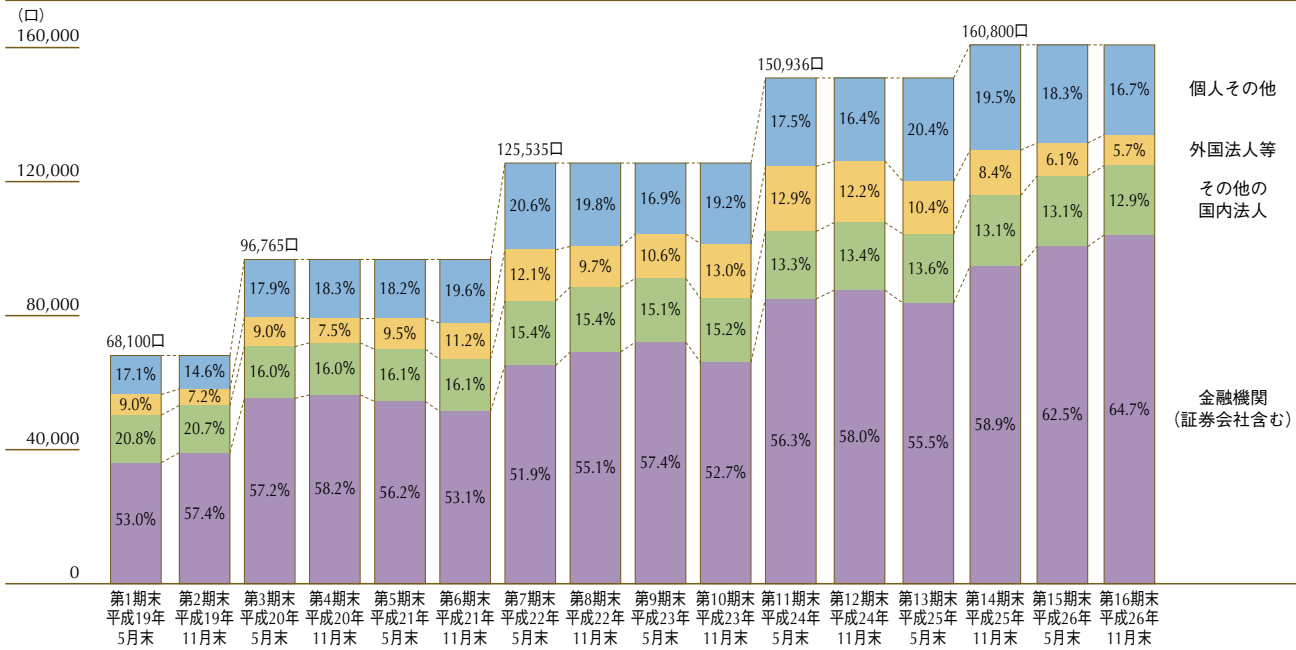
なお、野村不動産投資顧問株式会社は平成26年10月1日付で組織変更を行い、投資運用に係る意思決定の迅速化等を目的として、それまで分かれていた投資責任者、ファンドマネジメント部及び資産運用部の機能を集約し、NRF運用部を新設しました。



