

NOMURA
Residential Fund



NOMURA
Residential Fund

NOMURA RESIDENTIAL FUND

第17期 資産運用報告
2014.12.1 ▶ 2015.5.31

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/>

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27年5月に第17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、物件取得においては、3物件・6,300百万円（取得価格の合計）の取得を行いました。いずれの物件も人気の高いエリアに所在し、駅からの距離も近いことから、今後の安定的な収益が見込まれる物件です。その一方で当期は、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5物件・1,827百万円（売却価格の合計）を譲渡し、その結果、第17期末（平成27年5月末日）時点の資産規模は148物件・163,792百万円（取得価格の合計）となりました。

保有物件の運営管理におきましては、当期はテナント入替の多い年度末を含む期でしたが、保有物件の高稼働状況を更に高めるために広告宣伝活動を拡充し、積極的なリーシング活動を行いました。その結果、当期の平均ポートフォリオ稼働率は96.8%と上場以来最高の水準を達成することが出来ました。また、賃料の上昇が見込まれる物件については、その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全体の賃料単価は上昇に転じております。

財務活動につきましては、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長のため、当期においても保守的な財務戦略を実践しました。

上記の運用結果として、当期は、営業収益5,678百万円、経常利益1,873百万円、当期純利益1,872百万円を計上し、分配金は一口当たり11,642円となりました。

そして、本投資法人は平成27年5月27日付で野村不動産マスターファンド投資法人及び野村不動産オフィスファンド投資法人と合併契約を締結致しました。本合併により将来的な成長と安定運用の両立が期待できますので、更なる投資主価値の向上につながるものと考えております。

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17期(平成27年5月期)
1口当たり分配金

11,642 円

■ 決 算 サ マ リ ー

	第16期 (平成26年11月期)	第17期 (平成27年5月期)
営業収益	5,480 百万円	5,678 百万円
当期純利益	1,877 百万円	1,872 百万円
1口当たり分配金	11,600 円	11,642 円
総資産額	164,852 百万円	169,316 百万円
保有物件数	150 物件	148 物件

目 次	合併に関するお知らせ……………	3
	入替戦略……………	5
	内部成長戦略……………	6
	財務戦略……………	7
	ポートフォリオの分散状況……………	8
	ポートフォリオ物件の概要……………	9
	資産運用報告 ……………	17
	貸借対照表 ……………	43
	損益計算書 ……………	45
	投資主資本等変動計算書 ……………	46

注記表 ……………	47
金銭の分配に係る計算書 ……………	57
会計監査人の監査報告書 ……………	58
キャッシュ・フロー計算書（参考情報） ……………	59
ポートフォリオ物件一覧……………	61
ポートフォリオマップ……………	65
投資法人の概要……………	67
資産運用会社の概要……………	68
投資主インフォメーション……………	69



■ 合併に関するお知らせ

本投資法人は、更なる投資主価値の向上のため、野村不動産マスターファンド投資法人及び、野村不動産オフィスファンド投資法人と合併することと致しましたので、合併の意義や概要等についてご説明致します。

■ 合併の意義

「特化型」から「総合型」への戦略転換による持続的な成長の追求

●投資対象の分散

→

収益の安定化と成長性を追求

●投資対象毎のタイミングを踏まえた厳選投資

→

継続的かつ安定的な成長

●投資対象の多様化

→

投資機会の拡大

「大型化」による安定性の強化と成長戦略の進化

●資産規模の拡大

→

ポートフォリオの安定性の飛躍的向上

●ポートフォリオ価値向上施策の推進

→

物件入替による価値向上

●財務安定性の向上

→

資金調達力の向上、金利削減

「賃貸バリューチェーン」の確立による野村不動産グループとの相互成長の加速

●「マネジメントパイプライン」新設

→

ブランド力の強化とREIT保有物件の資産価値向上

●「物件取得パイプライン」

→

相対取引による継続的な物件取得

■ 合併の概要

今回の合併により、国内屈指の総合デベロッパーをスポンサーに持つ国内最大級の総合型リートが誕生することとなります。そして、これまで本投資法人が目指してきた更なる安定と成長を目指せる基盤が一気に実現します。

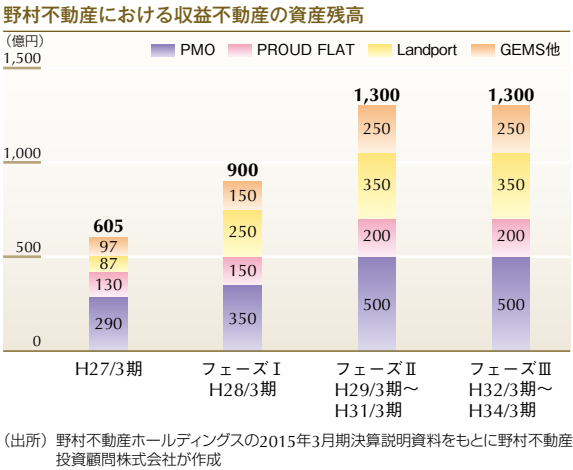
	NRF (平成27年5月31日時点)		新REIT※1	効果
投資対象	住居		セクターを限定しない総合型	●投資対象セクターの増加による投資機会の拡大 ●それにより継続的かつ安定的な成長が可能に
物件数	148棟		257棟	資産規模が一気に約5倍になり、リスク許容度が高まることで、以下の戦略の推進が可能に
総資産	169,316百万円		924,504百万円※2	●大規模な入替戦略 ●保有物件の大規模リニューアル ●スポンサーの大型開発物件の取得
LTV	53.8%		42.7%※2	●財務の安定性が更に向上
投資口数	1口		4.45口	●端数投資口は現金にて精算
分配金	11,642円／口		12,059円／口※3	●分配金が増加

※1 合併直後の見込み数値を記載しております。平成27年10月及び、平成28年3月に取得予定の資産は含まれておりません。
※2 正のれん80,116百万円(見込額)を含む数値です。
※3 新REITの第2期予想分配金(2,710円)に合併比率(4.45)を乗じた数値です。

更なる安定と成長を目指せる基盤が一気に実現

■ 野村不動産との協働による成長

総合デベロッパーである野村不動産は、オフィスのPMO、居住用施設のPROUD FLAT、物流施設のLandport、商業施設のGEMS等の開発を行っております。新投資法人は排他的にこれらの資産の供給を受けることにより、着実に外部成長を進めてまいります。そして、これまでに、それぞれのファンドがセクターの特化運用を通して獲得してきたノウハウを結集し、更なる相乗効果を生み出すことで、あらゆる面において名実ともに国内No.1のREITを目指します。



オフィス

pmo
PREMIUM MIDSIZE OFFICE

時代とともに多様化するビジネスに対応し、中規模サイズでありながら大規模ビルと同等の機能性とグレードを併せ持つ、新しいカテゴリーのオフィスビル

物流施設

Landport

・近年の物流環境の変化と、多様なテナントニーズに対応する、先進的で高い機能性をもつ物流施設
・物流の最適化・効率化を追求した施設設計

居住用施設

PROUD FLAT

・野村不動産グループの開発分譲事業における情報網・ノウハウの活用による都市型賃貸住宅に適した立地選定
・野村不動産独自の「集合住宅設計基準（賃貸住宅編）」「品質管理検査要綱」等によるクオリティ・コントロールと適切な運営・管理

商業施設

GEMS

都市部を中心に展開し、バラエティに富んだこだわりのある飲食店を中心とした店舗構成で、周辺のオフィスワーカーや住民など、人々の暮らしを明るく豊かにし、新たなライフスタイルを提案する



■ ウェブサイトのご案内 (URL : <http://www.nre-rf.co.jp/>)

本合併に関する情報の詳細につきましては、本投資法人のウェブサイトの「合併に関するお知らせ」からご覧いただけます。合併までのスケジュールや、関連プレスリリース、合併説明会の動画、FAQ等を掲載しておりますので、是非ご覧ください。

■ 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17期においては、3物件（63億円）の取得及び、5物件（18億円）の売却を実施致しました。

物件取得

人気の高い城南・城西エリアで、最寄駅より徒歩5分圏内にある3物件を取得

物件数	3物件
取得価格	6,300百万円
平均NOI利回り	4.7%※1
平均築年数	9.5年※2

※1 取得時の鑑定評価書に記載のNOIの合計を取得価格合計で除した値を記載しています。
※2 取得日時点における築年数を取得価格で加重平均した値を記載しています。

●高収益力 ●駅近 ●築浅

野村不動産レジデンシャル投資法人
NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.

●競争力低下 ●築年数経過

物件売却

平均築年数26.0年の5物件を売却

物件数	5物件
売却価格	1,827百万円※3
売却損益	43百万円※4
平均NOI利回り	4.1%※5
平均築年数	26.0年※6

※3 売却時点の鑑定評価額の合計は1,720百万円です。
※4 売却価格から売却時点の帳簿価額を差し引いた金額の合計を記載しています。
※5 売却した期のNOI（年換算値）の合計を取得価格合計で除した値を記載しています。
※6 売却日における築年数を取得価格で加重平均した値を記載しています。

ポートフォリオの質の改善を実現

	第16期末 (2014年11月30日時点)	第17期末 (2015年5月31日時点)	増減率 (前期比)
物件数	150物件	148物件	▲2物件
取得価格合計	159,310百万円	163,792百万円	+4,482百万円
賃貸可能戸数	9,054戸	9,063戸	+9戸
平均築年数	10.8年	11.1年	+0.3年

■ 内部成長戦略

■ 稼働率の推移

第17期期中平均稼働率は96.8%（平均・単月共に上場以来最高）となり、5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。平均空室期間は前期比8日短縮し、入替住居の稼働日数の増加につながりました。

入退去件数の推移

平均空室期間の推移※

※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。

稼働率の推移

■ 賃料単価の推移

第17期は前期比+0.09%と、ポートフォリオ全体の期末賃料単価の変化率はプラスに転じました。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。

テナント入替による新規契約内容

契約更新内容

賃料単価変化率※

※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。

5

6

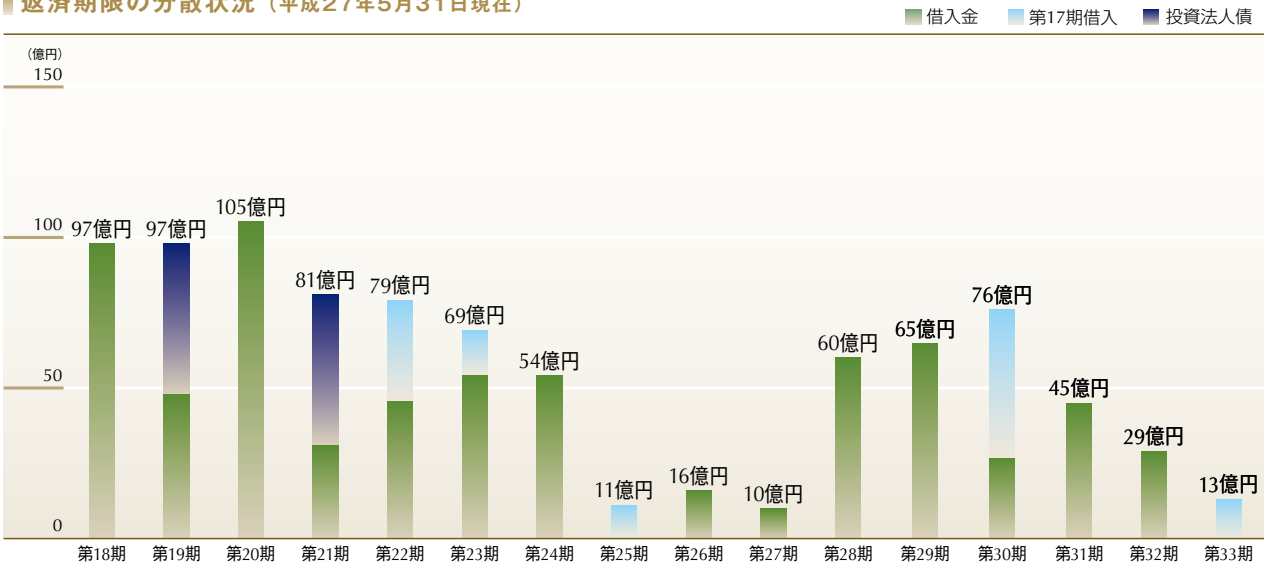
財務戦略

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27年5月31日現在）

有利子負債残高	91,130百万円	加重平均金利	1.11%
長期比率	78.5%	固定比率	93.9%
LTV	53.8%	長期借入金の平均残存年数	3.14年

返済期限の分散状況（平成27年5月31日現在）

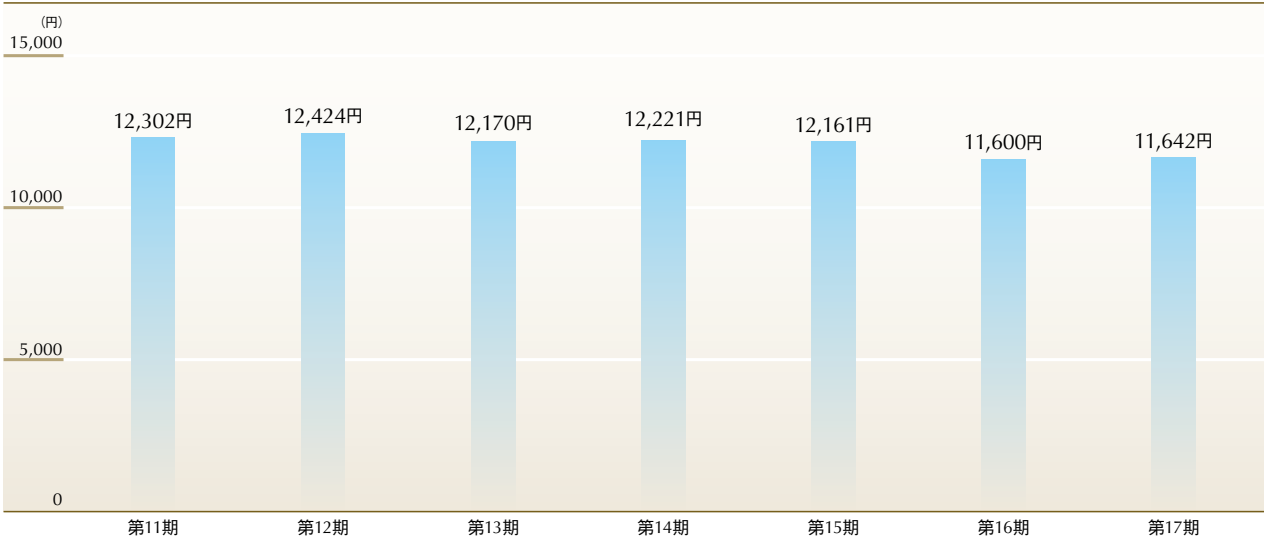


格付けの状況（平成27年5月31日現在）

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：（注1）
スタンダード&プアーズ・レーティングズ・サービス	長期会社格付け：A	アウトルック：安定的（注2）
	短期会社格付け：A-1	

