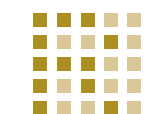


住みたい街 暮らしたい街

野村不動産レジデンシャル投資法人 第12期資産運用報告



NOMURA
Residential Fund

Vol. 5

NOMURA RESIDENTIAL FUND



NOMURA
Residential Fund

第12期 資産運用報告

2012.6.1 ▶ 2012.11.30

野村不動産レジデンシャル投資法人

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

別名インテリア通り。
バス停「元競馬場前」を中心に
今、一番おしゃれな目黒通り界限。

P R O U D F L A T

P R I M E U R B A N

U R B A N S T A G E

F U N D M A N A G E M E N T

C O M P L I A N C E

S T R A T E G Y

A S S E T M A N A G E M E N T

A C Q U I S I T I O N

F I N A N C E

U R B A N ■ B A S I C ■ Q U A L I T Y

野村不動産レジデンシャル投資法人

基本理念

1 投資戦略 Strategy

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

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

2 物件取得 Acquisition

本投資法人は、野村不動産グループからの「プラウドフラット」の継続的な取得及び高いソーシング力を活かした野村不動産グループ以外からの「プライムアーバン」「アーバンステージ」の取得により、賃料水準・投資地域・築年数・物件タイプ等のバランスに配慮した、安定的なポートフォリオ構築を行います。

3 運営管理 Asset Management

本投資法人は、投資物件の中長期的な収益性・資産価値を最大化するため、「物件特性に応じた最適なPM会社」を選定するとともに、テナント動向の変化や物件の経年劣化、運用物件数の拡大に対して、機動的かつ組織的なリーシング及びリニューアル戦略を実践します。

4 資金調達 Finance

本投資法人は、金融市場の動向に左右されにくい安定したファンド運用を行うため、「保守的なLTV水準」「金利の固定化・借入期間の長期化による金利変動リスクの適切なコントロール」「借入先金融機関の多様化」などの強固な財務基盤を確立します。

5 法令遵守 Compliance

本投資法人は、「投資家の信頼と期待に応えるREIT」であり続けるため、利益相反防止やコンプライアンスを徹底し、公正で透明性の高いファンド運用を実行します。

野村不動産レジデンシャル投資法人
執行役員
野村不動産投資顧問株式会社
NRF投資責任者



投資主の皆様へ

梶 正 臣



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24年11月に第12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。

当期の不動産売買におきましては、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致しました。具体的には、前期に東京圏の1物件を売却し、一方で当期に1物件を取得致しました。その結果、当期末の資産規模は、153物件・1,505.8億円となり、一層のポートフォリオ収益力の向上が図られることとなりました。

保有物件の運営管理におきましては、一部の物件で原状回復工事仕様の見直しを行い物件競争力を高めてリーシング活動に注力することで、当期末のポートフォリオ稼働率は96.2%と高水準を維持しました。

資金調達におきましては、期限の到来した借入金の借換えに際して、借入期間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。

上記の運用結果として、当期は、営業収益5,174百万円、経常利益1,876百万円、当期純利益1,875百万円を計上し、分配金は一口当たり12,424円となりました。

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

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

■ 決算ハイライト

第12期 (平成24年11月期)
1口当たり分配金 **12,424** 円

■ 決算サマリー

	第11期 (平成24年5月期)	第12期 (平成24年11月期)
営業収益	5,250 百万円	5,174 百万円
当期純利益	1,856 百万円	1,875 百万円
1口当たり分配金	12,302 円	12,424 円
総資産額	156,780 百万円	156,703 百万円
保有物件数	152 物件	153 物件

目 次

I. 投資法人の概要	5	II. 資産運用報告	17
■ 今後の見通しと戦略	5	III. 貸借対照表	41
■ 本投資法人の特長	7	IV. 損益計算書	43
■ 内部成長戦略	9	V. 投資主資本等変動計算書	44
■ 保守的な財務戦略	10	VI. 注記表	45
■ ポートフォリオの状況	11	VII. 金銭の分配に係る計算書	55
■ ポートフォリオ物件一覧	12	VIII. 会計監査人の監査報告書	56
■ ポートフォリオマップ	15	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	57



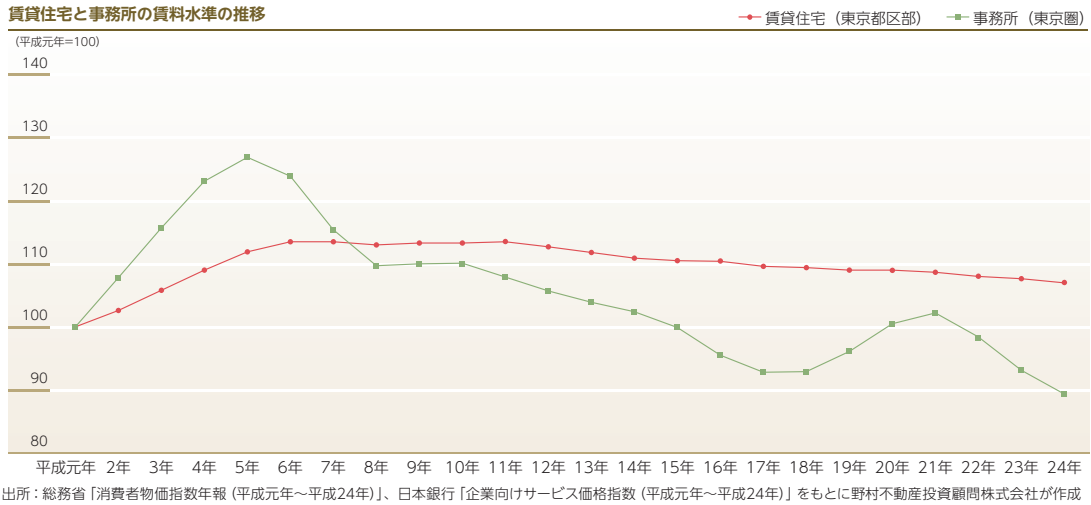
■ 今後の見通しと戦略

■ 事業環境

賃貸住宅投資の特性

相対的にリスクが低い投資

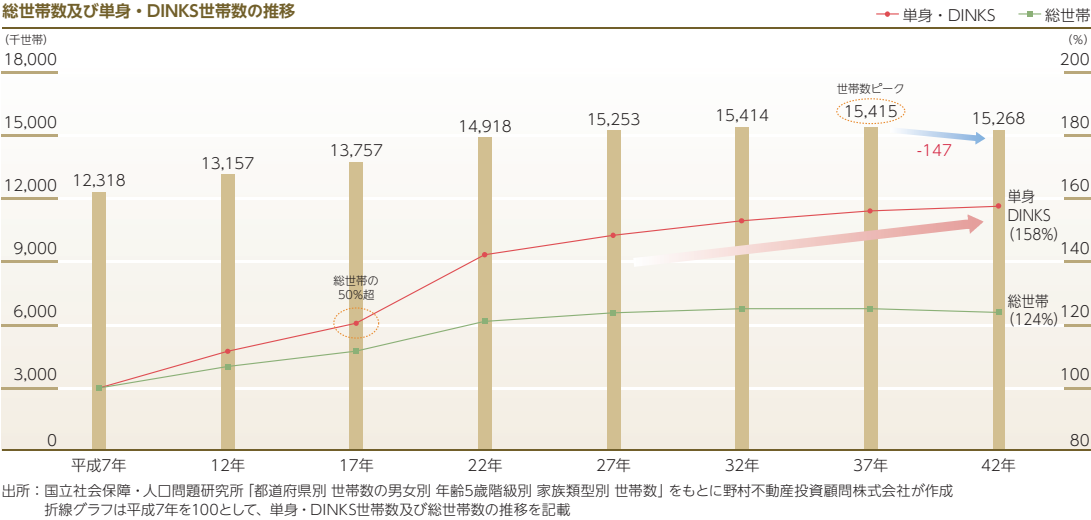
賃貸住宅投資は、一般的に事務所に比べ賃料の変動が小さく、テナントが分散し、1物件当たりの規模が小さいため、リスク分散が図りやすく、相対的にリスクが低い投資であると考えられます。