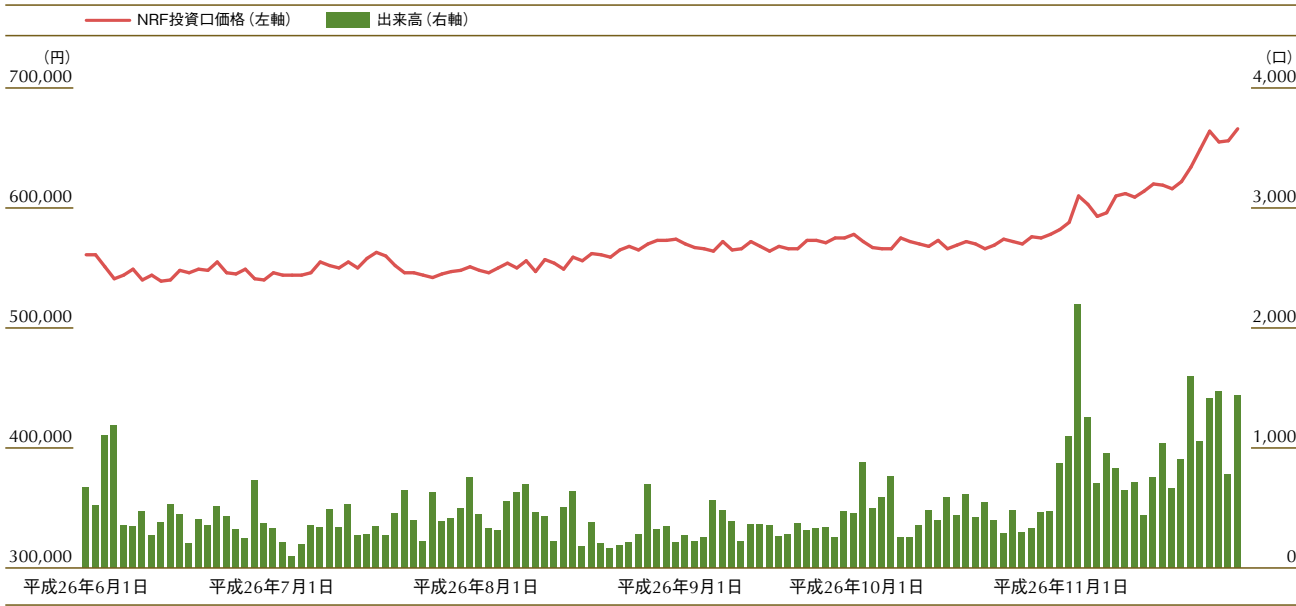
投資主インフォメーション

投資主の構成

所有者別投資口数の推移



投資口価格の推移



スケジュール

- 第17期 (平成27年5月期)
 - 平成27年 5月31日 決算期日
 - 平成27年 7月15日頃 決算発表
 - 平成27年 8月20日頃 分配金支払開始
- 第18期 (平成27年11月期)
 - 平成27年11月30日 決算期日
 - 平成28年 1月15日頃 決算発表
 - 平成28年 2月20日頃 分配金支払開始

住所等の変更手続きについて

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

分配金について

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

投資主メモ

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

「NISA口座で投資される方へのご案内」

平成26年1月より開始された「NISA」少額投資非課税制度（※）において、配当等を非課税とするには、「株式数比例配分方式」を選択していただく必要があります。

ただし、ご所有の株式等の一部が特別口座で管理されている場合、またはご所有の株式等の一部が「株式数比例配分方式」を採用していない証券会社にご預託の場合には、「株式数比例配分方式」が適用されず、非課税とはなりませんのでご注意ください。

- ※「NISA」少額投資非課税制度とは
 - NISA口座で購入した上場株式等の配当等及び売買益等が5年間非課税になる制度です。
 - 口座開設期間は、平成26年から平成35年までの10年間
 - 非課税投資枠は、新規購入額で年間上限100万円（最大500万円）で未使用枠の翌年以降の繰り越しはできません。
 - すでにご所有の上場株式等は対象になりません。
 - 本ご案内は平成26年1月時点の情報をもとに作成しております。税金に関する詳細につきましては、最寄りの税務署、税理士等にお問い合わせください。

お手続き・お問い合わせ先

【配当等の口座受取りについて】

お取引の証券会社等（口座管理機関）にお申し出ください。

【お受取りいただいていない過去の配当等のお受取り方法について】

〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
TEL：0120-232-711
(受付時間：土・日・祝日及び同行所定の休日を除く平日9：00～17：00)

物件紹介



プライムアーバン 神楽坂

本物件は東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩4分、東京メトロ東西線「神楽坂」駅から徒歩8分に位置すると、とてもアクセスに優れた物件です。立地の良さだけでなく、グレードの高いエントランスや室内デザインは希少性が高く人気を集めています。



プラウドフラット 神楽坂

本物件は東京メトロ東西線「神楽坂」駅から徒歩5分の閑静な住宅街に位置する物件です。近接する神楽坂商店街は個性的なカフェやショップが軒を連ねており、お洒落な神楽坂での生活を満喫することができます。女性の人気も高い物件です。



1 パリを思わせる街角

都内でも有数のフレンチ密集地。ミシュランで星を獲得した店も多く、本場の味と雰囲気求めて外国人で賑わう光景は、日本にいることを忘れそうだ。

2 アンスティチュ・ フランス東京

旧日仏学院。フランス政府公式のフランス語学校・文化センター。レストランや書店もあり、アートや映画など最新文化を発信するイベントも開催。

3 パリの老舗パン屋

厳選された素材と伝統の製法を守るパリの老舗パン屋の味を求めて、遠方から買いに来る人も。ショーウィンドウには焼きたてのパンがずらりと並ぶ。

4 白銀公園

石の小山や地球儀型の回転遊具、夏季限定のシャワーなど遊具や施設が充実。木陰にベンチもあり、子供も大人ものんびり過ごせる居心地の良い公園だ。

5 坂のある風景

牛込台地に位置する神楽坂は坂道が多いのも特徴。鳶のからまる壁面が続く庚嶺（ゆれい）坂など、趣のある坂道が神楽坂らしい風景を作っている。



運用担当者が語る 神楽坂の“住みたいポイント”

住むほどに魅力の増す情緒ある街



野村不動産投資顧問株式会社
NRF運用部 資産運用課
丹羽 一郎

神楽坂は住み心地の良い街として評判のエリアです。風情ある街並みはもちろんのこと、商店街や多くの飲食店舗も存在しており、生活利便性の高いエリアであることが神楽坂の魅力です。また、神楽坂は東京メトロや都営地下鉄を利用することで新宿や東京などの商業・ビジネスエリアへのアクセスにも優れています。