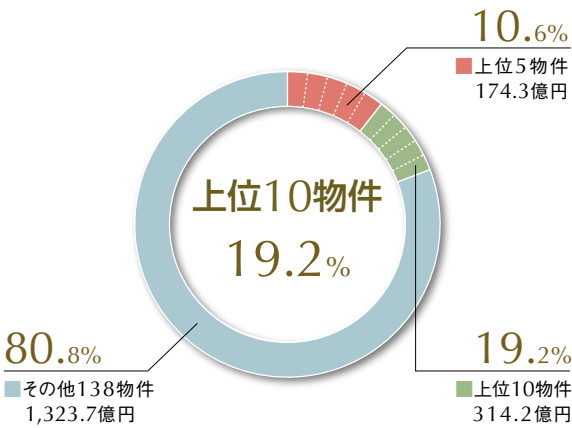
（注1）平成27年5月27日付のプレスリリースにおいて、クレジット・モニター（方向性：ネガティブ）に指定する旨公表されています。
（注2）平成27年5月27日付のプレスリリースにおいて、格付けを据え置き、アウトルックを引き続き「安定的」とする旨公表されています。

安定した分配金水準

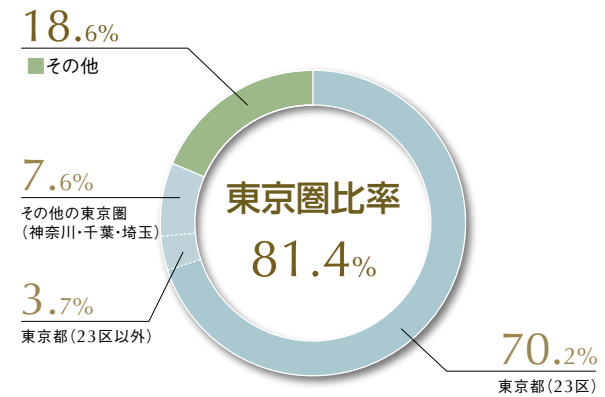


ポートフォリオの分散状況（第17期末の保有資産）

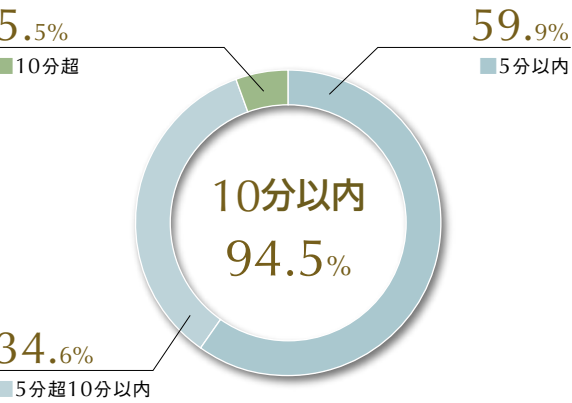
物件毎の分散



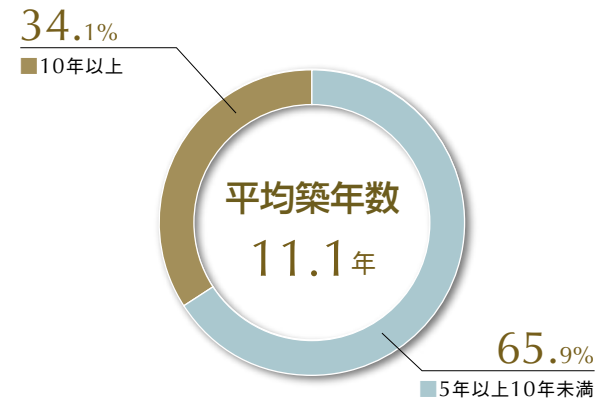
投資エリア



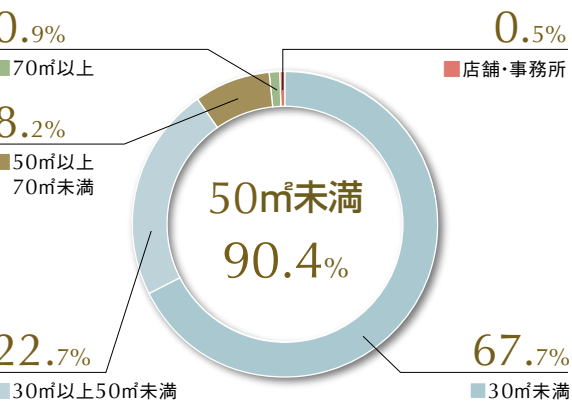
最寄駅からの徒歩分数



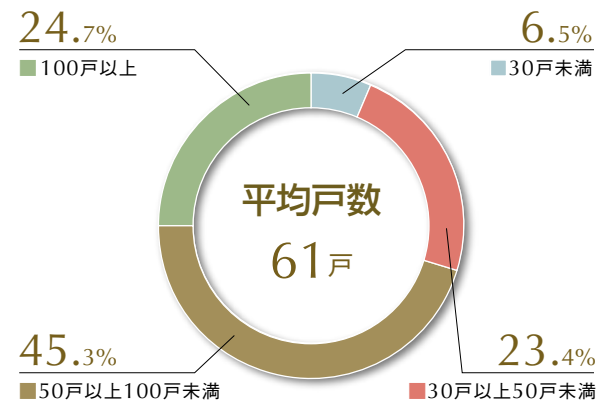
築年数



住戸面積（戸数ベース）



戸数分布



※「住戸面積（戸数ベース）」は、第17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。

■ ポートフォリオ物件の概要 (第17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 プライムアーバン中目黒Ⅱ



42 プライムアーバン勝どき



43 プライムアーバン新川



44 プライムアーバン
日本橋横山町



45 プライムアーバン日本橋浜町



61 プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ



62 プライムアーバン三軒茶屋



63 プライムアーバン南烏山



64 プライムアーバン
烏山ギャラリー



65 プライムアーバン烏山コート



46 プライムアーバン本郷吉岐坂



47 プライムアーバン白山



48 プライムアーバン四谷外苑東



49 プライムアーバン中落合



50 プライムアーバン落合



66 プライムアーバン上北沢



67 プライムアーバン千歳船橋



68 プライムアーバン用賀



69 プライムアーバン品川西



70 プライムアーバン大崎



51 プライムアーバン西新宿Ⅰ



52 プライムアーバン西新宿Ⅱ



53 プライムアーバン新宿内藤町



54 プライムアーバン西早稲田



55 プライムアーバン新宿落合



71 プライムアーバン大井町Ⅱ



72 プライムアーバン雪谷



73 プライムアーバン大森



74 プライムアーバン田園調布南



75 プライムアーバン長原上池台



56 プライムアーバン目白



57 プライムアーバン神楽坂



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 プライムアーバン中野



77 プライムアーバン中野上高田



78 プライムアーバン高井戸



79 プライムアーバン西荻窪



80 プライムアーバン西荻窪Ⅱ



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 プライムアーバンたま川



102 プライムアーバン
武蔵小杉comodo



103 プライムアーバン川崎



104 プライムアーバン
新百合ヶ丘



105 プライムアーバン鶴見寺谷



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 プライムアーバン浦安Ⅱ



107 プライムアーバン浦安



108 プライムアーバン行徳Ⅰ



109 プライムアーバン行徳Ⅱ



110 プライムアーバン行徳駅前



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
行徳駅前Ⅱ



112 プライムアーバン行徳Ⅲ



113 プライムアーバン西船橋



114 プライムアーバン川口



115 プラウドフラット五橋



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 プラウドフラット河原町



117 プラウドフラット新大塚



118 プライムアーバン山崎



119 プライムアーバン北14条



120 プライムアーバン
大通公園Ⅰ



121 プライムアーバン
大通公園Ⅱ



122 プライムアーバン北11条
大通公園Ⅱ



123 プライムアーバン宮の沢
大通公園Ⅱ



124 プライムアーバン大通東



125 プライムアーバン知事公館



141 プライムアーバン江坂Ⅲ



142 プライムアーバン玉造



143 プライムアーバン堺筋本町



144 プライムアーバン博多



145 プライムアーバン薬院南



126 プライムアーバン円山



127 プライムアーバン北24条



128 プライムアーバン
札幌医大前



129 プライムアーバン
札幌リバーフロント



130 プライムアーバン北3条通



146 プライムアーバン香椎



147 プライムアーバン博多東



148 プライムアーバン千早



131 プライムアーバン
長町一丁目



132 プライムアーバン
八乙女中央



133 プライムアーバン堤通雨宮



134 プライムアーバン葵



135 プライムアーバン金山



136 プライムアーバン鶴舞



137 プライムアーバン上前津



138 プライムアーバン泉



139 プライムアーバン江坂Ⅰ



140 プライムアーバン江坂Ⅱ

■ 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。

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。

最新の稼働率データを掲載しています。

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13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月		平成25年5月	平成25年11月	平成26年5月	平成26年11月	平成27年5月
営業収益	百万円	5,257	5,406	5,594	5,480	5,678
うち不動産賃貸事業収益	百万円	5,238	5,356	5,556	5,427	5,659
営業費用	百万円	2,823	2,848	3,080	3,057	3,253
うち不動産賃貸事業費用	百万円	2,252	2,250	2,453	2,353	2,543
営業利益	百万円	2,433	2,558	2,513	2,423	2,424
経常利益	百万円	1,878	1,966	1,956	1,878	1,873
当期純利益	百万円	1,876	1,965	1,955	1,877	1,872
総資産額	百万円	156,576	168,019	167,940	164,852	169,316
(対前期比)	%	(△0.1)	(+7.3)	(△0.0)	(△1.8)	(+2.7)
有利子負債額	百万円	83,002	89,840	89,750	86,820	91,130
純資産額	百万円	70,838	75,236	75,226	75,148	75,155
(対前期比)	%	(+0.0)	(+6.2)	(△0.0)	(△0.1)	(+0.0)
出資総額	百万円	68,961	73,231	73,231	73,231	73,231
発行済投資口総数	口	150,936	160,800	160,800	160,800	160,800
1口当たり純資産額	円	469,326	467,887	467,827	467,340	467,382
分配総額	百万円	1,836	1,965	1,955	1,865	1,872
1口当たり分配金	円	12,170	12,221	12,161	11,600	11,642
うち1口当たり利益分配金	円	12,170	12,221	12,161	11,600	11,642
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	1.1	1.1
年換算値（注2）	%	2.4	2.4	2.3	2.3	2.2
自己資本利益率（注3）	%	2.6	2.7	2.6	2.5	2.5
年換算値（注2）	%	5.3	5.4	5.2	5.0	5.0
期末自己資本比率（注4）	%	45.2	44.8	44.8	45.6	44.4
(対前期増減)	%	(+0.0)	(△0.5)	(+0.0)	(+0.8)	(△1.2)
期末有利子負債比率（注5）	%	53.0	53.5	53.4	52.7	53.8
当期運用日数	日	182	183	182	183	182
配当性向（注6）	%	97.8	100.0	99.9	99.3	100.0
期末投資物件数	件	152	155	153	150	148
期末総賃貸可能面積	m ²	262,961.11	277,166.54	274,346.62	272,627.52	276,194.09
期末テナント数	件	152	155	153	150	148
期末稼働率	%	96.4	96.2	95.8	96.2	96.6
当期減価償却費	百万円	967	1,012	1,053	1,052	1,072
当期資本的支出	百万円	138	94	95	136	76
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	百万円	3,953	4,118	4,156	4,126	4,187
FFO(Funds from Operation)(注8)	百万円	2,833	2,934	2,979	2,929	2,948
1口当たりFFO（注9）	円	18,773	18,251	18,528	18,218	18,336

(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、第15期及び第17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、平成26年4月の消費増税以降低迷していた内需の底入れを受けて、緩やかな回復基調が継続しています。さらに、日本銀行による追加金融緩和の効果で円安・株高が進んでいることに加え、消費税の増税延期、原油安による物価の押し下げが追い風となり、企業業績の改善や、設備投資の増加が見られます。平成27年3月の日銀短観によると、全規模全産業の業況判断DIは前回調査と比較して1ポイントの改善となっています。景気の先行きについては、雇用・所得環境に着実な改善が見られ、個人消費の下支えが期待されることから、今後も回復基調が続くものと思われま

このような環境の中、不動産賃貸収益への改善期待や金融緩和による良好な資金調達環境を背景として、J-REITの新規上場（IPO）や既存銘柄の公募増資（PO）に伴う物件取得が活発に行われています。

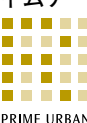
賃貸住宅市場においても、J-REITが保有する賃貸住宅は引き続き高稼働を維持しており、賃料水準についても上昇物件が確認されるなど回復傾向が伺えます。その背景としては、J-REIT各社の主たる投資エリアである東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）及び地方中核都市への人口流入継続に加え、晩婚・少子化等の影響もあり、引き続き単身・少人数世帯の賃貸住宅に対する安定的な需要の継続が見られるためと考えられます。さらに供給面についても、賃貸住宅着工戸数はピークである平成18年より低位で推移しており、賃貸住宅の需給は引き続き、良好な環境にあるものといえます。

一方、不動産売買市場については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、さらに賃貸住宅の供給も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17期（平成27年5月期）は以下の運用成果を実現しました。

(イ) 資産の取得及び譲渡

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）	「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「プライドフラット」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	「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) 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。

第17期においては、前期に引き続きポートフォリオの収益性及び質の向上を目的とした物件入替戦略を推進しました。当期においては、3物件（プライムアーバン中目黒Ⅱ・プライムアーバン長原上池台・プライムアーバン西荻窪Ⅱ）・6,300百万円（取得価格の合計）の取得を行う一方、5物件（プライムアーバン芦花公園・プライムアーバン烏山・プライムアーバン大井町・プライムアーバン日野・プライムアーバン南行徳Ⅲ）・約1,827百万円（譲渡価格の合計）の譲渡を行っております。

上記の結果、第17期末（平成27年5月末日）時点の資産規模は148物件・約163,792百万円（取得価格の合計）となりました。なお、後記「③ 決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり、第17期末以降にも、2物件（プライムアーバン中落合・プライムアーバン上馬）・約1,613百万円（譲渡価格の合計）の譲渡を行いました。

(ロ)運用不動産の運営管理

保有物件の運営面においては、第17期はテナント入替えの多い年度末を含む期でしたが、平成26年12月に取得した新規3物件のリースアップ、及び既保有物件の高稼働状況を維持するため、広告宣伝活動を拡充し、棟内モデルルームを積極的に活用しました。

リーシングに際しては、個別物件の状況を踏まえて募集条件の機動的な見直しによる賃料単価の上昇やリニューアル工事の継続実施により物件競争力の維持・向上に努めました。加えて、従来から実施している原状回復工事期間の管理による空室期間の短縮化等に努めることで、当期末のポートフォリオ稼働率は96.6%と高稼働状況を維持することができました。

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17期においても保守的な財務戦略を実践しました。

既存借入金7,700百万円のリファイナンスに際しては、3本の長期借入金を固定金利（金利スワップ取引による金利固定化を含みます。）で借換えを行い、有利子負債の長期化及び金利の固定化を図ることにより、財務の安定性の向上と金利上昇リスクへの対応を行いました。

この結果、第17期末時点の長期比率は78.5%、固定比率（金利スワップ取引による固定化を含みます。）は93.9%、有利子負債の平均残存年数は3.14年（うち長期有利子負債の平均残存年数3.88年）となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は53.8%となりました。