賃貸住宅市場の現状と見通し

「東京圏」、**「单身・DINKS」**
増加傾向継続

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



■ 本投資法人のターゲットテナント

賃貸需要の厚いテナント層

所得水準

400万円～900万円

月額家賃

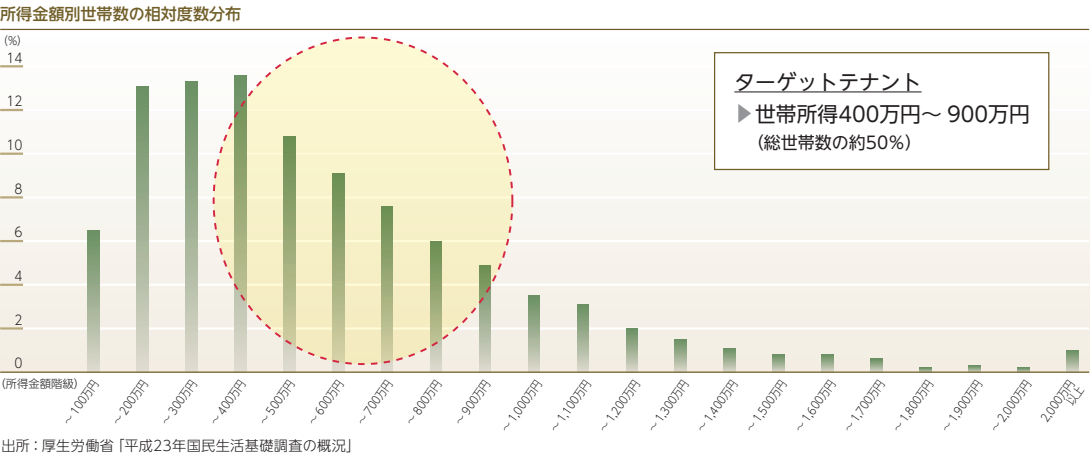
15万円以下

面積

50㎡未満

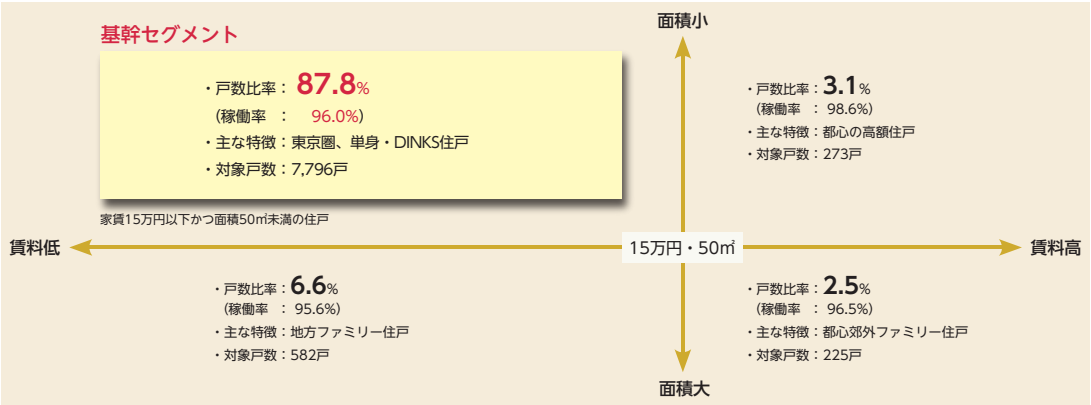
本投資法人は、賃貸住宅市場の今後の見通しを踏まえた上で、賃貸住宅投資の特性をさらに追求し、一層安定的な収益の確保を図るため、立地特性及びマーケット状況に照らし、「最も安定した需要が見込めると考えられるテナント層」をターゲットとしています。

下記グラフの点線で囲まれた部分は、本投資法人のターゲットの中心となるテナント層を示しています。



■ 本投資法人の基幹セグメント

賃貸需要の厚いテナント層をターゲットとしてきた結果、本投資法人のポートフォリオは月額家賃15万円以下かつ1住戸当たりの面積50㎡未満の住戸を中心とした構成となっています。



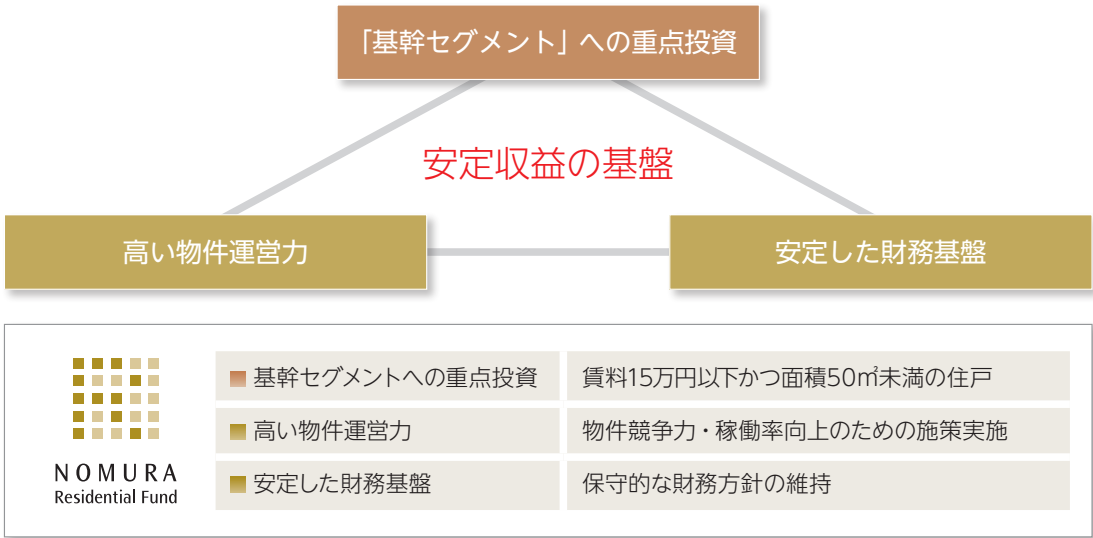
(注1)「基幹セグメント」とは、本投資法人のポートフォリオ（但し、店舗・事務所部分を除きます。）における月額家賃15万円以下かつ1住戸当たりの面積50㎡未満の部分をいいます。