このような魅力を備える神楽坂は一度住むと、その住み心地の良さから、なかなか離れることができないという方が多くいらっしゃいます。

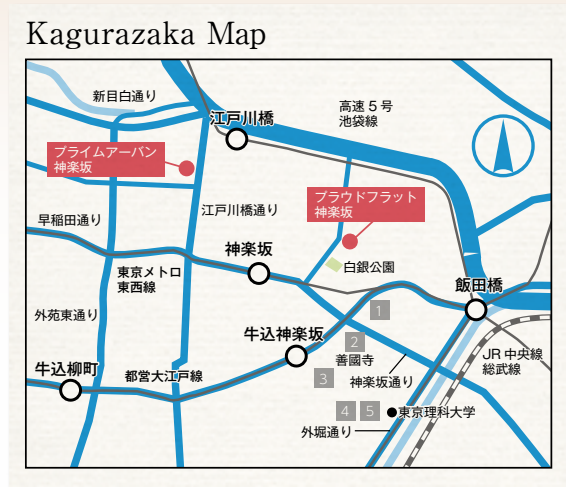
厚い需要を有する一方で、神楽坂の周辺エリアでは新築物件の供給が限定的であることから、「プラウドフラット神楽坂」や「プライムアーバン神楽坂」のようにグレードの高い物件は、希少性が高くとても人気があります。

「プチ・パリ」の面影 坂の上の閑静な住宅街 歩くたびに知る魅力

街を歩いていると、フレンチレストランやパティスリーがそこかしこにあることに気付くだろう。アンスティチュ・フランス東京（旧日仏学院）があり、数年前までフランスの公立学校があったこの界隈は、在日フランス人が多く暮らしていることでも知られる。そのため、本場の味が楽しめる飲食店が数多く集まっており、「プチ・パリ」とも呼ばれている。石畳の坂道や路地に小さなお店が点在する雰囲気

がパリのモンマルトルに似ていると、この地に移り住む人も少なくない。ミシュランで星を獲得した店も多く、外国人観光客からの人気も年々、高まっている。老舗料亭とビストロが違和感なく調和している光景は、この街ならではのである。

表通りから一本路地を入れば、閑静な住宅街が広がり、子供連れでゆっくり遊べる公園もある。昔ながらの銭湯と八百屋が向かい合う一角があると思えば、古民家を改装したお洒落なカフェやギャラリーも増えている。歩くたびに新たな魅力に出会える街、それが神楽坂である。



常宿にしてきた旅館がある。その昔、尾崎紅葉や泉鏡花らが居を構え、老舗出版社も多いこの界隈は文豪とのゆかりが深い土地でもある。

そんな街の歴史を見守ってきたのが善國寺だ。街の人は「毘沙門さま」と親しみを込めて呼び、門前を通る時はお辞儀をしていく。正月には七福神めぐりをする人々にぎわい、夏の神楽坂まつりではほおずき市が開かれ、宵は阿波踊り大会で盛り上がる。季節の楽しみといえば、春は外濠の桜並木、秋は神楽坂通りのケヤキ並木の紅葉が見事。一年を通して日本の四季を感じられるのも、この街の魅力である。

花街の情緒を感じる
横丁一つひとつに
歴史と物語が息づく

石畳の路地、黒塀の料亭、見越しの木……。そんな風情ある景色に誘われて、細い路地を先へ先へと進めば、どこからか三味線の音が。宵の口には、下駄を鳴らしてお座敷へ向かう芸者さんとすれ違う。明治期に花街として栄えた神楽坂には、今も往時を彷彿とさせる風景に出会える。

かくれんぼ横丁、芸者小路など路地それぞれに付けられた名も趣深い。その一つ、兵庫横丁は最も神楽坂らしいといわれる一角。路地の奥には、名だたる作家や映画監督が筆を執るため、

住みたい街 暮らしたい街

神楽坂

Vol.9 Kagurazaka



1 風情ある町並み

石畳の路地に趣のある料亭や旅館が建ち並ぶ兵庫横丁をはじめ、風情ある路地が多く、散策が楽しい街。古民家を改装したカフェやギャラリーも。

2 善國寺(毘沙門天)

桃山時代後期の創設。本堂左右に鎮座するのは狛犬ならぬ石虎。毘沙門天が寅の年、寅の月、寅の日、寅の刻に現れたという故事にちなんだもの。

3 日本出版クラブ

出版社も多い神楽坂界隈。こちらでは出版に関する講演会やイベントを随時開催。1階には地元で長年、親しまれている穴場的レストランが。

4 神楽坂若宮八幡神社

源頼朝が鎌倉・鶴岡の若宮八幡宮を分社して建立。神楽坂の名の由来は諸説あるが、この神社の神楽の音が聞こえたからという説もその一つ。

5 近代科学資料館

東京理科大学の前身、東京物理学校の明治期の校舎を復元。「日本一の計算機コレクション」は必見。数学を五感で体験できる数学体験館も併設。