なお、3物件の新規取得に際し、平成26年12月に4,400百万円の借入れを行いました。第17期末以降に上記物件譲渡による手元資金等を活用して一部期限前返済を実施しております。

第17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。なお、本投資法人が平成27年5月27日付で後記「(ホ)野村不動産マスターファンド投資法人及び野村不動産オフィスファンド投資法人との合併」に記載の合併契約を締結したことを理由として、株式会社日本格付研究所及びスタンダード&プアーズ・レーティングズ・サービスより、平成27年5月27日付で、それぞれ本投資法人の格付けに関するプレスリリースが公表されています。

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	格付けの見直し：(注1)
スタンダード&プアーズ・レーティングズ・サービス	長期会社格付け：A	アウトルック：安定的（注2）
	短期会社格付け：A-1	

(注1) 平成27年5月27日付のプレスリリースにおいて、クレジット・モニター（方向性：ネガティブ）に指定する旨公表されています。
(注2) 平成27年5月27日付のプレスリリースにおいて、格付けを据え置き、アウトルックを引き続き「安定的」とする旨公表されています。

(二)業績及び分配金

上記の運用の結果として、第17期の業績は営業収益5,678百万円、営業利益2,424百万円、経常利益1,873百万円、当期純利益1,872百万円となりました。

また、分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たり11,642円としました。

(ホ)野村不動産マスターファンド投資法人及び野村不動産オフィスファンド投資法人との合併

本投資法人、NMF及びNOF（以下、本投資法人、NMF及びNOFを個別に「消滅投資法人」ということがあります。）は、それぞれ、平成27年5月27日開催の各消滅投資法人の役員会にて、平成27年10月1日を新設合併設立法人（以下「新投資法人」といいます。）の成立日として、各消滅投資法人を新設合併消滅法人とする新設合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、平成27年5月27日付にて合併契約を締結しました。

A. 本合併の目的

各消滅投資法人はいずれも、資産運用会社に資産運用業務を委託し、野村不動産グループからのスポンサーサポートを受けつつ、運用実績を積み重ねてきましたが、近年、物件取得競争の激化、J-REIT市場における規模の二極化の進展、J-REITの投資対象セクターの多様化といった環境変化に直面しています。

各消滅投資法人は、かかる環境変化に対峙し、持続的な投資主価値向上を実現するための施策をそれぞれ検討してきましたが、将来に亘る成長力の強化のためには、資産規模の拡大、ポートフォリオの分散、財務基盤の安定性の強化が必要であるとの共通認識を有しており、投資主価値向上のための施策として合併に関する協議・検討を重ねてきました。

本合併により、資産規模9,000億円強を誇る国内最大級の総合型REITへと転換し、資産規模の拡大及び投資対象セクターの多様化を図ることで、物件取得機会の拡大、ポートフォリオの安定性及びリスク許容度の向上、物件取得競争力の強化並びに財務の安定化に繋がることに加えて、これまで各消滅投資法人の運用等を通じて培われた資産運用会社の豊富かつ専門的なノウハウを最大限発揮するとともに、日本有数の総合デベロッパーである野村不動産グループの有する幅広いノウハウやブランドをより効果的に活用することにより、成長と安定運営の両立が期待できると考えています。

具体的には、各消滅投資法人は、本合併について下記の意義を有するものと考えています。

- ①「特化型」から「総合型」への戦略転換による持続的な成長の追求
- ②「大型化」による安定性の強化と成長戦略の進化
- ③「賃貸バリューチェーン」の確立による野村不動産グループとの相互成長の加速

合併後の新投資法人は、上記の本合併の意義を踏まえ、中長期的な安定収益の確保と資産規模の着実な成長による投資主価値の向上を目指します。また、本合併後には、外部成長及び内部成長による分配金の増加や投資口の流動性向上によって、投資口価格の安定性が高まる等の合併効果も期待できると見込んでいます。

B. 合併比率

本合併に当たって、本投資法人の投資口1口に対し新投資法人の投資口4.45口を、NMFの投資口1口に対し新投資法人の投資口1口を、NOFの投資口1口に対し新投資法人の投資口3.60口を、それぞれ割当交付します。これにより、本投資法人及びNOFの投資主については、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じるため、当該端数投資口を法律の規定に基づいて市場取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

C. 合併交付金の交付

新投資法人は、各消滅投資法人の平成27年9月30日までの最終営業期間（本投資法人については、平成27年6月1日から平成27年9月30日まで：NMFについては、平成27年9月1日から平成27年9月30日まで：NOFについては、平成27年5月1日から平成27年9月30日まで。）の金銭の分配の代わりとして、各消滅投資法人の分配可能利益に基づき新投資法人の成立日の前日の各消滅投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（各消滅投資法人及び投信法第149条の13の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した各消滅投資法人の投資主を除きます。）（以下「割当対象投資主」といいます。）に対して最終営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（新投資法人の成立日の前日における各消滅投資法人の分配可能利益の額を成立日の前日における当該各消滅投資法人の発行済投資口数から各消滅投資法人に係る割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））を支払う予定です。詳細につきましては、確定次第お知らせします。

なお、NMFの平成27年8月期（平成27年3月1日から平成27年8月31日まで）に係る分配金につきましては、新投資法人の成立日までにNMFにおいて当該営業期間に係る金銭の分配に係る計算書の承認を行い、平成27年8月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して分配を行う予定ですが、その支払いは本合併による新投資法人の成立後となる見込みです。

【(3) 増資等の状況

設立以降第17期末（平成27年5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13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月	平成25年5月	平成25年11月	平成26年5月	平成26年11月	平成27年5月
最 高	670,000円	572,000円	581,000円	672,000円	740,000円
最 低	439,000円	439,000円	504,000円	535,000円	642,000円

■（４）分配金等の実績

第17期の分配金については、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たり11,642円としました。

期 別		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	第17期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日
当期末処分利益総額	千円	1,876,958	1,965,201	1,955,587	1,877,325	1,872,053
利益留保額	千円	40,067	64	98	12,045	20
金銭の分配金総額	千円	1,836,891	1,965,136	1,955,488	1,865,280	1,872,033
（1口当たり分配金）	円	(12,170)	(12,221)	(12,161)	(11,600)	(11,642)
うち利益分配金総額	千円	1,836,891	1,965,136	1,955,488	1,865,280	1,872,033
（1口当たり利益分配金）	円	(12,170)	(12,221)	(12,161)	(11,600)	(11,642)
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。また、本合併が成立した場合には、資産規模の拡大及び投資対象セクターの多様化を背景とした、物件取得機会の拡大、ポートフォリオの安定性及びリスク許容度の向上、物件取得競争力の強化並びに財務の安定化に加え、これまで各消滅投資法人の運用等を通じて培われた資産運用会社の豊富かつ専門的なノウハウを最大限発揮するとともに、野村不動産グループの有する幅広いノウハウやブランドをより効果的に活用することにより、中長期的な安定収益の確保と資産規模の着実な成長による投資主価値の向上を目指します。

（イ）資産の取得

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

（ロ）資産の入替え

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

（ハ）運用不動産の運営管理

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

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

（二）資金調達

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

■（６）決算後に生じた重要な事実

A. 資産の譲渡

本投資法人は、第17期末（平成27年5月末日）以降、以下の資産を譲渡しました。

物件名称	所在地	譲渡価格 （千円）	帳簿価額 （千円）（注）	譲渡日
プライムアーバン中落合	東京都新宿区	708,339	651,555	平成27年 6 月 1 日
プライムアーバン上馬	東京都世田谷区	905,000	897,645	

（注）帳簿価額は第17期末（平成27年5月末日）時点における貸借対照表計上額です。

（参考情報）

A. 資産の取得

本投資法人は、平成27年5月27日付で、本合併の成立を条件として、以下の資産の取得に係る売買契約を締結しました。

特定資産の種類	不動産	不動産
物件名称	ブラウドフラット八丁堀	ブラウドフラット板橋本町
所在地（注1）	（地 番）東京都中央区八丁堀一丁目107番7 （住居表示）東京都中央区八丁堀一丁目8番5号	（地 番）東京都板橋区本町32番46 （住居表示）東京都板橋区本町32番9号
構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
敷地面積（注1）	179.90㎡（54.41坪）	326.02㎡（98.62坪）
延床面積（注1）	1,163.30㎡（351.89坪）	1,401.32㎡（423.89坪）
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	平成26年5月27日	平成26年7月8日
取得予定価格（注2）	920百万円	720百万円
契約締結日	平成27年5月27日（不動産売買契約締結）	平成27年5月27日（不動産売買契約締結）
取得予定日	平成27年10月30日（不動産の引渡し）	平成27年10月30日（不動産の引渡し）
売主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社
取得資金	新投資法人において借入金により取得予定	新投資法人において借入金により取得予定

（注1）「所在地」（住居表示を除きます。）、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」については、不動産登記簿上の表示をもとに記載しています。

（注2）「取得予定価格」は、当該不動産の取得に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書に記載された不動産の売買代金の金額）を記載しています。

B. 第6回投資主総会付議予定議案

平成27年7月31日開催予定の本投資法人の第6回投資主総会に、本合併に係る新設合併契約の承認及び資産運用委託契約の解約に係る議案を付議する予定です。

C. 既存借入金の期限前弁済

本投資法人は、以下の借入金全額（3,300百万円）について平成27年6月17日付で期限前弁済を実施致しました。

借入先 ： 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行
 三菱UFJ信託銀行株式会社、三井住友信託銀行株式会社

借入金残高： 3,300百万円

適用利率 ： 0.51000％（年率）
 （平成27年5月27日から平成27年6月26日まで）

借入実行日： 平成26年12月18日

返済期日 ： 平成29年11月26日
 （但し、営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とする。）

返済金額 ： 3,300百万円

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	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	第17期 平成27年5月31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	160,800	160,800	160,800	160,800
出資総額	百万円 68,961	73,231	73,231	73,231	73,231
投資主数	人 10,720	11,139	10,595	10,003	9,070

(2) 投資口に関する事項

平成27年5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）	46,306	28.80
野村不動産株式会社	15,240	9.48
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	7,308	4.54
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,792	3.60
野村信託銀行株式会社（投信口）	4,952	3.08
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）	3,010	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
株式会社足利銀行	1,984	1.23
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
合 計	92,214	57.35

(3) 役員等に関する事項

① 第17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	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 横浜ビジネスパーク熱供給株式会社 監査役	2,400
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）執行役員松村省三は、第17期末（平成27年5月31日）後の平成27年6月19日付で野村アメニティサービス株式会社の監査役を、平成27年6月22日付で、野村不動産パートナーズ株式会社の監査役をそれぞれ退任しております。また、平成27年4月1日付で横浜ビジネスパーク熱供給株式会社の監査役に就任しておりますが、第17期末（平成27年5月31日）後の平成27年6月23日付で退任し、同日付で株式会社メガロスの監査役に就任しています。

（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16期 平成26年11月30日現在		第17期 平成27年5月31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	106,576	64.6	117,847	69.6
	その他	27,907	16.9	27,627	16.3
信託不動産（注1）	東京圏	19,528	11.8	12,361	7.3
	その他	2,014	1.2	1,998	1.2
小 計		156,026	94.6	159,834	94.4
預金その他資産		8,825	5.4	9,481	5.6
資産総額		164,852	100.0	169,316	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17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
プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,564	2,955.74	2,805.22	94.9	1.5	居住用施設
プライムアーバン札幌リバーフロント	3,505	15,552.59	15,183.55	97.6	3.3	居住用施設
プライムアーバン日本橋横山町	3,431	5,926.17	5,650.73	95.4	2.3	居住用施設
プライムアーバン池袋	3,375	4,376.95	4,272.36	97.6	1.9	居住用施設
ブラウドフラット白金高輪	3,362	2,950.11	2,924.95	99.1	1.7	居住用施設
プライムアーバン中目黒Ⅱ	2,885	2,393.45	2,393.45	100.0	1.2	居住用施設
ブラウドフラット蒲田Ⅱ	2,862	4,051.72	3,945.88	97.4	1.9	居住用施設
プライムアーバン泉	2,843	7,543.10	7,293.80	96.7	2.3	居住用施設
プライムアーバン神楽坂	2,692	2,853.82	2,794.73	97.9	1.4	居住用施設
ブラウドフラット上大岡	2,514	4,872.17	4,872.17	100.0	1.5	居住用施設
合 計	31,039	53,475.82	52,136.84	97.5	19.0	

(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	3,400
	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	989
	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	713
	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	750
	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	746
	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	939
	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	2,280
	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	1,590
	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	1,110
	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	947
	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	1,190
	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	1,160
	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	3,320
	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	623
	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	928
	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	652
	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	1,030
	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	2,090
	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	2,710
	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	1,650
	プ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	1,100
	プライムアーバン赤坂	東京都港区赤坂七丁目6番19号	不動産	938
	プライムアーバン田町	東京都港区芝浦三丁目6番13号	不動産（注4）	972
	プ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
	プ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	469
	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区代々木三丁目51番3号	不動産	359
	プ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	1,140
	プライムアーバン番町	東京都千代田区九段南二丁目9番1号	不動産	1,090
	プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区富士見二丁目1番9号	不動産	679
	プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区飯田橋四丁目8番9号、同番11号	信託受益権	2,040
	プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区三田一丁目11番11号	不動産	1,260
	プライムアーバン中目黒	東京都目黒区上目黒三丁目28番24号	不動産（注4）	1,410
	プ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	775
	プライムアーバン洗足	東京都目黒区洗足二丁目20番8号	信託受益権	474
	プライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区下目黒二丁目10番16号	不動産	414
	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区大橋二丁目4番16号	不動産	2,970
	プ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	1,310
	プ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	1,080
	プライムアーバン中目黒Ⅱ	東京都目黒区上目黒三丁目1番3号	不動産	2,850
	プ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	不動産（注4）	2,570

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	プライムアーバン新川	東京都中央区新川二丁目16番10号	信託受益権	2,100
	プ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	4,220
	プ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	1,550
	プライムアーバン本郷壹岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	557
	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	866
	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	1,490
	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	338
	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	1,090
	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	885
	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	430
	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	421
	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	594
	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	1,430
	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	2,900
	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	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	718
	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	717
	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	483
	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	不動産（注4）	724
	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	667
	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	549
	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	338
	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	597
	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	746
	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	1,390
	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	494
	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	1,860
	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	1,040
	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	951
	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	不動産（注4）	905
	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
	プライムアーバン長原上池台	東京都大田区上池台一丁目20番18号	不動産	1,720
	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	489
	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	498
	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	1,060
	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	414
	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	東京都杉並区西荻北三丁目6番9号	不動産	1,790
	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	730
	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	437
	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	3,800
	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	2,420

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	プライムアーバン亀戸	東京都江東区亀戸二丁目38番2号	不動産	779
	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	632
	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	528
	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	不動産（注4）	1,290
	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	758
	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	722
	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	640
	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	981
	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	1,140
	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	409
	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	1,080
	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	384
	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	1,910
	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	1,910
	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	1,280
	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	791
	プライムアーバンク米川	東京都東村山市栄町一丁目5番地6他2筆（注3）	不動産	1,520
	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	1,940
	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	962
	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	1,150
	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	493
	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	227
	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	804
	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	633
	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	730
	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	488
	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	469
	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	747
	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	761
	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	1,580
	小 計			132,297