(注2) 上図における戸数比率は、本投資法人の第12期末におけるポートフォリオのうち、店舗・事務所部分を除く住戸に対する各セグメントの比率です。

■ 本投資法人の特長

■ 安定収益を生み出す構図

本投資法人は、前記の「基幹セグメント」への重点投資に加え、高い物件運営力、安定した財務基盤が三位一体となった安定した収益基盤を有しています。



■ 本投資法人の投資戦略

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



■ 物件入替戦略の推進

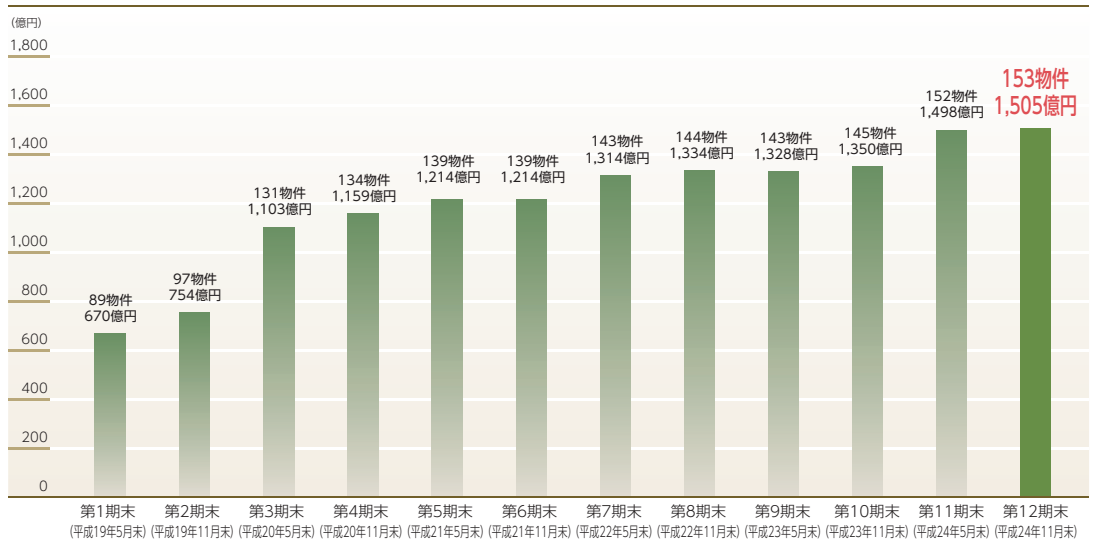
本投資法人の保有する物件の中で物件競争力の低下傾向や、築年数の経過等による維持管理コストの増加など、運営効率の低下が見受けられる物件の売却を行う一方で、より収益力の高い物件を取得する物件入替戦略を推進しています。



※1 取得時の想定NOIを物件価格で加重平均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物件価格で加重平均した値を記載しています。
※3 売却した期のNOIを物件価格で加重平均した値を記載しています。
※4 売却日における築年数を物件価格で加重平均した値を記載しています。

■ 資産規模の推移

本投資法人は、前記の物件入替の結果、第12期末時点におけるポートフォリオは153物件・1,505.8億円（取得価格の合計）となりました。

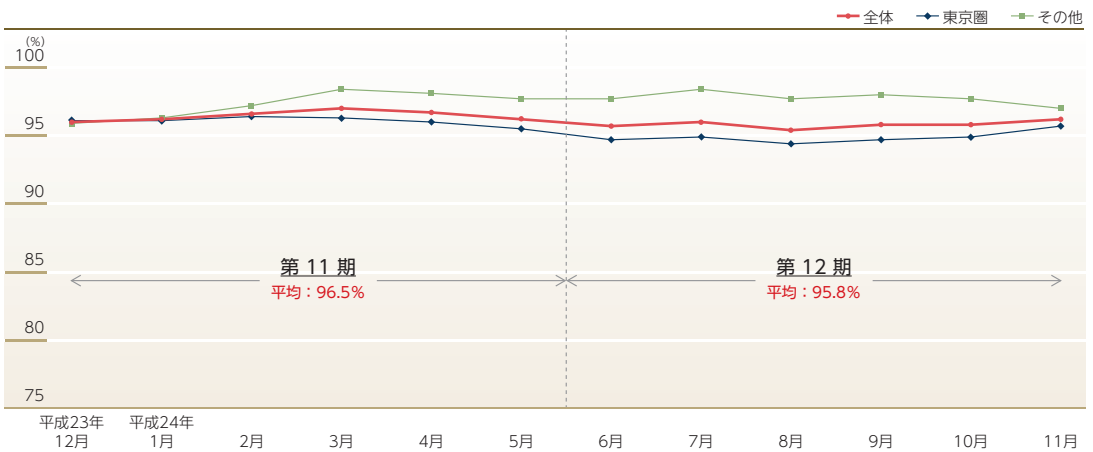


■ ポートフォリオの概要



■ 稼働率の推移

保有物件の運営においては、一部の物件で原状回復工事仕様の見直しを行って物件競争力を高めるとともに、工事期間の徹底した管理によって空室期間の短縮化等に努めることで当期末のポートフォリオ稼働率は96.2%と高稼働を維持することができました。



内部成長戦略

主なりニューアル工事

保有不動産の運営状況やテナントニーズ等を踏まえ、物件毎に適切なリニューアル工事を実施することにより、競争力の維持・向上を通じてパフォーマンスの最大化を図りました。

テナントニーズを捉えたリニューアル工事の実施



顧客満足度向上に向けた取り組み

当期においては、東京圏で運用中の一部の物件でプロパティ・マネジメント会社を野村リビングサポート株式会社に変更することを決定しました。その結果、東京圏で運用中の66物件には、同社の提供する各種入居者向けサービスが導入されることとなり、入居者満足度と物件競争力の向上につながると考えています。

入居者向けサービスの提供

対象物件：全66物件（平成24年12月1日現在）



野村リビングサポート

入居者向けサービス内容

- 防災グッズ・ガイドブックの無料配布
 - ※（平成25年1月下旬より開始）
 - ・地震等の災害発生時への備え
- 入居後の訪問による各種相談受付
 - ※（平成25年1月下旬より開始）
 - ・入居一週間後の巡回訪問による各種相談受付

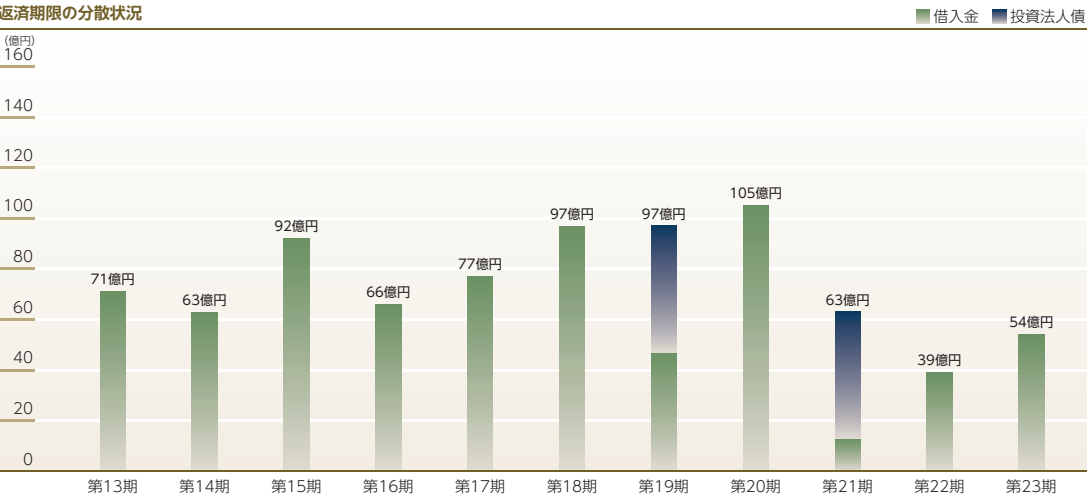


- 24時間緊急トラブル受付サービス
 - ・緊急サービス：水・窓ガラスのトラブルへの24時間対応
 - ・修理サービス：電気設備・ガス設備の修理対応
- 優待サービス
 - ・国内のホテルやレジャー施設、飲食店等を会員価格で利用可

保守的な財務戦略

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

有利子負債の状況



取引金融機関の状況（19社）

（単位：百万円）

都市銀行（4行）		信託銀行（4行）		地方銀行（4行）	
三菱東京UFJ銀行	11,524	三菱UFJ信託銀行	11,524	伊予銀行	1,000
三井住友銀行	11,524	三井住友信託銀行	4,920	福岡銀行	1,000
みずほコーポレート銀行	6,620	野村信託銀行	3,700	千葉銀行	750
りそな銀行	1,900	みずほ信託銀行	1,000	東京都民銀行	500

生保・損保（4社）		その他（3行）	
太陽生命保険	3,000	日本政策投資銀行	7,910
三井住友海上火災保険	2,100	あおぞら銀行	500
大同生命保険	1,100	信金中央金庫	1,720
第一生命保険	800	借入金合計	73,092

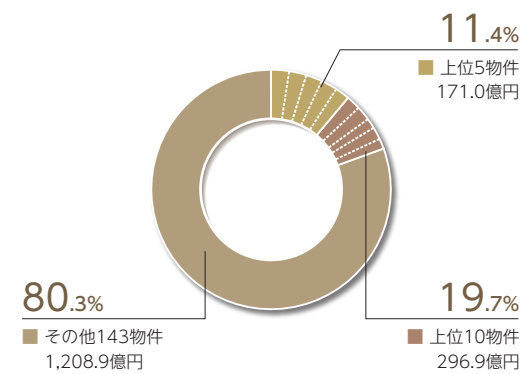
※投資法人債：10,000百万円

格付けの状況

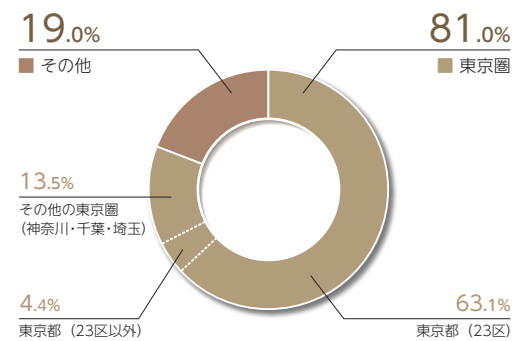
信用格付業者の名称	格付け内容	備考
株式会社日本格付研究所	長期優先債務：AA	格付けの見通し：安定的
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	長期会社格付け：A	アウトルック：安定的
	短期会社格付け：A-1	

■ ポートフォリオの状況（第12期末の保有資産）

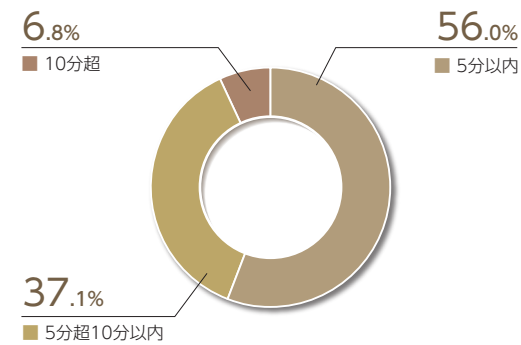
■ 物件毎の分散



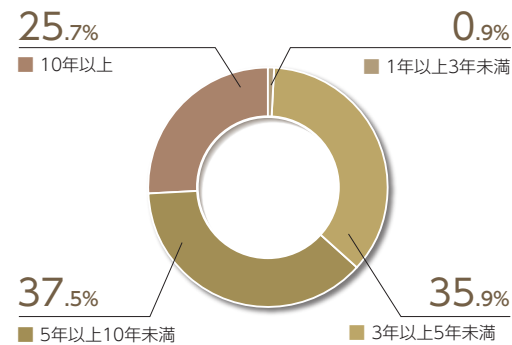
■ 投資エリア



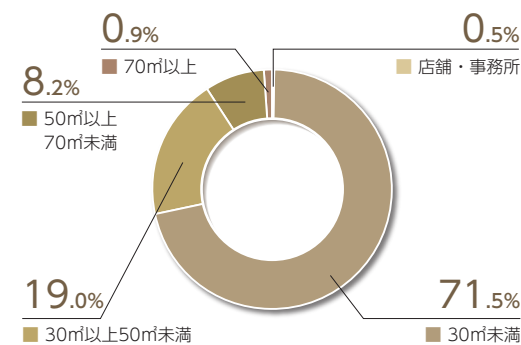
■ 最寄駅からの徒歩分数



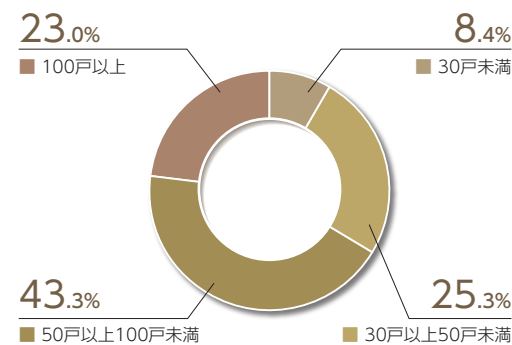
■ 築年数



■ 住戸面積 (戸数ベース)



■ 戸数分布



■ ポートフォリオ物件一覧（第12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	2.3
	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	0.6
	4	ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	638.70	30	800,000	0.5
	5	ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	934.39	41	812,000	0.5
	6	ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	855.23	40	882,000	0.6
	7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	3,055.21	110	2,260,000	1.5
	8	ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,793.43	70	1,540,000	1.0
	9	ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,450.91	60	1,110,000	0.7
	10	ブラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区	1,102.20	41	1,010,000	0.7
	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	0.9
	12	ブラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,541.64	67	1,140,000	0.8
	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	2.0
	14	ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区	752.09	35	695,000	0.5
	15	ブラウドフラット清澄白河	東京都江東区	1,209.56	55	900,000	0.6
	16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	830.55	35	650,000	0.4
	17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区	1,191.08	55	1,130,000	0.8
	18	ブラウドフラット富士見台	東京都練馬区	2,222.05	94	1,370,000	0.9
	19	ブラウドフラット浅草駒形	東京都台東区	2,685.39	79	1,960,000	1.3
	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	1.6
	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	1.8
	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	プライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	0.6
	24	プライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	0.6
	25	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区	439.56	19	408,000	0.3
	26	プライムアーバン番町	東京都千代田区	1,277.04	52	1,170,000	0.8
	27	プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	793.87	32	707,000	0.5
	28	プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,087.70	90	2,030,000	1.3
	29	プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,444.40	29	1,200,000	0.8
	30	プライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,302.42	49	1,320,000	0.9
	31	プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	1,008.39	32	886,000	0.6
	32	プライムアーバン洗足	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.4
	33	プライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区	453.77	24	464,000	0.3
	34	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	2,955.74	99	3,580,000	2.4
	35	プライムアーバン白山	東京都文京区	1,069.82	42	893,000	0.6
	36	プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区	1,759.11	51	1,700,000	1.1
	37	プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,459.86	60	1,290,000	0.9
	38	プライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区	1,162.55	46	1,000,000	0.7
	39	プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	578.18	14	512,000	0.3
	40	プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区	507.11	28	503,000	0.3
	41	プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	874.15	33	835,000	0.6
	42	プライムアーバン南鳥山	東京都世田谷区	1,049.73	41	840,000	0.6
	43	プライムアーバン鳥山ガレリア	東京都世田谷区	835.05	33	645,000	0.4
	44	プライムアーバン鳥山コート	東京都世田谷区	576.20	23	413,000	0.3
	45	プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	1,027.44	38	885,000	0.6
	46	プライムアーバン品川西	東京都品川区	961.25	46	624,000	0.4
	47	プライムアーバン大崎	東京都品川区	2,106.16	99	1,700,000	1.1
	48	プライムアーバン大森	東京都大田区	1,190.70	54	824,000	0.5
	49	プライムアーバン北千束	東京都大田区	834.90	46	576,000	0.4
	50	プライムアーバン田園調布南	東京都大田区	1,100.17	44	900,000	0.6
	51	プライムアーバン中野上高田	東京都中野区	818.75	33	640,000	0.4
	52	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	543.09	24	435,000	0.3
	53	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.99	46	794,000	0.5
	54	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区	3,207.92	118	2,200,000	1.5
	55	プライムアーバン亀戸	東京都江東区	1,117.34	52	705,000	0.5
	56	プライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.4
	57	プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,886.50	77	1,180,000	0.8
	58	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	991.62	49	668,000	0.4
	59	プライムアーバン平井	東京都江戸川区	1,095.91	53	700,000	0.5
	60	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	905.81	45	637,000	0.4
	61	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