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	652
	ブラウドフラット河原町	宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路2番地10他2筆（注3）	不動産	735
	ブ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	1,620
	ブライムアーバン山鼻	北海道札幌市中央区南十七条西十四丁目1番27号	不動産	273
	ブライムアーバン北14条	北海道札幌市東区北十四条東一丁目2番1号	不動産	274
	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地（注3）	不動産	502
	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地1（注3）	不動産	334
	ブライムアーバン北11条	北海道札幌市東区北十一条東一丁目1番3号	不動産	547
	ブライムアーバン宮の沢	北海道札幌市西区発寒六条九丁目10番20号	不動産	475
	ブライムアーバン大通東	北海道札幌市中央区大通東七丁目12番地63（注3）	不動産	394
	ブライムアーバン知事公館	北海道札幌市中央区北四条西十七丁目1番地12（注3）	不動産	249
	ブライムアーバン円山	北海道札幌市中央区北四条西二十二丁目1番1号	不動産	229
	ブライムアーバン北24条	北海道札幌市東区北二十三条東一丁目2番1号	不動産	437
	ブライムアーバン札幌医大前	北海道札幌市中央区南四条西十三丁目1番20号	不動産	616
	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	4,480
	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	1,730
	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	1,140
	ブライムアーバンハ乙女中央	宮城県仙台市泉区ハ乙女中央三丁目8番70号	不動産	466
	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	949
	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	712
	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	553
	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	1,020
	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	1,590
	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	3,770
	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	652
	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	794
	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	1,190
	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	1,020
	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	1,810
	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	588
	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	398
	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	622
	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	604
小 計				31,690
合 計				163,987

（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（第17期決算日（平成27年5月末日）を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又は日本ヴァリュアーズ株式会社が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。
（注3）当該資産の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。
（注4）当該資産は、信託期間の満了又は信託契約の解除に伴って、所有形態が信託受益権から不動産になっています。

地域	不動産等の名称	第16期（H26.6.1～H26.11.30）				第17期（H26.12.1～H27.5.31）			
		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	ブラウドフラット白金高輪	1	92.6	93,324	1.7	1	99.1	94,522	1.7
	ブラウドフラット代々木上原	1	97.9	30,032	0.6	1	97.8	30,281	0.5
	ブラウドフラット初台	1	100.0	23,545	0.4	1	94.4	23,074	0.4
	ブラウドフラット渋谷桜丘	1	96.7	22,721	0.4	1	96.7	22,104	0.4
	ブラウドフラット学芸大学	1	95.2	24,247	0.4	1	100.0	25,677	0.5
	ブラウドフラット目黒行人坂	1	100.0	27,909	0.5	1	100.0	29,091	0.5
	ブラウドフラット隅田リバーサイド	1	97.8	74,255	1.4	1	93.7	74,885	1.3
	ブラウドフラット神楽坂	1	97.5	47,681	0.9	1	97.5	48,404	0.9
	ブラウドフラット早稲田	1	91.7	34,377	0.6	1	100.0	35,300	0.6
	ブラウドフラット新宿河田町	1	97.1	30,144	0.6	1	96.3	29,855	0.5
	ブラウドフラット三軒茶屋	1	94.3	32,616	0.6	1	96.2	36,777	0.6
	ブラウドフラット蒲田	1	95.8	37,133	0.7	1	100.0	39,922	0.7
	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	1	97.5	110,533	2.0	1	97.4	106,574	1.9
	ブラウドフラット新大塚	1	100.0	20,473	0.4	1	86.0	19,626	0.3
	ブラウドフラット清澄白河	1	100.0	30,679	0.6	1	100.0	30,743	0.5
	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	100.0	20,762	0.4	1	97.5	21,516	0.4
	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	96.3	34,664	0.6	1	98.2	34,475	0.6
	ブラウドフラット富士見台	1	100.0	56,237	1.0	1	100.0	58,345	1.0
	ブラウドフラット浅草駒形	1	99.0	64,503	1.2	1	98.8	63,577	1.1
	ブラウドフラット横浜	1	95.4	74,002	1.4	1	95.5	73,829	1.3
	ブラウドフラット上大岡	1	100.0	69,399	1.3	1	100.0	85,367	1.5
	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1	95.2	62,517	1.2	1	98.0	64,736	1.1
	ブライムアーバン麻布十番	1	93.2	31,311	0.6	1	94.8	31,704	0.6
	ブライムアーバン赤坂	1	90.0	25,742	0.5	1	100.0	26,586	0.5
	ブライムアーバン田町	1	100.0	30,351	0.6	1	93.8	30,800	0.5
	ブライムアーバン芝浦LOFT	1	91.2	55,715	1.0	1	94.6	60,093	1.1
	ブライムアーバン幡ヶ谷	1	94.6	15,614	0.3	1	100.0	15,714	0.3
	ブライムアーバン代々木	1	100.0	11,645	0.2	1	96.0	12,138	0.2
	ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	1	100.0	34,278	0.6	1	100.0	33,844	0.6
	ブライムアーバン番町	1	96.0	32,566	0.6	1	98.2	34,281	0.6
	ブライムアーバン千代田富士見	1	93.8	20,700	0.4	1	100.0	21,630	0.4
	ブライムアーバン飯田橋	1	96.8	61,389	1.1	1	95.8	64,145	1.1
	ブライムアーバン恵比寿	1	92.8	32,447	0.6	1	100.0	37,118	0.7
	ブライムアーバン中目黒	1	91.8	40,274	0.7	1	93.9	40,277	0.7
	ブライムアーバン学芸大学	1	90.9	24,077	0.4	1	100.0	23,574	0.4
	ブライムアーバン洗足	1	93.7	14,324	0.3	1	92.5	16,328	0.3
	ブライムアーバン目黒リバーサイド	1	91.5	12,799	0.2	1	100.0	14,567	0.3
	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	97.4	82,890	1.5	1	94.9	82,479	1.5
	ブライムアーバン目黒青葉台	1	97.7	37,721	0.7	1	100.0	37,771	0.7
	ブライムアーバン学芸大学Ⅱ	1	95.7	31,365	0.6	1	100.0	30,358	0.5
	ブライムアーバン中目黒Ⅱ（注2）	－	－	－	－	1	100.0	70,127	1.2
	ブライムアーバン勝どき	1	97.2	85,591	1.6	1	95.1	93,137	1.6

地域	不動産等の名称	第16期（H26.6.1～H26.11.30）				第17期（H26.12.1～H27.5.31）			
		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	プライムアーバン新川	1	98.3	73,809	1.4	1	94.9	73,413	1.3
	プライムアーバン日本橋横山町	1	99.2	129,110	2.4	1	95.4	128,262	2.3
	プライムアーバン日本橋浜町	1	91.2	45,251	0.8	1	94.3	47,829	0.8
	プライムアーバン本郷壱岐坂	1	100.0	16,954	0.3	1	100.0	18,315	0.3
	プライムアーバン白山	1	100.0	25,923	0.5	1	100.0	26,254	0.5
	プライムアーバン四谷外苑東	1	98.2	43,356	0.8	1	89.8	46,078	0.8
	プライムアーバン中落合	1	94.6	23,484	0.4	1	94.0	22,591	0.4
	プライムアーバン落合	1	90.9	12,571	0.2	1	94.1	13,442	0.2
	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1	100.0	35,143	0.6	1	95.2	38,098	0.7
	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1	93.9	27,333	0.5	1	95.6	28,424	0.5
	プライムアーバン新宿内藤町	1	86.1	12,584	0.2	1	100.0	13,185	0.2
	プライムアーバン西早稲田	1	57.1	3,828	0.1	1	100.0	11,371	0.2
	プライムアーバン新宿落合	1	96.1	19,514	0.4	1	100.0	21,251	0.4
	プライムアーバン目白	1	95.3	40,753	0.8	1	96.9	42,532	0.8
	プライムアーバン神楽坂	1	95.7	77,888	1.4	1	97.9	78,698	1.4
	プライムアーバン芦花公園（注3）	1	94.2	11,688	0.2	－	－	12,423	0.2
	プライムアーバン上馬	1	100.0	33,305	0.6	1	96.9	33,616	0.6
	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	1	100.0	26,021	0.5	1	93.0	26,326	0.5
	プライムアーバン千歳烏山	1	97.3	26,899	0.5	1	96.2	27,387	0.5
	プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	1	78.8	16,479	0.3	1	100.0	17,909	0.3
	プライムアーバン烏山（注3）	1	86.3	11,621	0.2	－	－	11,419	0.2
	プライムアーバン三軒茶屋	1	97.1	23,981	0.4	1	94.2	23,745	0.4
	プライムアーバン南烏山	1	97.6	23,901	0.4	1	100.0	23,944	0.4
	プライムアーバン烏山ガレリア	1	94.0	18,202	0.3	1	97.0	19,436	0.3
	プライムアーバン烏山コート	1	95.7	12,025	0.2	1	100.0	12,123	0.2
	プライムアーバン上北沢	1	86.5	21,066	0.4	1	100.0	19,247	0.3
	プライムアーバン千歳船橋	1	97.6	22,512	0.4	1	97.2	23,525	0.4
	プライムアーバン用賀	1	97.6	41,707	0.8	1	100.0	42,538	0.8
	プライムアーバン品川西	1	97.9	21,969	0.4	1	95.9	21,964	0.4
	プライムアーバン大井町（注4）	1	95.6	19,337	0.4	－	－	15,394	0.3
	プライムアーバン大崎	1	99.0	57,809	1.1	1	96.9	57,806	1.0
	プライムアーバン大井町Ⅱ	1	96.4	49,015	0.9	1	97.7	49,723	0.9
	プライムアーバン雪谷	1	94.7	37,120	0.7	1	95.8	36,659	0.6
	プライムアーバン大森	1	98.1	29,777	0.5	1	96.3	31,174	0.6
	プライムアーバン田園調布南	1	96.1	23,964	0.4	1	95.9	25,159	0.4
	プライムアーバン長原上池台（注2）	－	－	－	－	1	84.3	41,736	0.7
	プライムアーバン中野	1	92.9	18,621	0.3	1	98.3	18,562	0.3
	プライムアーバン中野上高田	1	97.5	19,600	0.4	1	95.0	19,312	0.3
	プライムアーバン高井戸	1	89.9	38,498	0.7	1	99.1	38,861	0.7
	プライムアーバン西荻窪	1	88.1	12,652	0.2	1	95.9	12,483	0.2
	プライムアーバン西荻窪Ⅱ（注2）	－	－	－	－	1	90.0	43,156	0.8
	プライムアーバン大塚	1	100.0	23,835	0.4	1	97.9	24,778	0.4

地域	不動産等の名称	第16期（H26.6.1～H26.11.30）				第17期（H26.12.1～H27.5.31）			
		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	プライムアーバン駒込	1	90.5	16,921	0.3	1	95.5	18,584	0.3
	プライムアーバン池袋	1	96.2	105,594	1.9	1	97.6	109,604	1.9
	プライムアーバン門前仲町	1	98.3	78,960	1.5	1	99.2	77,525	1.4
	プライムアーバン亀戸	1	96.1	26,194	0.5	1	98.1	24,052	0.4
	プライムアーバン住吉	1	94.9	19,983	0.4	1	100.0	21,418	0.4
	プライムアーバン向島	1	94.6	21,309	0.4	1	100.0	21,227	0.4
	プライムアーバン錦糸公園	1	98.7	41,782	0.8	1	97.4	42,315	0.7
	プライムアーバン錦糸町	1	100.0	23,946	0.4	1	100.0	23,952	0.4
	プライムアーバン平井	1	94.3	23,889	0.4	1	98.1	23,331	0.4
	プライムアーバン葛西	1	100.0	21,203	0.4	1	97.8	21,648	0.4
	プライムアーバン葛西Ⅱ	1	97.1	32,308	0.6	1	92.6	33,671	0.6
	プライムアーバン葛西イースト	1	100.0	36,630	0.7	1	100.0	41,300	0.7
	プライムアーバン江古田	1	100.0	14,954	0.3	1	94.3	15,254	0.3
	プライムアーバン板橋区役所前	1	94.9	37,312	0.7	1	98.3	38,208	0.7
	プライムアーバン浅草	1	95.4	15,702	0.3	1	95.4	15,303	0.3
	プライムアーバン町屋サウスコート	1	97.7	73,503	1.4	1	97.7	73,623	1.3
	プライムアーバン武蔵小金井	1	94.9	73,675	1.4	1	95.9	74,742	1.3
	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1	95.1	47,902	0.9	1	100.0	50,224	0.9
	プライムアーバン小金井本町	1	86.9	28,347	0.5	1	93.1	29,123	0.5
	プライムアーバン日野（注3）	1	98.1	13,477	0.2	－	－	15,014	0.3
	プライムアーバン久米川	1	95.7	56,847	1.0	1	96.6	57,999	1.0
	プライムアーバン武蔵小杉comodo	1	98.4	71,772	1.3	1	96.8	71,176	1.3
	プライムアーバン川崎	1	96.9	37,243	0.7	1	98.0	38,496	0.7
	プライムアーバン新百合ヶ丘	1	100.0	37,408	0.7	1	100.0	37,441	0.7
	プライムアーバン鶴見寺谷	1	92.0	20,169	0.4	1	98.3	20,779	0.4
	プライムアーバン浦安Ⅱ	1	100.0	8,927	0.2	1	100.0	8,691	0.2
	プライムアーバン浦安	1	96.7	26,872	0.5	1	98.3	28,294	0.5
	プライムアーバン行徳Ⅰ	1	88.5	21,921	0.4	1	100.0	24,022	0.4
	プライムアーバン南行徳Ⅲ（注3）	1	100.0	12,188	0.2	－	－	11,438	0.2
	プライムアーバン行徳Ⅱ	1	100.0	24,782	0.5	1	100.0	24,638	0.4
	プライムアーバン行徳駅前	1	91.9	17,123	0.3	1	97.3	16,226	0.3
	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	1	97.8	19,907	0.4	1	100.0	20,186	0.4
	プライムアーバン行徳Ⅲ	1	88.3	31,453	0.6	1	98.7	32,931	0.6
	プライムアーバン西船橋	1	100.0	25,465	0.5	1	98.3	26,980	0.5
	プライムアーバン川口	1	100.0	55,952	1.0	1	98.4	58,993	1.0
	アーバンステージ駒沢（注5）	－	－	12,895	0.2	－	－	－	－
	アーバンステージ南行徳Ⅱ（注6）	－	－	11,755	0.2	－	－	－	－
	アーバンステージ南行徳Ⅳ（注7）	－	－	1,662	0.0	－	－	－	－
	小 計	116	96.2	4,179,650	77.0	114	97.0	4,413,970	78.0

地域	不動産等の名称	第16期（H26.6.1～H26.11.30）				第17期（H26.12.1～H27.5.31）			
		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	ブラウドフラット五橋	1	100.0	30,500	0.6	1	100.0	30,048	0.5
	ブラウドフラット河原町	1	95.7	30,101	0.6	1	100.0	30,111	0.5
	ブラウドフラット新大阪	1	98.3	61,250	1.1	1	93.9	60,754	1.1
	ブライムアーバン山鼻	1	100.0	12,983	0.2	1	97.5	13,021	0.2
	ブライムアーバン北14条	1	84.9	13,110	0.2	1	93.6	12,621	0.2
	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	17,156	0.3	1	100.0	17,144	0.3
	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	1	100.0	11,137	0.2	1	100.0	11,133	0.2
	ブライムアーバン北11条	1	100.0	25,305	0.5	1	95.0	24,876	0.4
	ブライムアーバン宮の沢	1	96.2	22,967	0.4	1	98.4	22,935	0.4
	ブライムアーバン大通東	1	96.8	18,532	0.3	1	89.7	18,183	0.3
	ブライムアーバン知事公館	1	95.2	12,718	0.2	1	97.6	13,135	0.2
	ブライムアーバン円山	1	100.0	11,581	0.2	1	96.3	11,459	0.2
	ブライムアーバン北24条	1	100.0	19,909	0.4	1	91.6	20,459	0.4
	ブライムアーバン札幌医大前	1	96.8	27,318	0.5	1	95.7	28,602	0.5
	ブライムアーバン札幌リバーフロント	1	96.7	186,968	3.4	1	97.6	188,927	3.3
	ブライムアーバン北3条通	1	99.0	67,617	1.2	1	97.0	69,778	1.2
	ブライムアーバン長町一丁目	1	98.0	42,681	0.8	1	97.3	43,069	0.8
	ブライムアーバン八乙女中央	1	100.0	19,655	0.4	1	100.0	19,982	0.4
	ブライムアーバン堤通雨宮	1	98.2	45,054	0.8	1	98.2	45,302	0.8
	ブライムアーバン葵	1	98.1	23,506	0.4	1	96.2	25,059	0.4
	ブライムアーバン金山	1	100.0	24,106	0.4	1	100.0	24,035	0.4
	ブライムアーバン鶴舞	1	97.1	43,845	0.8	1	97.1	41,621	0.7
	ブライムアーバン上前津	1	96.2	56,323	1.0	1	90.6	53,413	0.9
	ブライムアーバン泉	1	96.4	133,229	2.5	1	96.7	129,861	2.3
	ブライムアーバン江坂Ⅰ	1	83.4	20,440	0.4	1	89.5	21,709	0.4
	ブライムアーバン江坂Ⅱ	1	91.4	27,500	0.5	1	93.1	27,177	0.5
	ブライムアーバン江坂Ⅲ	1	90.6	40,270	0.7	1	85.9	40,042	0.7
	ブライムアーバン玉造	1	91.3	34,978	0.6	1	94.7	35,905	0.6
	ブライムアーバン堺筋本町	1	94.8	61,597	1.1	1	84.7	59,646	1.1
	ブライムアーバン博多	1	92.3	28,692	0.5	1	97.3	28,274	0.5
	ブライムアーバン薬院南	1	93.1	13,150	0.2	1	91.7	13,370	0.2
	ブライムアーバン香椎	1	88.4	15,745	0.3	1	91.7	15,408	0.3
	ブライムアーバン博多東	1	95.7	25,551	0.5	1	94.3	25,169	0.4
	ブライムアーバン千早	1	94.1	22,845	0.4	1	96.1	23,101	0.4
小 計		34	96.3	1,248,335	23.0	34	95.6	1,245,347	22.0
合 計		150	96.2	5,427,985	100.0	148	96.6	5,659,317	100.0

(注1) 個々の資産において、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、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12月19日に取得しており、第17期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値となります。

(注3) 当該資産は、平成27年5月29日に譲渡しており、第17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27年4月21日に譲渡しており、第17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6) 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7) 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17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）	54,100	44,400	△423
合 計		54,100	44,400	△423

(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17期末現在、その他の特定資産の組入れはありません。

■（６）国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

（1）資本的支出の予定

第17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
プライムアーバン大井町Ⅱ （東京都品川区）	インターホン更新工事	自 平成27年10月 至 平成27年11月	5,000	－	－
プライムアーバン浅草 （東京都台東区）	給水管改修工事	自 平成27年 9 月 至 平成27年11月	3,670	－	－
プライムアーバン武蔵野ヒルズ （東京都小金井市）	B棟原状回復工事	自 平成27年 6 月 至 平成27年 6 月	29,687	－	－
プライムアーバン行徳駅前Ⅱ （千葉県市川市）	大規模修繕工事	自 平成27年 8 月 至 平成27年11月	18,850	－	－
プライムアーバン行徳Ⅲ （千葉県市川市）	大規模修繕工事	自 平成27年 8 月 至 平成27年11月	14,900	－	－
プライムアーバン堤通雨宮 （仙台市青葉区）	エントランス リニューアル工事	自 平成27年 9 月 至 平成27年11月	14,000	－	－

（2）期中の資本的支出

第17期末現在保有する資産について、第17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17期中の資本的支出は76,255千円であり、第17期中の費用に区分された修繕費328,354千円と合わせ、合計404,609千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）
プライムアーバン恵比寿 （東京都目黒区）	エレベーター部品交換	自 平成27年 5 月 至 平成27年 5 月	2,618
プライムアーバン高井戸 （東京都杉並区）	エレベーター部品交換	自 平成27年 4 月 至 平成27年 5 月	2,628
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 5 月 至 平成27年 5 月	2,201
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 4 月 至 平成27年 4 月	2,065
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12月 至 平成27年 5 月	66,741
合 計			76,255

（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	第17期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日
当期首積立金残高	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
当期積立額	176百万円	175百万円	180百万円	243百万円	259百万円
当期積立金取崩額	73百万円	81百万円	96百万円	122百万円	158百万円
次期繰越額	1,651百万円	1,745百万円	1,829百万円	1,950百万円	2,051百万円

5. 費用・負債の状況

（1）運用等に係る費用明細

	第16期 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日	第17期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日
資産運用報酬（注1） （内訳）運用報酬Ⅰ 運用報酬Ⅱ 運用報酬Ⅲ（注2）	397,390千円 210,348千円 187,041千円 －千円	397,803千円 209,535千円 188,267千円 －千円
資産保管業務報酬	15,944千円	15,674千円
一般事務委託報酬	26,171千円	22,720千円
役員報酬	5,600千円	7,200千円
その他営業費用	213,461千円	250,560千円
合 計	658,568千円	693,957千円

（注1）資産運用報酬は、上記金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が、第17期は63,000千円あります。
（注2）当該営業期間の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表に記載された総資産額が3,000億円に満たない場合には、当該営業期間に係る運用報酬Ⅲは発生しません。

（2）借入状況

第17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)	株式会社福岡銀行	平成22年 2月26日	1,000,000	－	1.79200	平成27年 2月26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19年 5月15日	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	－	0.96365	平成27年 2月27日			
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	－					
	株式会社伊予銀行		1,000,000	－					
	株式会社東京都民銀行		500,000	－					
	株式会社りそな銀行		1,900,000	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 2月27日	1,800,000	1,800,000	1.00900	平成27年 8月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社みずほ銀行		2,500,000	2,500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 12月26日	－	4,700,000	1.00000	平成27年 12月26日			
	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			17,580,000	14,580,000					
長期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 12月26日	4,700,000	－	1.00000	平成27年 12月26日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	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					
	株式会社あおぞら銀行	平成25年 10月25日	500,000	500,000	0.69000	平成29年 2月26日			
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	信金中央金庫		800,000	800,000					
	株式会社千葉銀行	平成26年 8月27日	750,000	750,000	0.55091	平成29年 8月26日			

(単位：千円)

	区 分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期 借入金	大同生命保険株式会社	平成24年 8月27日	1,100,000	1,100,000	1.08500	平成29年 8月27日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友海上火災保険株式会社		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26年 12月18日	—	750,000	0.51000	平成29年 11月26日 (注5)			
	株式会社三井住友銀行		—	750,000					
	株式会社みずほ銀行		—	550,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	750,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	500,000					
	株式会社伊予銀行	平成27年 2月27日	—	1,000,000	0.55091	平成30年 2月26日			
	株式会社東京都民銀行		—	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 8月27日	1,300,000	1,300,000	1.12013	平成30年 2月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000					
	株式会社みずほ銀行		900,000	900,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		900,000	900,000					
	三井住友信託銀行株式会社		520,000	520,000					
	株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 9月30日	1,800,000	1,800,000	0.99000	平成30年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	三井住友海上火災保険株式会社	平成26年 12月18日	—	1,100,000	0.69894	平成31年 5月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 12月3日	400,000	400,000	1.16500	平成31年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行		400,000	400,000					
	株式会社みずほ銀行		400,000	400,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		400,000	400,000					
	太陽生命保険株式会社	平成25年 5月23日	1,000,000	1,000,000	1.48625	平成32年 5月27日			
	第一生命保険株式会社	平成25年 9月30日	800,000	800,000	1.28277	平成32年 8月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 10月25日	1,000,000	1,000,000	1.18000	平成32年 8月26日			
株式会社三井住友銀行	1,000,000		1,000,000						
株式会社みずほ銀行	600,000		600,000						
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						
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				
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				
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				

(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	野村信託銀行株式会社	平成27年 2月27日	—	1,000,000	0.97410	平成33年 11月26日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社		—	1,000,000					
	株式会社福岡銀行		—	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		—	1,900,000					
	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					
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	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	平成26年 9月5日	500,000	500,000	1.19700	平成34年 8月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		100,000	100,000					
	株式会社三井住友銀行		100,000	100,000					
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	1,780,000	1,780,000						
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年 2月27日	—	1,300,000	1.13250	平成35年 2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 8月27日	1,120,000	1,080,000	2.10000	(注2)			
株式会社日本政策投資銀行	平成22年 2月26日	1,450,000	1,400,000	2.03000	(注3)	(注3)			
小 計			59,240,000	66,550,000					
合 計			76,820,000	81,130,000					

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。

また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

(注2) 平成22年2月27日を初回として、以降6ヶ月毎の27日に各回40百万円を返済し、平成28年8月27日に1,080百万円を返済する約定となっています。

(注3) 平成22年8月26日を初回として、以降6ヶ月毎の26日に各回50百万円を返済し、平成29年2月26日に1,350百万円を返済する約定となっています。

(注4) 資金使途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金です。

(注5) 本借入金については、平成27年6月17日付で全額期限前弁済したことにより、約定返済日前に完済しました。

■(3) 投資法人債の状況

第17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。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (千円)(注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (千円)(注2)	帳簿価額 (千円)	売却損益 (千円)(注3)
信託受益権	プライムアーバン中目黒Ⅱ (注4)	平成26年 12月19日	2,800,000	—	—	—	—
信託受益権	プライムアーバン長原上池台 (注4)	平成26年 12月19日	1,720,000	—	—	—	—
信託受益権	プライムアーバン西荻窪Ⅱ (注4)	平成26年 12月19日	1,780,000	—	—	—	—
不動産	プライムアーバン大井町	—	—	平成27年 4月21日	555,000	527,144	12,033
不動産	プライムアーバン芦花公園	—	—	平成27年 5月29日	355,000	358,079	△2,583
不動産	プライムアーバン烏山	—	—	平成27年 5月29日	358,000	340,871	6,853
不動産	プライムアーバン日野	—	—	平成27年 5月29日	301,568	301,317	△8,005
不動産	プライムアーバン南行徳Ⅲ	—	—	平成27年 5月29日	258,000	256,248	△5,408
	合 計		6,300,000		1,827,568	1,783,662	2,890

(注1)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。
(注2)「譲渡価額」は、当該不動産等の譲渡に伴う公租公課等を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。
(注3) 譲渡については、上記のほかに、その他売却費用があり、「売却損益」にはこれを反映した金額を記載しています。
(注4) 取得日付にて不動産を信託財産とする信託受益権を取得後、同日付にて信託契約を解除し、不動産として保有しています。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の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	取得価額 又は譲渡価額 (千円)(注1)	鑑定評価額 (千円)	鑑定機関	価格時点
取得	不動産 (注2)	プライムアーバン中目黒Ⅱ	平成26年 12月19日	2,800,000	2,850,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 10月31日
取得	不動産 (注2)	プライムアーバン長原上池台	平成26年 12月19日	1,720,000	1,730,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 10月31日
取得	不動産 (注2)	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	平成26年 12月19日	1,780,000	1,790,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 10月31日
譲渡	不動産	プライムアーバン大井町	平成27年 4月21日	555,000	488,000	大和不動産鑑定 株式会社	平成27年 4月21日
譲渡	不動産	プライムアーバン芦花公園	平成27年 5月29日	355,000	324,000	大和不動産鑑定 株式会社	平成27年 5月29日
譲渡	不動産	プライムアーバン烏山	平成27年 5月29日	358,000	345,000	大和不動産鑑定 株式会社	平成27年 5月29日
譲渡	不動産	プライムアーバン日野	平成27年 5月29日	301,568	323,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年 5月29日
譲渡	不動産	プライムアーバン南行徳Ⅲ	平成27年 5月29日	258,000	240,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年 5月29日

(注1)「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。
(注2) 取得日付にて不動産を信託財産とする信託受益権を取得後、同日付にて信託契約を解除し、不動産として保有しています。

② その他

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

平成26年12月1日から平成27年5月31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。

② 支払手数料等の金額

第17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	44,417千円	野村不動産アーバンネット株式会社	44,417千円	100.0%
外注委託費	206,540千円	野村不動産パートナーズ株式会社	161,515千円	78.2%
プロパティ・マネジメント報酬	318,003千円	野村不動産パートナーズ株式会社	255,168千円	80.2%
仲介手数料等	139,616千円	野村不動産パートナーズ株式会社	2,282千円	1.6%

(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パティ・マネジメント業務に係る管理報酬の物件別の内訳は以下のとおりです。

物件名	プロパティ・ マネジメント報酬(千円)	物件名	プロパティ・ マネジメント報酬(千円)
ブラウドフラット白金高輪	5,295	プライムアーバン麻布十番	2,768
ブラウドフラット代々木上原	1,871	プライムアーバン赤坂	1,864
ブラウドフラット初台	1,069	プライムアーバン田町	1,884
ブラウドフラット渋谷桜丘	1,040	プライムアーバン芝浦LOFT	4,008
ブラウドフラット学芸大学	1,766	プライムアーバン幡ヶ谷	975
ブラウドフラット目黒行人坂	2,127	プライムアーバン代々木	1,088
ブラウドフラット隅田リバーサイド	4,154	プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,389
ブラウドフラット神楽坂	2,375	プライムアーバン番町	2,384
ブラウドフラット早稲田	2,800	プライムアーバン千代田富士見	1,590
ブラウドフラット新宿河田町	1,473	プライムアーバン飯田橋	4,026
ブラウドフラット三軒茶屋	2,773	プライムアーバン恵比寿	1,561
ブラウドフラット蒲田	3,260	プライムアーバン中目黒	2,967
ブラウドフラット蒲田Ⅱ	4,704	プライムアーバン学芸大学	2,092
ブラウドフラット新大塚	1,140	プライムアーバン洗足	1,307
ブラウドフラット清澄白河	614	プライムアーバン目黒リバーサイド	1,158
ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	1,355	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,794
ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	2,285	プライムアーバン目黒青葉台	1,477
ブラウドフラット富士見台	2,589	プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,284
ブラウドフラット浅草駒形	3,247	プライムアーバン中目黒Ⅱ	4,253
ブラウドフラット横浜	3,484	プライムアーバン勝どき	4,965
ブラウドフラット上大岡	1,832	プライムアーバン新川	1,927
ブラウドフラット鶴見Ⅱ	3,388	プライムアーバン日本橋横山町	5,507