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	62	プライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	1,708.19	64	1,210,000	0.8
	63	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	0.6
	64	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
	65	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
	66	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
	67	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
	68	プライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,477.11	98	2,170,000	1.4
	69	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	1,222.13	40	991,000	0.7
	70	アーバンステージ芝浦LOFT	東京都港区	1,905.39	68	1,510,000	1.0
	71	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区	650.60	38	452,000	0.3
	72	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区	996.81	16	524,000	0.3
	73	アーバンステージ勝どき	東京都中央区	4,524.00	145	2,290,000	1.5
	74	アーバンステージ新川	東京都中央区	3,600.61	46	2,250,000	1.5
	75	アーバンステージ日本橋横山町	東京都中央区	5,926.17	124	3,530,000	2.3
	76	アーバンステージ本郷巻岐坂	東京都文京区	662.58	27	647,000	0.4
	77	アーバンステージ中落合	東京都新宿区	1,237.98	18	655,000	0.4
	78	アーバンステージ落合	東京都新宿区	517.53	32	324,000	0.2
	79	アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区	1,053.39	28	635,000	0.4
	80	アーバンステージ芦花公園	東京都世田谷区	567.20	34	362,000	0.2
	81	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区	1,739.86	37	900,000	0.6
	82	アーバンステージ三軒茶屋	東京都世田谷区	1,018.72	47	755,000	0.5
	83	アーバンステージ千歳烏山	東京都世田谷区	1,774.01	27	730,000	0.5
	84	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	810.98	17	539,000	0.4
	85	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	572.41	26	396,000	0.3
	86	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区	507.52	28	344,000	0.2
	87	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区	1,384.45	29	738,000	0.5
	88	アーバンステージ用賀	東京都世田谷区	1,773.05	54	1,150,000	0.8
	89	アーバンステージ大井町	東京都品川区	722.70	45	530,000	0.4
	90	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区	1,782.26	93	1,100,000	0.7
	91	アーバンステージ雪谷	東京都大田区	1,536.59	94	970,000	0.6
	92	アーバンステージ池上	東京都大田区	2,456.48	95	1,460,000	1.0
	93	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.3
	94	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区	1,746.20	107	1,080,000	0.7
	95	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	990.18	19	412,000	0.3
	96	アーバンステージ向島	東京都墨田区	1,108.91	55	487,000	0.3
	97	アーバンステージ葛西イースト	東京都江戸川区	1,884.62	78	940,000	0.6
	98	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	872.49	35	385,000	0.3
	99	アーバンステージ滝野川	東京都北区	554.39	29	287,000	0.2
	100	アーバンステージ板橋区役所前	東京都板橋区	1,742.64	68	940,000	0.6
	101	アーバンステージ浅草	東京都台東区	876.70	22	350,000	0.2
	102	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	455.19	26	210,000	0.1
	103	アーバンステージ町屋サウスコート	東京都荒川区	4,141.56	77	1,740,000	1.2
	104	アーバンステージ小金井	東京都小金井市	682.43	27	229,000	0.2
	105	アーバンステージ武蔵小金井	東京都小金井市	5,999.80	98	2,390,000	1.6
	106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	2,961.06	80	1,590,000	1.1
	107	アーバンステージ小金井本町	東京都小金井市	1,604.72	43	725,000	0.5
	108	アーバンステージ日野	東京都日野市	994.68	54	319,000	0.2
	109	アーバンステージ久米川	東京都東村山市	2,610.05	91	1,370,000	0.9
	110	アーバンステージ武蔵小杉comodo	川崎市中原区	3,691.28	56	2,150,000	1.4
	111	アーバンステージ川崎	川崎市川崎区	1,706.46	80	1,150,000	0.8
	112	アーバンステージ鶴見寺谷	横浜市鶴見区	952.06	50	457,000	0.3
	113	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.2
	114	アーバンステージ南行徳Ⅰ	千葉県市川市	682.05	41	357,000	0.2
	115	アーバンステージ南行徳Ⅱ	千葉県市川市	611.61	37	285,000	0.2
	116	アーバンステージ南行徳Ⅲ	千葉県市川市	542.69	33	263,000	0.2
	117	アーバンステージ南行徳Ⅳ	千葉県市川市	535.08	32	256,000	0.2
	118	アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市	927.33	46	561,000	0.4
	119	アーバンステージ南行徳Ⅴ	千葉県市川市	662.68	38	293,000	0.2
	120	アーバンステージ行徳	千葉県市川市	1,766.47	77	948,000	0.6
	小 計 （120物件）			177,653.15	6,542	121,960,000	81.0

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	121	ブラウドフラット五橋	仙台市青葉区	1,861.56	60	682,000	0.5
	122	ブラウドフラット河原町	仙台市若林区	1,967.54	64	724,000	0.5
	123	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
	124	プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	1,518.58	33	377,000	0.3
	125	プライムアーバン北14条	札幌市東区	1,155.60	36	336,000	0.2
	126	プライムアーバン大通公園Ⅰ	札幌市中央区	1,850.20	53	530,000	0.4
	127	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
	128	プライムアーバン北11条	札幌市東区	1,851.39	60	600,000	0.4
	129	プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	2,114.53	54	576,200	0.4
	130	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
	131	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
	132	プライムアーバン円山	札幌市中央区	911.07	27	283,200	0.2
	133	プライムアーバン北24条	札幌市東区	1,773.90	36	503,700	0.3
	134	プライムアーバン札幌医大前	札幌市中央区	2,439.90	58	731,600	0.5
	135	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
	136	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
	137	プライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	0.5
	138	プライムアーバン金山	名古屋市中区	1,391.02	58	632,000	0.4
	139	プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	2,502.11	104	1,189,096	0.8
	140	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
	141	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
	142	プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	2,151.67	79	1,535,000	1.0
	143	アーバンステージ札幌リバーフロント	札幌市中央区	15,459.57	310	3,500,000	2.3
	144	アーバンステージ北3条通	札幌市中央区	5,094.29	114	1,450,000	1.0
	145	アーバンステージ堤通雨宮	仙台市青葉区	4,251.91	65	969,000	0.6
	146	アーバンステージ上前津	名古屋市中区	3,541.43	101	1,250,000	0.8
	147	アーバンステージ泉	名古屋市中区	7,543.10	250	2,800,000	1.9
	148	アーバンステージ玉造	大阪市中央区	2,373.10	80	906,000	0.6
	149	ベネフィス博多グランスウィート	福岡市博多区	2,176.23	67	830,000	0.6
	150	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	897.84	34	351,000	0.2
	151	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	福岡市東区	1,222.34	39	396,000	0.3
	152	ベネフィス博多東グランスウィート	福岡市博多区	1,854.13	65	693,000	0.5
	153	ベネフィス千早グランスウィート	福岡市東区	1,740.70	48	545,000	0.4
		小 計 （33物件）			85,228.38	2,375	28,627,696
合 計 （153物件）				262,881.53	8,917	150,587,696	100.0