物件名	プロパティ・ マネジメント報酬(千円)
プライムアーバン日本橋浜町	2,536
プライムアーバン本郷壹岐坂	920
プライムアーバン白山	1,428
プライムアーバン四谷外苑東	2,852
プライムアーバン中落合	1,486
プライムアーバン落合	792
プライムアーバン西新宿Ⅰ	2,019
プライムアーバン西新宿Ⅱ	1,689
プライムアーバン新宿内藤町	1,118
プライムアーバン西早稲田	1,449
プライムアーバン新宿落合	1,358
プライムアーバン神楽坂	4,453
プライムアーバン芦花公園	1,021
プライムアーバン上馬	1,461
プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	1,379
プライムアーバン千歳烏山	1,516
プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	1,509
プライムアーバン烏山	1,144
プライムアーバン三軒茶屋	1,573
プライムアーバン南烏山	1,187
プライムアーバン烏山ガレリア	1,348
プライムアーバン烏山コート	837
プライムアーバン上北沢	1,818
プライムアーバン千歳船橋	1,817
プライムアーバン用賀	2,133
プライムアーバン品川西	1,335
プライムアーバン大井町	1,119
プライムアーバン大崎	2,932
プライムアーバン大井町Ⅱ	3,316
プライムアーバン雪谷	2,293
プライムアーバン大森	1,996
プライムアーバン田園調布南	1,718
プライムアーバン長原上池台	1,975
プライムアーバン中野	1,239
プライムアーバン中野上高田	1,180
プライムアーバン高井戸	2,702
プライムアーバン西荻窪	1,041

物件名	プロパティ・ マネジメント報酬(千円)
プライムアーバン西荻窪Ⅱ	2,986
プライムアーバン大塚	1,572
プライムアーバン駒込	1,550
プライムアーバン池袋	7,466
プライムアーバン門前仲町	4,418
プライムアーバン亀戸	1,578
プライムアーバン住吉	1,522
プライムアーバン向島	1,645
プライムアーバン錦糸公園	2,490
プライムアーバン錦糸町	718
プライムアーバン平井	1,680
プライムアーバン葛西	1,455
プライムアーバン葛西Ⅱ	2,837
プライムアーバン葛西イースト	5,924
プライムアーバン江古田	614
プライムアーバン板橋区役所前	1,791
プライムアーバン浅草	1,085
プライムアーバン町屋サウスコート	4,590
プライムアーバン武蔵小金井	4,257
プライムアーバン武蔵野ヒルズ	2,265
プライムアーバン小金井本町	2,417
プライムアーバン日野	835
プライムアーバン久米川	3,900
プライムアーバン武蔵小杉comodo	2,487
プライムアーバン川崎	2,682
プライムアーバン新百合ヶ丘	1,111
プライムアーバン鶴見寺谷	1,435
プライムアーバン浦安Ⅱ	639
プライムアーバン浦安	1,263
プライムアーバン行徳Ⅰ	2,142
プライムアーバン南行徳Ⅲ	570
プライムアーバン行徳Ⅱ	767
プライムアーバン行徳駅前	1,019
プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	905
プライムアーバン行徳Ⅲ	3,252
プライムアーバン西船橋	1,775
プライムアーバン川口	2,864

■(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27年5月31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

該当事項はありません。なお、本合併に係る新設合併契約の締結に関する役員会の承認については、「1. 資産運用の概況／(2) 当期の資産の運用の経過／(ホ) 野村不動産マスターファンド投資法人及び野村不動産オフィスファンド投資法人との合併」をご参照ください。

■(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11月30日現在	当 期 平成27年5月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,186,505	8,915,409
信託現金及び信託預金	491,522	377,193
営業未収入金	29,625	30,076
前払費用	51,550	35,558
繰延税金資産	182	195
その他	14,857	89,990
貸倒引当金	△603	△909
流動資産合計	8,773,642	9,447,514
固定資産		
有形固定資産		
建物	69,008,503	72,587,627
減価償却累計額	△9,555,855	△10,809,882
建物（純額）	59,452,647	61,777,744
構築物	713,042	736,359
減価償却累計額	△444,386	△493,099
構築物（純額）	268,655	243,259
機械及び装置	1,035,973	1,044,566
減価償却累計額	△348,985	△383,570
機械及び装置（純額）	686,987	660,996
工具、器具及び備品	206,593	212,709
減価償却累計額	△61,940	△74,035
工具、器具及び備品（純額）	144,652	138,674
土地	73,930,463	82,653,562
信託建物	8,675,907	6,298,734
減価償却累計額	△1,755,284	△1,347,059
信託建物（純額）	6,920,623	4,951,675
信託構築物	111,452	85,344
減価償却累計額	△82,854	△64,591
信託構築物（純額）	28,598	20,753
信託機械及び装置	50,041	50,041
減価償却累計額	△29,082	△31,046
信託機械及び装置（純額）	20,958	18,994
信託工具、器具及び備品	26,832	18,677
減価償却累計額	△5,201	△4,558
信託工具、器具及び備品（純額）	21,631	14,119
信託土地	14,551,280	9,354,599
建設仮勘定	3,045	—
有形固定資産合計	156,029,544	159,834,379
無形固定資産		
その他	1,016	495
無形固定資産合計	1,016	495
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,879	10,756
長期前払費用	11,529	4,818
投資その他の資産合計	22,408	15,574
固定資産合計	156,052,970	159,850,449
繰延資産		
投資法人債発行費	25,432	18,161
繰延資産合計	25,432	18,161
資産合計	164,852,044	169,316,126

(単位：千円)

	前 期（ご参考） 平成26年11月30日現在	当 期 平成27年5月31日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	267,593	357,631
1年内償還予定の投資法人債	—	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	17,580,000	14,580,000
未払金	341,726	310,505
未払費用	115,149	108,988
未払法人税等	881	874
未払消費税等	8,831	15,474
前受金	702,508	754,692
預り金	6,777	11,862
流動負債合計	19,023,467	21,140,030
固定負債		
投資法人債	10,000,000	5,000,000
長期借入金	59,240,000	66,550,000
預り敷金及び保証金	1,231,288	1,329,163
信託預り敷金及び保証金	208,909	141,824
固定負債合計	70,680,198	73,020,987
負債合計	89,703,665	94,161,018
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	52,000
任意積立金合計	40,000	52,000
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,877,325	1,872,053
剰余金合計	1,917,325	1,924,053
投資主資本合計	75,148,378	75,155,107
純資産合計	※1 75,148,378	※1 75,155,107
負債純資産合計	164,852,044	169,316,126

■ 損益計算書

(単位：千円)

	前 期（ご参考） 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日		当 期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,068,066	※1	5,229,052
その他賃貸事業収入	※1	359,918	※1	430,265
不動産等売却益	※2	52,833	※2	18,886
営業収益合計		5,480,818		5,678,204
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,353,783	※1	2,543,528
不動産等売却損	※3	45,281	※3	15,996
資産運用報酬		397,390		397,803
資産保管手数料		15,944		15,674
一般事務委託手数料		26,171		22,720
役員報酬		5,600		7,200
貸倒引当金繰入額		603		309
貸倒損失		448		29
その他営業費用		212,410		250,221
営業費用合計		3,057,633		3,253,483
営業利益		2,423,184		2,424,721
営業外収益				
受取利息		861		755
損害保険金収入		3,127		4,768
未払分配金戻入		504		497
その他		110		158
営業外収益合計		4,603		6,180
営業外費用				
支払利息		458,480		456,899
投資法人債利息		55,928		56,189
投資法人債発行費償却		7,270		7,270
融資関連費用		23,715		34,642
その他		4,275		2,876
営業外費用合計		549,671		557,877
経常利益		1,878,116		1,873,023
税引前当期純利益		1,878,116		1,873,023
法人税、住民税及び事業税		1,056		1,027
法人税等調整額		△165		△12
法人税等合計		890		1,014
当期純利益		1,877,226		1,872,008
前期繰越利益		98		45
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,877,325		1,872,053

■ 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30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	1,955,587	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

当期（自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31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	1,877,325	1,917,325	75,148,378	75,148,378
当期変動額							
圧縮積立金の積立	－	12,000	12,000	△12,000	－	－	－
剰余金の配当	－	－	－	△1,865,280	△1,865,280	△1,865,280	△1,865,280
当期純利益	－	－	－	1,872,008	1,872,008	1,872,008	1,872,008
当期変動額合計	－	12,000	12,000	△5,271	6,728	6,728	6,728
当期末残高	※1 73,231,053	52,000	52,000	1,872,053	1,924,053	75,155,107	75,155,107

注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前 期（ご参考） 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日	当 期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31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26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日	当 期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～70年 構築物 2～50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571千円です。

期 別 項 目	前 期（ご参考） 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日	当 期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31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11月30日現在	当 期 平成27年5月31日現在
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 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26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日		当 期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	4,778,619	賃料収入	4,929,992
共益費収入	289,447	共益費収入	299,059
5,068,066		5,229,052	
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場収入	124,611	駐車場収入	129,563
付帯収益	160,332	付帯収益	215,395
その他不動産賃料収入	74,974	359,918	85,306
不動産賃貸事業収益合計	5,427,985	不動産賃貸事業収益合計	5,659,317
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
外注委託費	204,447	外注委託費	206,540
プロパティ・マネジメント報酬	278,922	プロパティ・マネジメント報酬	318,003
公租公課	292,327	公租公課	291,945
水道光熱費	94,054	水道光熱費	109,071
保険料	7,841	保険料	7,844
修繕費	257,382	修繕費	328,354
減価償却費	1,052,023	減価償却費	1,071,654
仲介手数料等	95,756	仲介手数料等	139,616
信託報酬	14,768	信託報酬	15,169
その他賃貸事業費用	56,257	2,353,783	55,329
不動産賃貸事業費用合計	2,353,783	不動産賃貸事業費用合計	2,543,528
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,074,202	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,115,788
※2. 不動産等売却益の内訳	(単位：千円)	※2. 不動産等売却益の内訳	(単位：千円)
アーバンステージ南行徳Ⅳ		プライムアーバン大井町	
不動産等売却収入	257,435	不動産等売却収入	555,888
不動産等売却原価	243,476	不動産等売却原価	527,144
その他売却費用	7,765	その他売却費用	16,710
不動産等売却益	6,193	不動産等売却益	12,033
アーバンステージ駒沢		プライムアーバン烏山	
不動産等売却収入	460,171	不動産等売却収入	358,524
不動産等売却原価	399,641	不動産等売却原価	340,871
その他売却費用	13,890	その他売却費用	10,800
不動産等売却益	46,640	不動産等売却益	6,853
※3. 不動産等売却損の内訳	(単位：千円)	※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		プライムアーバン芦花公園	
不動産等売却収入	240,471	不動産等売却収入	355,496
不動産等売却原価	278,483	不動産等売却原価	358,079
その他売却費用	7,270	その他売却費用	－
不動産等売却損	45,281	不動産等売却損	2,583
		プライムアーバン日野	
		不動産等売却収入	302,418
		不動産等売却原価	301,317
		その他売却費用	9,107
		不動産等売却損	8,005
		プライムアーバン南行徳Ⅲ	
		不動産等売却収入	258,640
		不動産等売却原価	256,248
		その他売却費用	7,800
		不動産等売却損	5,408

(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26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日		当 期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口の総口数	2,000,000口	発行可能投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口の総口数	160,800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11月30日現在		当 期 平成27年5月31日現在	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位：千円)
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	21	未払事業税損金不算入額	19
貸倒引当金損金算入限度超過額	160	貸倒引当金損金算入限度超過額	233
繰延税金資産合計	182	繰延税金資産小計	253
繰延税金資産の純額	182	評価性引当額	△57
		繰延税金資産合計	195
		繰延税金資産の純額	195
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		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：％)		(単位：％)	
法定実効税率	34.16	法定実効税率	34.15
(調整)		(調整)	
支払配当の損金算入額	△33.93	支払配当の損金算入額	△34.13
その他	△0.18	その他	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	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26年6月1日 至 平成26年11月30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

当期（自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31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27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	8,915,409	8,915,409	－
(2) 信託現金及び信託預金	377,193	377,193	－
(3) 1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(5,034,680)	34,680
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(14,580,000)	(14,608,335)	28,335
(5) 投資法人債	(5,000,000)	(5,061,465)	61,465
(6) 長期借入金	(66,550,000)	(67,365,494)	815,494
(7) 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年内償還予定の投資法人債、(5) 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。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 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(7)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。

(7) 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	54,100,000	44,400,000	※	－

※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）(4)、(6) 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	8,915,409		
信託現金及び信託預金	377,193		
合 計	9,292,603		

(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年内償還予定の投資法人債	5,000,000	－	－	－	－	－	
1年内返済予定の長期借入金	14,580,000	－	－	－	－	－	
投資法人債	－	5,000,000	－	－	－	－	
長期借入金	－	13,680,000	14,890,000	6,500,000	2,600,000	28,880,000	
合 計	19,580,000	18,680,000	14,890,000	6,500,000	2,600,000	28,880,000	

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 (自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30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。

当期 (自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31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27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	
156,029,544	3,804,835	159,834,379	163,987,000

- (注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
- (注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は、プライムアーバン中目黒Ⅱ（2,893,472千円）、プライムアーバン長原上池台（1,801,016千円）、プライムアーバン西荻窪Ⅱ（1,855,087千円）の取得によるものであり、主な減少額は、減価償却費及びプライムアーバン芦花公園（358,079千円）、プライムアーバン烏山（340,871千円）、プライムアーバン大井町（527,144千円）、プライムアーバン日野（301,317千円）、プライムアーバン南行徳Ⅲ（256,248千円）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を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成27年5月期（第17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26年6月1日 至 平成26年11月30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	4,138,896	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。

当期 (自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31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	4,371,438	前受金	574,631
						預り敷金 及び保証金	1,254,958
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	76,293	未払費用	2,023
				借入返済(1年内 返済予定の長期)	－	1年内返済予定 の長期借入金	1,800,000
				借入金(長期)	750,000	長期借入金	11,050,000

- (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26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日		当 期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日	
1口当たり純資産額	467,340円	1口当たり純資産額	467,382円
1口当たり当期純利益	11,674円	1口当たり当期純利益	11,641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26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日		当 期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日	
当期純利益（千円）	1,877,226	当期純利益（千円）	1,872,008
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）	1,877,226	普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,872,008
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26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日	当 期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日
該当事項はありません。	資産の譲渡 本投資法人は、第17期末（平成27年5月末日）以降、平成27年6月1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、地方消費税を除いています。 ブライムアーバン中落合 ・譲渡資産：不動産 ・契約日：平成27年3月31日 ・譲渡日：平成27年6月1日 ・譲渡価格：708,339千円 ・譲渡先：国内の一般事業会社 ・損益に及ぼす影響：第18期（自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日）において、営業収益として不動産等売却益約36百万円（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。 ブライムアーバン上馬 ・譲渡資産：不動産 ・契約日：平成27年3月31日 ・譲渡日：平成27年6月1日 ・譲渡価格：905,000千円 ・譲渡先：国内の一般事業会社 ・損益に及ぼす影響：第18期（自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日）において、営業収益として不動産等売却益約8百万円（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。

(追加情報)

前 期（ご参考） 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日	当 期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日
該当事項はありません。	野村不動産マスターファンド投資法人及び野村不動産オフィスファンド投資法人との合併 本投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人（以下「NMF」といいます。）及び野村不動産オフィスファンド投資法人（以下「NOF」といい、本投資法人、NMF及びNOFを個別に「消滅投資法人」ということがあります。）は、それぞれ、平成27年5月27日開催の各消滅投資法人の役員会にて、平成27年10月1日を新設合併設立法人（以下「新投資法人」といいます。）の成立日として、各消滅投資法人を新設合併消滅法人とする新設合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、平成27年5月27日付にて合併契約を締結しました。なお、平成27年7月31日開催予定の投資主総会において、本合併契約の承認議案を上程する予定です。また、新設合併後の会社名は野村不動産マスターファンド投資法人とします。

前 期（ご参考） 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日	当 期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日																								
	(1) 本合併の目的 本投資法人は本合併により、資産規模の拡大及び投資対象セクターの多様化を図ることで、物件取得機会の拡大、ポートフォリオの安定性及びリスク許容度の向上、物件取得競争力の強化並びに財務の安定化に繋がることに加えて、日本有数の総合デベロッパーである野村不動産グループの有する幅広いノウハウやブランドをより効果的に活用することにより、成長と安定運営の両立が期待できることから、本合併が本投資法人の投資主にとって最良の選択であるとの確信をもつに至り、本合併契約を締結しました。 (2) 合併比率 本合併に当たって、本投資法人の投資口1口に対し新投資法人の投資口4.45口を、NOFの投資口1口に対し新投資法人の投資口3.60口を、NMFの投資口1口に対し新投資法人の投資口1口を、それぞれ割当交付します。 (3) 合併交付金 新投資法人は、本投資法人の平成27年9月30日までの最終営業期間（平成27年6月1日から平成27年9月30日まで）の金銭の分配の代わりとして、本投資法人の分配可能利益に基づき新投資法人の成立日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して最終営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金を支払う予定です。 (4) 消滅投資法人の直前期（NMF（平成27年2月期）及びNOF（平成27年4月期））の概要 NMF（平成27年2月期） <table><tr><td>事業内容</td><td>投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用を行うこと</td></tr><tr><td>営業収益</td><td>10,066百万円</td></tr><tr><td>当期純利益</td><td>4,145百万円</td></tr><tr><td>資産額</td><td>276,539百万円</td></tr><tr><td>負債額</td><td>111,272百万円</td></tr><tr><td>純資産額</td><td>165,267百万円</td></tr></table> NOF（平成27年4月期） <table><tr><td>事業内容</td><td>投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用を行うこと</td></tr><tr><td>営業収益</td><td>13,025百万円</td></tr><tr><td>当期純利益</td><td>3,613百万円</td></tr><tr><td>資産額</td><td>439,861百万円</td></tr><tr><td>負債額</td><td>224,662百万円</td></tr><tr><td>純資産額</td><td>215,198百万円</td></tr></table>	事業内容	投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用を行うこと	営業収益	10,066百万円	当期純利益	4,145百万円	資産額	276,539百万円	負債額	111,272百万円	純資産額	165,267百万円	事業内容	投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用を行うこと	営業収益	13,025百万円	当期純利益	3,613百万円	資産額	439,861百万円	負債額	224,662百万円	純資産額	215,198百万円
事業内容	投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用を行うこと																								
営業収益	10,066百万円																								
当期純利益	4,145百万円																								
資産額	276,539百万円																								
負債額	111,272百万円																								
純資産額	165,267百万円																								
事業内容	投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用を行うこと																								
営業収益	13,025百万円																								
当期純利益	3,613百万円																								
資産額	439,861百万円																								
負債額	224,662百万円																								
純資産額	215,198百万円																								

金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前 期（ご参考） 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日	当 期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日
I. 当期末処分利益	1,877,325,258円	1,872,053,982円
II. 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	1,865,280,000円 (11,600円)	1,872,033,600円 (11,642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	45,258円	20,382円

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2に定める圧縮積立金を控除した残額の概ね全額である1,865,280,000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。	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1,872,033,600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7月10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 竹内 和俊

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12月1日から平成27年5月31日までの第17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26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日	当 期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,878,116	1,873,023
減価償却費	1,052,023	1,071,654
投資法人債発行費償却	7,270	7,270
受取利息	△861	△755
支払利息	514,409	513,088
貸倒引当金の増減額（△は減少）	508	306
営業未収入金の増減額（△は増加）	273	△451
前払費用の増減額（△は増加）	△6,330	22,630
営業未払金の増減額（△は減少）	△46,280	90,037
未払金の増減額（△は減少）	25,773	△14,979
未払消費税等の増減額（△は減少）	△42,234	6,643
前受金の増減額（△は減少）	△22,576	52,184
その他の資産の増減額（△は増加）	35,340	△75,132
その他の負債の増減額（△は減少）	△7,626	5,085
有形固定資産の売却による減少額	921,601	1,783,662
その他	1,891	△2,293
小 計	4,311,298	5,331,975
利息の受取額	861	755
利息の支払額	△514,930	△519,249
法人税等の支払額	△1,002	△1,034
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,796,227	4,812,447
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	△163,595	△6,669,337
信託有形固定資産の取得による支出	△27,466	△6,473
預り敷金及び保証金の返還による支出	△104,886	△158,239
預り敷金及び保証金の受入による収入	99,270	192,713
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△17,909	△18,183
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	16,154	17,280
敷金及び保証金の差入による支出	－	△27
敷金及び保証金の回収による収入	－	150
投資活動によるキャッシュ・フロー	△198,433	△6,642,116
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	3,730,000	12,100,000
長期借入金の返済による支出	△6,660,000	△7,790,000
分配金の支払額	△1,955,190	△1,865,755
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,885,190	2,444,244
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,287,397	614,575
現金及び現金同等物の期首残高	9,965,426	8,678,028
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,678,028	※1 9,292,603

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

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）（参考情報）

期 別 項 目	前 期（ご参考） 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日	当 期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）（参考情報）

前 期（ご参考） 自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年11月30日	当 期 自 平成26年12月 1 日 至 平成27年 5 月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成26年11月30日現在） （単位：千円） 現金及び預金8,186,505 信託現金及び信託預金491,522 現金及び現金同等物8,678,028	※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27年5月31日現在） （単位：千円） 現金及び預金8,915,409 信託現金及び信託預金377,193 現金及び現金同等物9,292,603

ポートフォリオ物件一覧（第17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	2.1
	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	0.5
	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	0.9
	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	1.8
	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	0.5
	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	0.8
	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	1.4
	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	0.2
	29	ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	1,184.81	35	1,030,000	0.6
	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	1.2
	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	0.7
	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	0.5
	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	ブライムアーバン中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2,393.45	66	2,800,000	1.7
	42	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
	43	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
	44	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

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	ブライムアーバン日本橋浜町	東京都中央区	2,026.44	52	1,470,000	0.9
	46	ブライムアーバン本郷杏岐坂	東京都文京区	662.58	27	647,000	0.4
	47	ブライムアーバン白山	東京都文京区	1,069.82	42	893,000	0.5
	48	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	1.0
	49	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
	50	ブライムアーバン落合	東京都新宿区	517.53	32	324,000	0.2
	51	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
	52	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
	53	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
	54	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
	55	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
	56	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
	57	ブライムアーバン神楽坂	東京都新宿区	2,853.82	100	2,640,000	1.6
	58	ブライムアーバン上馬	東京都世田谷区	1,739.86	37	900,000	0.5
	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	0.4
	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	ブライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	874.15	33	835,000	0.5
	63	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
	64	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
	65	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
	66	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
	67	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	0.5
	68	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
	69	ブライムアーバン品川西	東京都品川区	961.25	46	624,000	0.4
	70	ブライムアーバン大崎	東京都品川区	2,106.16	99	1,700,000	1.0
	71	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
	72	ブライムアーバン雪谷	東京都大田区	1,536.59	94	970,000	0.6
	73	ブライムアーバン大森	東京都大田区	1,190.70	54	824,000	0.5
	74	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	0.5
	75	ブライムアーバン長原上池台	東京都大田区	2,282.62	61	1,720,000	1.1
	76	ブライムアーバン中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.3
	77	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
	78	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
	79	ブライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	543.09	24	435,000	0.3
	80	ブライムアーバン西荻窪Ⅱ	東京都杉並区	2,225.33	76	1,780,000	1.1
	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	2.0
	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	1.3
	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	0.4
	101	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	0.8
	102	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
	103	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
	104	プライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	1,708.19	64	1,210,000	0.7
	105	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
	106	プライムアーバン浦安Ⅱ	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.2
	107	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	0.5
	108	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
	109	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
	110	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
	111	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	千葉県市川市	927.33	46	561,000	0.3
	112	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
	113	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
	114	プライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,477.11	98	2,170,000	1.3
	小 計（114物件）			190,791.89	6,729	134,791,000	82.3

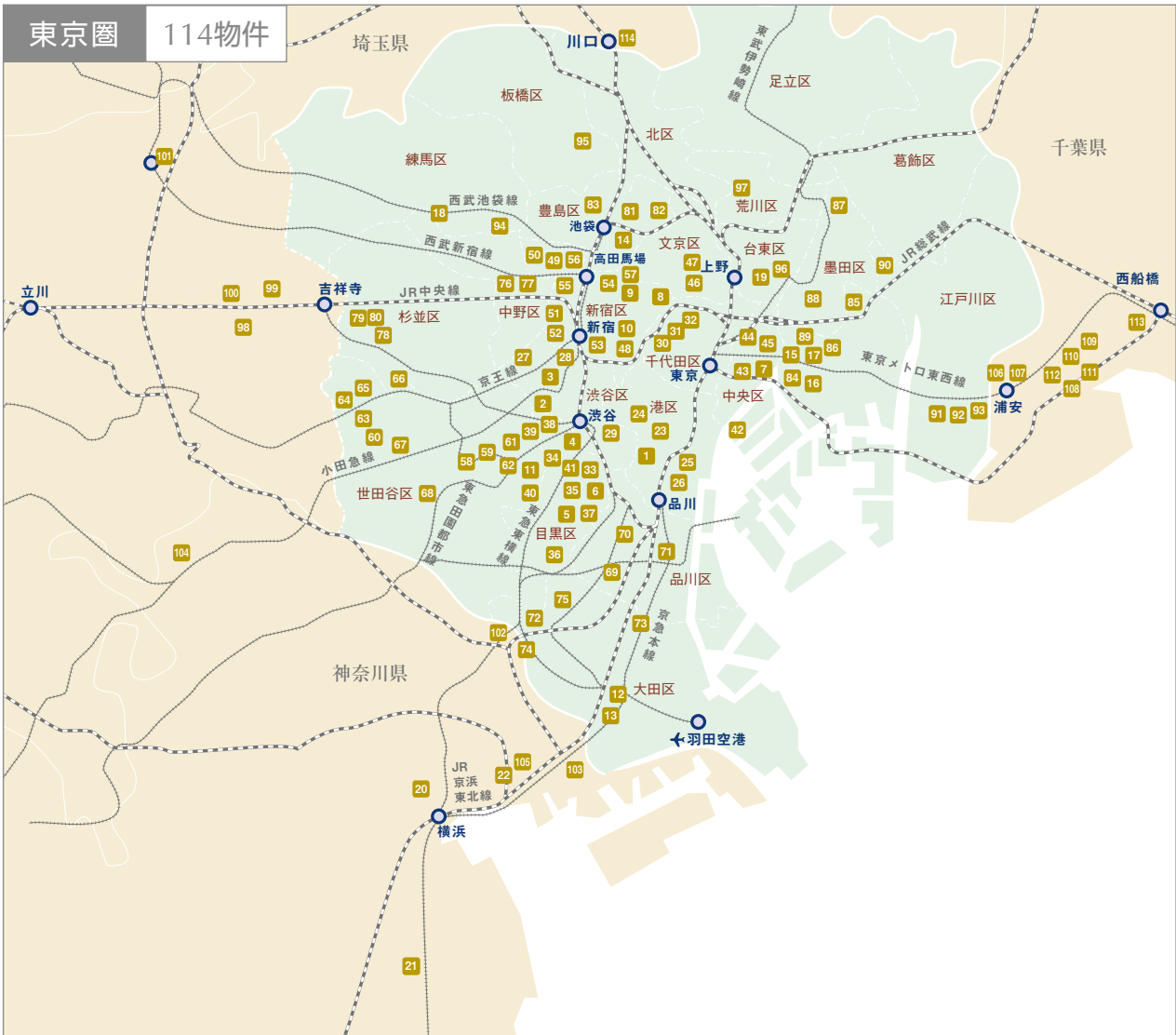
その他	115	ブラウドフラット五橋	仙台市青葉区	1,861.56	60	682,000	0.4
	116	ブラウドフラット河原町	仙台市若林区	1,967.54	64	724,000	0.4
	117	ブラウドフラット新大阪	大阪市淀川区	2,990.68	112	1,430,000	0.9
	118	プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	1,518.58	33	377,000	0.2
	119	プライムアーバン北14条	札幌市東区	1,155.60	36	336,000	0.2
	120	プライムアーバン大通公園Ⅰ	札幌市中央区	1,850.20	53	530,000	0.3
	121	プ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
	122	プライムアーバン北11条	札幌市東区	1,851.39	60	600,000	0.4
	123	プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	2,114.53	54	576,200	0.4
	124	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
	125	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
	126	プライムアーバン円山	札幌市中央区	911.07	27	283,200	0.2
	127	プライムアーバン北24条	札幌市東区	1,773.90	36	503,700	0.3
	128	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	0.4
	129	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	2.1
	130	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

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	プライムアーバン長町一丁目	仙台市太白区	3,411.24	60	1,110,000	0.7
	132	プライムアーバンハ乙女中央	仙台市泉区	1,380.21	43	428,000	0.3
	133	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
	134	プライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	0.4
	135	プライムアーバン金山	名古屋市中区	1,391.02	58	632,000	0.4
	136	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
	137	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
	138	プライムアーバン泉	名古屋市東区	7,543.10	250	2,800,000	1.7
	139	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
	140	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
	141	プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	2,151.67	79	1,535,000	0.9
	142	プライムアーバン玉造	大阪市中央区	2,373.10	80	906,000	0.6
	143	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
	144	プライムアーバン博多	福岡市博多区	2,176.23	67	830,000	0.5
	145	プライムアーバン薬院南	福岡市中央区	897.84	34	351,000	0.2
	146	プライムアーバン香椎	福岡市東区	1,222.34	39	396,000	0.2
	147	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
	148	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）			85,402.20	2,334	29,001,696	17.7