東京圏 120物件

その他 33物件

札幌 13物件

124 125 126 127 128 129
130 131 132 133 134 143 144

仙台 5物件

121 122 135 136 145

大阪 5物件

123 140 141 142 146

名古屋 5物件

137 138 139 146 147

福岡 5物件

149 150 151 152 153

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

— JR線
— その他の鉄道

※東京圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)

■ 1. 資産運用の概況

■ (1) 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月		平成22年11月	平成23年5月	平成23年11月	平成24年5月	平成24年11月
営業収益	百万円	4,466	4,510	4,445	5,250	5,174
うち不動産賃貸事業収益	百万円	4,461	4,497	4,445	5,241	5,174
営業費用	百万円	2,315	2,333	2,346	2,743	2,721
うち不動産賃貸事業費用	百万円	1,797	1,838	1,824	2,188	2,131
営業利益	百万円	2,150	2,177	2,098	2,507	2,452
経常利益	百万円	1,515	1,553	1,479	1,857	1,876
当期純利益	百万円	1,514	1,465	1,477	1,856	1,875
総資産額	百万円	140,614	140,534	140,152	156,780	156,703
(対前期比)	%	(+1.3)	(△0.1)	(△0.3)	(+11.9)	(△0.0)
有利子負債額	百万円	74,676	74,606	74,216	83,182	83,092
純資産額	百万円	63,314	63,265	63,277	70,818	70,836
(対前期比)	%	(+0.2)	(△0.1)	(+0.0)	(+11.9)	(+0.0)
出資総額	百万円	61,799	61,799	61,799	68,961	68,961
発行済投資口総数	口	125,535	125,535	125,535	150,936	150,936
1口当たり純資産額	円	504,357	503,963	504,059	469,193	469,315
分配総額	百万円	1,514	1,465	1,477	1,856	1,875
1口当たり分配金	円	12,068	11,674	11,770	12,302	12,424
うち1口当たり利益分配金	円	12,068	11,674	11,770	12,302	12,424
うち1口当たり利益超過分配金	円	－	－	－	－	－
総資産経常利益率(注1)	%	1.1	1.1	1.1	1.2	1.2
年換算値(注2)	%	2.2	2.2	2.1	2.4	2.4
自己資本利益率(注3)	%	2.4	2.3	2.3	2.6	2.6
年換算値(注2)	%	4.8	4.6	4.7	5.2	5.3
期末自己資本比率(注4)	%	45.0	45.0	45.1	45.2	45.2
(対前期増減)	%	(△0.5)	(△0.0)	(+0.1)	(+0.0)	(+0.0)
期末有利子負債比率(注5)	%	53.1	53.1	53.0	53.1	53.0
当期運用日数	日	183	182	183	183	183
配当性向(注6)	%	100.0	99.9	100.0	99.9	99.9
期末投資物件数	件	144	143	145	152	153
期末総賃貸可能面積	m ²	214,145.54	214,215.90	220,129.28	261,275.90	262,881.53
期末テナント数	件	144	143	145	152	153
期末稼働率	%	96.3	96.1	96.8	96.2	96.2
当期減価償却費	百万円	795	793	804	963	968
当期資本的支出	百万円	42	49	45	41	40
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	百万円	3,459	3,452	3,424	4,016	4,010
FFO (Funds from Operation)(注8)	百万円	2,305	2,251	2,285	2,818	2,850
1口当たりFFO(注9)	円	18,369	17,931	18,207	18,671	18,886

(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11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8期、第10期、第11期及び第12期については資産運用期間の日数183日に基づき、第9期については、資産運用期間の日数182日に基づき、それぞれ年換算値を算出しています。

(注3) 自己資本利益率＝当期純利益／{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100
なお、第11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、平成18年8月3日に設立され、平成19年2月14日に株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に本投資法人の投資口を表示する投資証券を上場(銘柄コード3240)しました。

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としています。

本投資法人は、基本方針に基づき、主たる用途が居住用施設である資産を対象として投資を行います(居住用施設特化型)。

また、中長期にわたる安定的な収益を実現するため、運用不動産の特性及びマーケット状況に応じた機動的な運用を行います(中長期の安定運用)。

(注) 投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号)を、以下「投信法」といいます。

株式会社東京証券取引所を、以下「東京証券取引所」といいます。

「本投資口」とは、本投資法人の投資口をいいます。

「不動産等」とは、本投資法人の規約第29条第1項(1)又は(2)に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは、同第29条第1項(3)に定める資産をいいます。

「不動産等」及び「不動産対応証券」を以下、総称して「不動産関連資産」といいます。

なお、不動産と不動産関連資産の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」ということがあります。

「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

- ① 運用環境及び運用成果
- 日本経済については、東日本大震災からの復興需要を下支えに緩やかな回復の継続が期待されましたが、欧州債務危機問題に加え、米国景気の回復の遅れや中国経済の成長鈍化などにより、輸出や鉱工業生産が落ち込み、景気は弱含みに転じました。
- 賃貸住宅市場においては、晩婚化・少子化等の影響により、単身世帯・少人数世帯の増加傾向が継続しており、また大都市圏への人口流入の継続及び新築物件の供給減少等の影響により、立地・商品性の優れた物件の稼働率は堅調に推移しています。また、マーケット競争力を有する一部の物件においては、テナント入替に際して賃料の上昇が確認されるなど、高稼働状況を背景とした賃貸条件の改善が見られます。
- 不動産売買市場については、金融緩和を背景として個人富裕層及び事業法人の物件取得意欲は引き続き旺盛であり、取引利回りの低下傾向が継続しています。
- J-REIT市場では、平成24年4月以降4銘柄が新規上場したほか、既上場銘柄の公募増資も相次ぎました。投資口価格水準については、日本銀行の買入れや投資信託への資金流入もあり、東証REIT指数は9月下旬以降1,000ポイントの大台を回復しています。
- 上記の運用環境において、第12期(平成24年11月期)は以下の運用成果を実現しました。

(イ) 資産の取得

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

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

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

第12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。前期に「アーバンステージ南浦和」（さいたま市南区・譲渡価格292百万円）を譲渡し、一方で当期に「アーバンステージ小金井本町」（東京都小金井市・取得価格725百万円）を取得し、ポートフォリオの収益性の向上を図っています。
上記の結果、第12期末（平成24年11月末日）時点の資産規模は153物件・150,587百万円（取得価格の合計）となりました。

(ロ) 運用不動産の運営管理

テナント入替の少ない時期となる第12期においては、第11期からの高稼働状況を維持すべく保有物件の運営を行いました。
リーシングに際しては、一部の物件で原状回復工事仕様の見直しを行って物件競争力を高めるとともに、工事期間の徹底した管理によって空室期間の短縮化等に努めることで当期末のポートフォリオ稼働率は96.2%と高稼働状況を維持することが出来ました。
また、東京圏で運用中の44物件のプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）を平成24年10月1日付及び第12期末後の平成24年12月1日付で野村リビングサポート株式会社に変更しました。これにより、当該44物件を含め、合計66物件で野村リビングサポート株式会社による入居者サービス「リビングQコール for Rent」（住戸内機器等の24時間緊急トラブル受付サービスや旅行・レジャー等の優待サービス）が導入されることとなり、入居者満足度と物件競争力の向上につながると考えています。
このように本投資法人では、前期に引き続きマーケットニーズへの適切な対応を図り、稼働率の維持・向上や付帯収入の増加、費用の削減等による利益の向上に取り組んでいます。

(ハ) 資金調達

中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長のため、第12期においては以下の様な保守的な財務戦略を実践しました。
新規物件の取得に際しては、極度ローンによる機動的な資金調達を実行しました。また、既存借入金12,510百万円のリファイナンスに際しては、3本のタームローンで借換えを実行し、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12期末時点の長期比率は83.7%、固定比率（金利スワップ取引による固定化を含みます。）は89.9%、有利子負債の平均残存年数は2.6年（うち長期有利子負債の平均残存年数3.0年）となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は53.0%となりました。

なお、第12期末時点における本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

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

(ニ) 業績及び分配金

上記の運用の結果として、第12期の業績は営業収益5,174百万円、営業利益2,452百万円、経常利益1,876百万円、当期純利益1,875百万円となりました。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12,424円としました。

■ (3) 増資等の状況

設立以降第12期末（平成24年11月末）までの発行済投資口総数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

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

(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。

【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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	平成22年11月	平成23年5月	平成23年11月	平成24年5月	平成24年11月
最 高	434,500円	500,000円	465,000円	440,000円	493,000円
最 低	320,000円	359,000円	308,000円	312,500円	372,000円

■ (4) 分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を12,424円としました。

期 別		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
		自 平成22年 6月 1日 至 平成22年11月30日	自 平成22年12月 1日 至 平成23年 5月31日	自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日	自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日	自 平成24年 6月 1日 至 平成24年11月30日
当期末処分利益総額	千円	1,514,986	1,465,558	1,477,597	1,856,892	1,875,347
利益留保額	千円	29	63	50	77	118
金銭の分配金総額	千円	1,514,956	1,465,495	1,477,546	1,856,814	1,875,228
(1口当たり分配金)	円	(12,068)	(11,674)	(11,770)	(12,302)	(12,424)
うち利益分配金総額	千円	1,514,956	1,465,495	1,477,546	1,856,814	1,875,228
(1口当たり利益分配金)	円	(12,068)	(11,674)	(11,770)	(12,302)	(12,424)
うち出資払戻総額	千円	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

■ (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

我が国の経済は、鉱工業生産の増加及び円安基調による景気回復が期待されますが、米国の財政緊縮の影響や欧州債務問題の長期化等、世界経済の下振れリスクが存在するため、先行きについては注視が必要な状況にあります。

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

(イ) 資産の取得
本投資法人は、将来的な資産規模の目標を総資産3,000億円と設定しています。今後も財務内容に配慮しつつ、物件ブランド毎に有する強固なソーシング・ルートを活用し、優良物件の情報を早期に入手し厳選投資を行うよう努めていきます。これにより、ポートフォリオの一層の分散を図るとともに、保有資産の築年数等のバランスを図りつつ、中長期の安定収益を創出するポートフォリオの構築を促進していく方針です。

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

(ハ) 運用不動産の運営管理
本投資法人は、引き続き、PM会社との一体的な運営管理を推進し、物件毎の適切なリーシング戦略の策定による収益の維持・向上を図る一方で、運用不動産において可能な範囲でのコストの削減を図っていきます。これにより、パフォーマンスの最大化を実現してまいります。
運用不動産の特性の把握、マーケットニーズの分析等を通じて稼働率及びキャッシュ・フロー向上のための各種施策を検討・実施するとともに、適宜、適切な大規模修繕・リニューアル工事を実施し、運用不動産の競争力・収益性の維持・向上を図っていきます。

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

■ (6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

■ 2. 投資法人の概況

■ (1) 出資の状況

期 別		第8期 平成22年11月30日現在	第9期 平成23年5月31日現在	第10期 平成23年11月30日現在	第11期 平成24年5月31日現在	第12期 平成24年11月30日現在
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数	口	125,535	125,535	125,535	150,936	150,936
出資総額	百万円	61,799	61,799	61,799	68,961	68,961
投資主数	人	9,988	8,789	9,417	9,895	9,446

■ (2) 投資口に関する事項

平成24年11月末日現在における発行済投資口数の総数に対する所有口数の比率が高い上位10名(社)は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数の総数に対する所有口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	34,745	23.02
野村不動産株式会社	15,240	10.10
野村信託銀行株式会社(投信口)	8,370	5.55
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,414	4.91
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,864	3.89
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)	4,602	3.05
ノムラバンクワルクセンブルグエスエー(常任代理人 株式会社三井住友銀行)	3,868	2.56
ザバンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデツク アカウント(常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	3,493	2.31
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	2,088	1.38
みずほ信託銀行株式会社	1,882	1.25
合 計	87,566	58.02

■ (3) 役員等に関する事項

① 第12期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです(注1)。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	広畑 義徳	野村不動産アーバンネット株式会社 常勤監査役(注2)	800
執行役員	薬 正臣	野村不動産投資顧問株式会社 NRF投資責任者	－
監督役員	吉田 修平	吉田修平法律事務所 代表弁護士 野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員(注3)	800
監督役員	相川 榮徳	株式会社フェア・アプレーザーズ 相談役 野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員(注4)	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	1,600
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	－	10,000

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

(注2) 執行役員広畑義徳は、野村不動産アーバンネット株式会社の常勤監査役を平成24年6月22日付で退任しています。

(注3) 監督役員吉田修平は、野村不動産オフィスファンド投資法人の監督役員を平成24年8月7日付で退任しています。

(注4) 監督役員相川榮徳は、野村不動産オフィスファンド投資法人の監督役員を平成24年12月31日付で退任しています。

(注5) 執行役員広畑義徳及び監督役員吉田修平は、平成24年8月3日をもって任期満了に伴い本投資法人の執行役員及び監督役員を退任しています。

(注6) 新任の執行役員薬正臣及び監督役員横瀬元治は、平成24年7月31日に開催された本投資法人の第4回投資主総会において選任され、同年8月4日付で就任しています。

(注7) 執行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、本投資法人の資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社の取締役兼執行役員である濱田信幸が補欠執行役員として選任されています。

(注8) 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、一條寛昭が補欠監督役員として選任されています。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

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

■ (4) 当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	野村不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
特別口座管理事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理等)	税理士法人平成会計社
一般事務受託者(機関運営)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱東京UFJ銀行、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	第11期 平成24年5月31日現在		第12期 平成24年11月30日現在	
		保有総額(百万円) (注1)	資産総額に対する 比率(%) (注2)	保有総額(百万円) (注1)	資産総額に対する 比率(%) (注2)
不動産	東京圏	78,141	49.8	81,013	51.7
	その他	27,374	17.5	27,109	17.3
信託不動産	東京圏	42,490	27.1	39,770	25.4
	その他	2,094	1.3	2,078	1.3
小 計		150,099	95.7	149,972	95.7
預金その他資産		6,680	4.3	6,731	4.3
資産総額		156,780	100.0	156,703	100.0

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

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

■ (2) 主要な保有資産

第12期末の本投資法人の主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	不動産賃貸事業 収益比率(%)	主たる用途
アーバンステージ札幌リバーフロント	3,694	15,459.57	15,023.96	97.2	3.6	居住用施設
プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,651	2,955.74	2,930.27	99.1	1.6	居住用施設
アーバンステージ日本橋横山町	3,543	5,926.17	5,926.17	100.0	2.5	居住用施設
プラウドフラット白金高輪	3,453	2,950.11	2,928.26	99.3	1.8	居住用施設
アーバンステージ泉	2,987	7,543.10	7,474.71	99.1	2.6	居住用施設
プラウドフラット蒲田Ⅱ	2,974	4,051.72	4,010.07	99.0	2.2	居住用施設
プラウドフラット上大岡	2,652	4,872.17	4,872.17	100.0	1.9	居住用施設
アーバンステージ武蔵小金井	2,509	5,999.80	5,794.24	96.6	1.4	居住用施設
アーバンステージ勝どき	2,285	4,524.00	4,337.67	95.9	1.7	居住用施設
プラウドフラット横浜	2,277	3,118.12	3,071.31	98.5	1.4	居住用施設
合 計	30,030	57,400.50	56,368.83	98.2	20.8	