合 計（148物件）	276,194.09	9,063	163,792,696	100.0
------------	------------	-------	-------------	-------

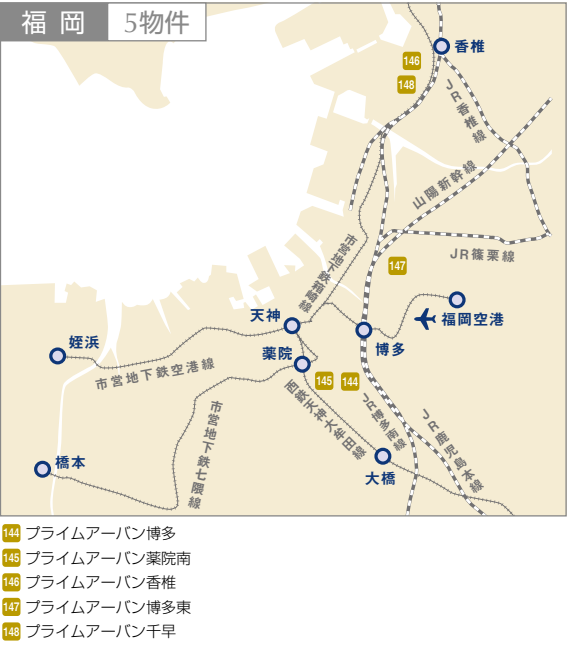
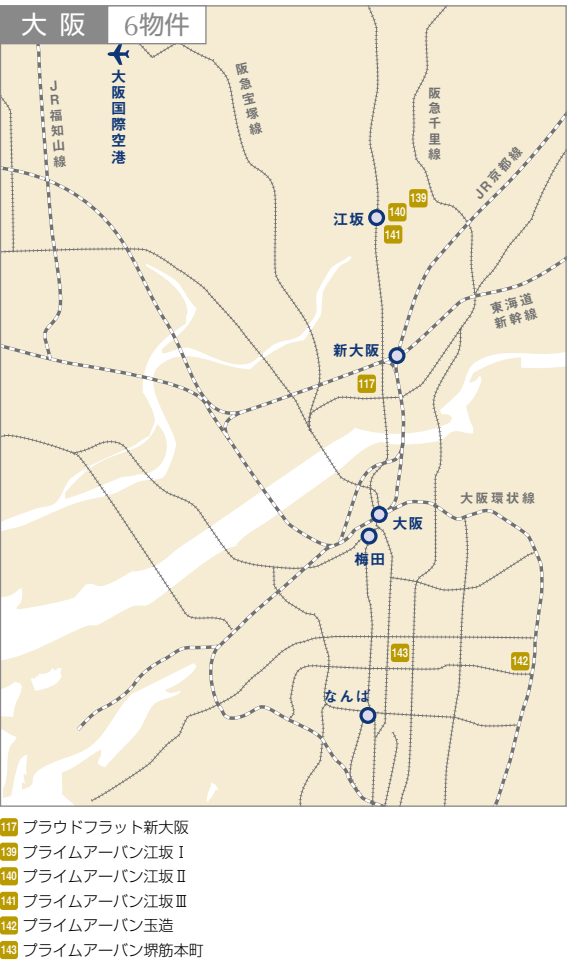
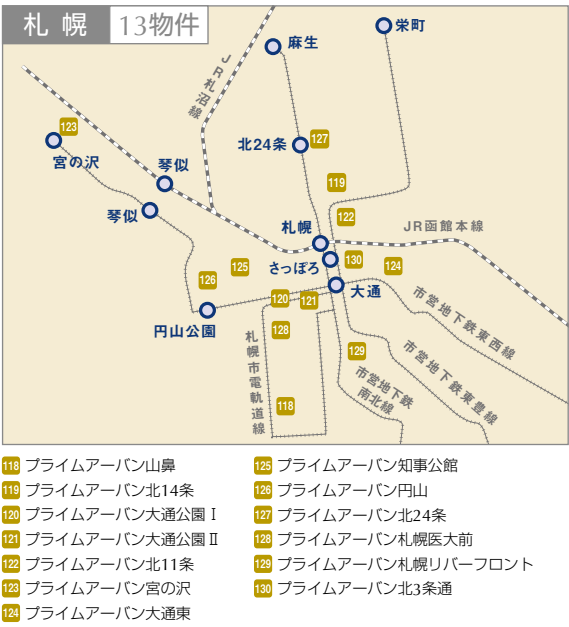


■ ポートフォリオマップ（第17期末の保有資産）



- | | | |
|--------------------|---------------------|-------------------|
| 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 プライムアーバン南烏山 |
| 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 プライムアーバン烏山ガレリア |
| 3 プラウドフラット初台 | 34 プライムアーバン中目黒 | 65 プライムアーバン浅草 |
| 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 プライムアーバン上北沢 |
| 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 プライムアーバン千歳船橋 |
| 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 プライムアーバン用賀 |
| 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 プライムアーバン品川西 |
| 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 プライムアーバン大崎 |
| 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Ⅱ |
| 10 プラウドフラット新宿河田町 | 41 プライムアーバン中目黒Ⅱ | 72 プライムアーバン雪谷 |
| 11 プラウドフラット三軒茶屋 | 42 プライムアーバン勝どき | 73 プライムアーバン大森 |
| 12 プラウドフラット蒲田 | 43 プライムアーバン新川 | 74 プライムアーバン田園調布南 |
| 13 プラウドフラット蒲田Ⅱ | 44 プライムアーバン日本橋横山町 | 75 プライムアーバン長原上池台 |
| 14 プラウドフラット新大塚 | 45 プライムアーバン日本橋浜町 | 76 プライムアーバン中野 |
| 15 プラウドフラット清澄白河 | 46 プライムアーバン本郷峯岐坂 | 77 プライムアーバン中野上高田 |
| 16 プラウドフラット門前仲町Ⅱ | 47 プライムアーバン白山 | 78 プライムアーバン高井戸 |
| 17 プラウドフラット門前仲町Ⅰ | 48 プライムアーバン四谷外苑東 | 79 プライムアーバン西荻窪 |
| 18 プラウドフラット富士見台 | 49 プライムアーバン中落合 | 80 プライムアーバン西荻窪Ⅱ |
| 19 プラウドフラット浅草駒形 | 50 プライムアーバン落合 | 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Ⅰ | 82 プライムアーバン駒込 |
| 21 プラウドフラット上大岡 | 52 プライムアーバン西新宿Ⅱ | 83 プライムアーバン池袋 |
| 22 プラウドフラット鶴見Ⅱ | 53 プライムアーバン新宿内藤町 | 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 プライムアーバン西早稲田 | 85 プライムアーバン龜戸 |
| 24 プライムアーバン赤坂 | 55 プライムアーバン新宿落合 | 86 プライムアーバン住吉 |
| 25 プライムアーバン田町 | 56 プライムアーバン目白 | 87 プライムアーバン向島 |
| 26 プライムアーバン芝浦LOFT | 57 プライムアーバン神楽坂 | 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烏山 | 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 プライムアーバン三軒茶屋 | 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)

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



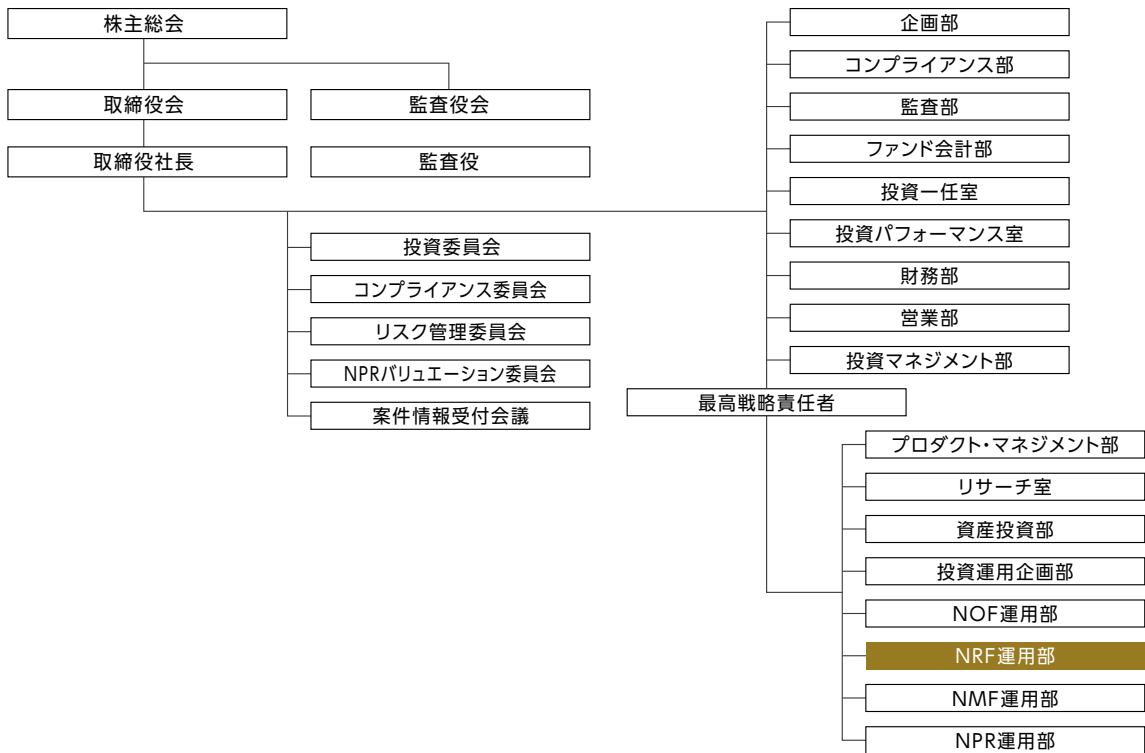
資産運用会社の概要

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27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。

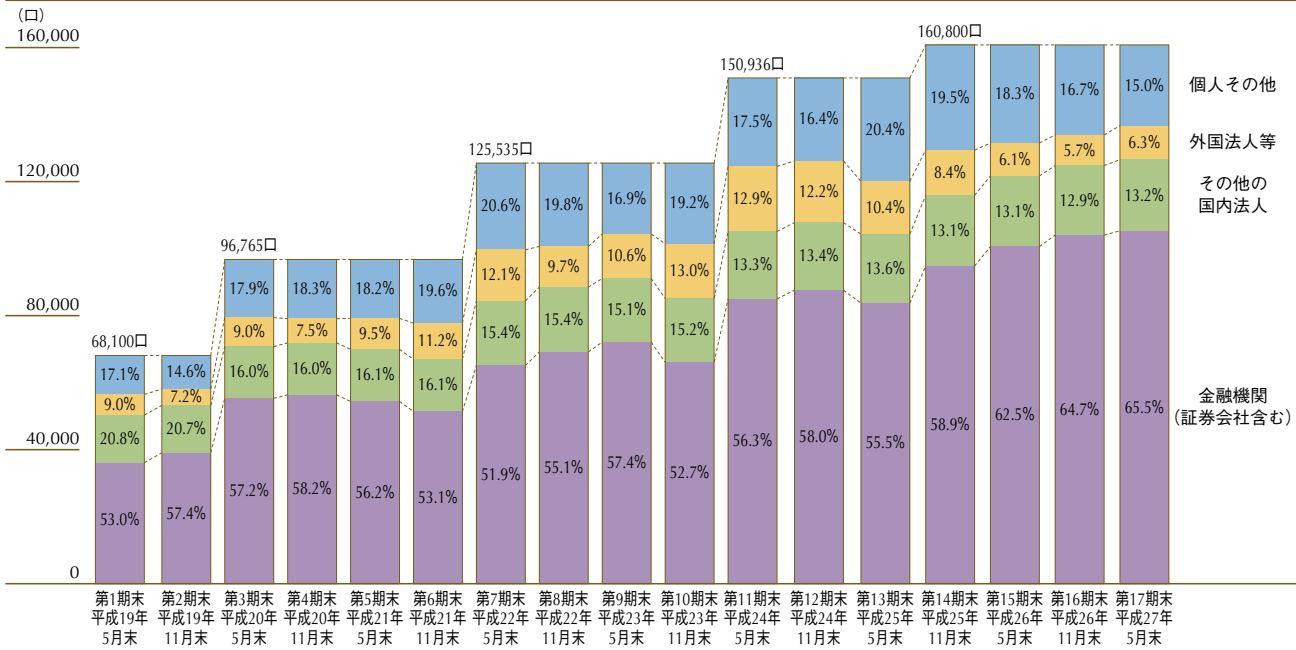
組織体制



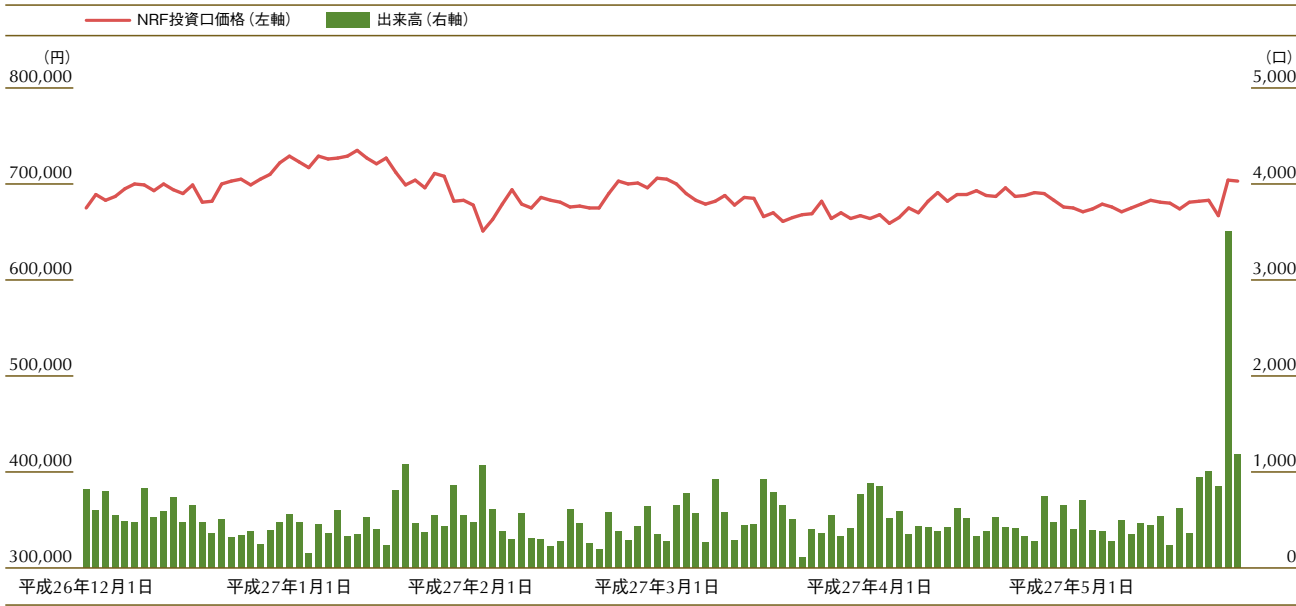
投資主インフォメーション

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 決算発表
 - 平成27年 8月18日 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）