■ (3) 不動産等組入資産明細

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態 （注1）	期末算定価額 （百万円）（注2）
東京圏	プ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	3,080
	プ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	908
	プラウドフラット初台	東京都渋谷区初台二丁目19番15号	不動産	668
	プ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	688
	プ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	756
	プ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	858
	プ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	2,210
	プ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	1,470
	プラウドフラット早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町521番地9他5筆（注3）	不動産	1,030
	プ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	867
	プ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	1,120
	プ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	1,050
	プ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	3,040
	プ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	562
	プ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	910
	プ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	602
	プ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	959
	プ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	1,380
	プ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	1,780
	プ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	2,100
	プ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	2,780
	プ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	1,440
	プライムアーバン赤坂	東京都港区赤坂七丁目6番19号	信託受益権	864
	プライムアーバン田町	東京都港区芝浦三丁目6番13号	信託受益権	899
	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	信託受益権	350
	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	信託受益権	1,010
	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	信託受益権	625
	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	1,950
	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	1,150
	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	信託受益権	1,300
	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	761
	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	491
	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	418
	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	2,770
	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	836
	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）	信託受益権	1,420
	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	1,120
	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	852
	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	420
	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	468
	プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番3号	信託受益権	701
	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	726
	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	554
	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	358
	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	753

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	プライムアーバン品川西	東京都品川区豊町六丁目24番13号	不動産	547
	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	信託受益権	1,690
	プライムアーバン大森	東京都大田区大森北一丁目15番1号	信託受益権	798
	プライムアーバン北千束	東京都大田区北千束二丁目14番18号	不動産（注4）	489
	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	768
	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	531
	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	信託受益権	378
	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	673
	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	信託受益権	2,270
	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	信託受益権	745
	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	信託受益権	570
	プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区太平四丁目7番12号	信託受益権	1,190
	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	信託受益権	689
	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	信託受益権	673
	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	信託受益権	613
	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	971
	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	1,110
	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	信託受益権	769
	プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市稲米二丁目4番10号	不動産	591
	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（注4）	668
	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	466
	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	721
	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	1,890
	アーバンステージ麻布十番	東京都港区東麻布二丁目33番9号	不動産	946
	アーバンステージ芝浦LOFT	東京都港区芝浦四丁目5番17号	不動産	1,780
	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目28番6号	不動産（注4）	434
	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区八雲二丁目15番14号	不動産	457
	アーバンステージ勝どき	東京都中央区勝どき六丁目5番6号	信託受益権	2,340
	アーバンステージ新川	東京都中央区新川二丁目16番10号	信託受益権	2,010
	アーバンステージ日本橋横山町	東京都中央区日本橋横山町3番4号	不動産	4,030
	アーバンステージ本郷壹岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	556
	アーバンステージ中落合	東京都新宿区中落合一丁目7番19号	信託受益権	588
	アーバンステージ落合	東京都新宿区中井二丁目17番9号	信託受益権	331
	アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区北新宿四丁目10番9号	不動産	549
	アーバンステージ芦花公園	東京都世田谷区南烏山一丁目12番26号	不動産	310
	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区上馬五丁目26番14号	信託受益権	846
	アーバンステージ三軒茶屋	東京都世田谷区上馬五丁目38番12号	信託受益権	663
	アーバンステージ千歳烏山	東京都世田谷区粕谷三丁目32番16号	信託受益権	668
	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区太子堂二丁目4番16号	信託受益権	460
	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区駒沢二丁目7番18号	信託受益権	344
	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区南烏山四丁目5番15号	信託受益権	324
	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区上北沢五丁目21番22号	不動産	585
	アーバンステージ用賀	東京都世田谷区用賀二丁目27番5号	不動産	1,270
	アーバンステージ大井町	東京都品川区大井四丁目10番9号	不動産	472
	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区東大井五丁目10番10号	信託受益権	1,170

地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態 （注1）	期末算定価額 （百万円）（注2）
東京圏	アーバンステージ雪谷	東京都大田区北嶺町34番10号	不動産	930
	アーバンステージ池上	東京都大田区池上七丁目4番11号	信託受益権	1,240
	アーバンステージ中野	東京都中野区上高田二丁目17番1号	不動産	459
	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区高井戸東四丁目10番12号	不動産	992
	アーバンステージ駒込	東京都豊島区駒込六丁目12番15号	信託受益権	397
	アーバンステージ向島	東京都墨田区東向島五丁目19番14号	不動産	518
	アーバンステージ葛西イースト	東京都江戸川区東葛西六丁目16番9号	不動産	1,090
	アーバンステージ江古田	東京都練馬区旭丘一丁目10番5号	不動産	380
	アーバンステージ滝野川	東京都北区滝野川七丁目49番18号	不動産	259
	アーバンステージ板橋区役所前	東京都板橋区本町27番13号	不動産	1,070
	アーバンステージ浅草	東京都台東区浅草三丁目33番11号	不動産（注4）	342
	アーバンステージ町屋	東京都荒川区町屋一丁目32番13号	不動産	193
	アーバンステージ町屋サウスコート	東京都荒川区荒川三丁目73番5号	不動産	1,740
	アーバンステージ小金井	東京都小金井市貫井北町二丁目13番14号	不動産（注4）	197
	アーバンステージ武蔵小金井	東京都小金井市中町二丁目11番26号	不動産	1,860
	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	東京都小金井市梶野町二丁目1番2号（A棟） 東京都小金井市梶野町二丁目1番36号（B棟）	不動産	1,360
	アーバンステージ小金井本町	東京都小金井市本町四丁目14番25号	不動産	761
	アーバンステージ日野	東京都日野市大字日野536番地2（注3）	不動産	311
	アーバンステージ久米川	東京都東村山市栄町一丁目5番地6他2筆（注3）	不動産	1,390
	アーバンステージ武蔵小杉comodo	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番地1（注3）	不動産	2,000
	アーバンステージ川崎	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目4番地15（注3）	不動産	926
	アーバンステージ鶴見寺谷	神奈川県横浜市鶴見区寺谷一丁目7番10号	不動産	461
	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市当代島二丁目11番5号	不動産（注4）	218
	アーバンステージ南行徳Ⅰ	千葉県市川市新井三丁目29番26号	不動産	308
	アーバンステージ南行徳Ⅱ	千葉県市川市広尾一丁目4番18号	不動産	239
	アーバンステージ南行徳Ⅲ	千葉県市川市相之川一丁目21番23号	不動産	245
	アーバンステージ南行徳Ⅳ	千葉県市川市広尾一丁目5番18号	不動産	220
	アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前四丁目6番14号	不動産	485
	アーバンステージ南行徳Ⅴ	千葉県市川市南行徳二丁目12番3号	不動産	266
	アーバンステージ行徳	千葉県市川市福栄一丁目2番8号	不動産	815
	小 計			113,669

その他	プ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
	プ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	645
	プ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	1,460
	プライムアーバン山鼻	北海道札幌市中央区南十七条西十四丁目1番27号	不動産	311
	プライムアーバン北14条	北海道札幌市東区北十四条東一丁目2番1号	不動産	320
	プライムアーバン大通公園Ⅰ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地（注3）	不動産	464
	プライムアーバン大通公園Ⅱ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地1（注3）	不動産	303
	プライムアーバン北11条	北海道札幌市東区北十一条東一丁目1番3号	不動産	560
	プライムアーバン宮の沢	北海道札幌市西区発寒六条九丁目10番20号	不動産	509
	プライムアーバン大通東	北海道札幌市中央区大通東七丁目12番地63（注3）	不動産	420
	プライムアーバン知事公館	北海道札幌市中央区北四条西十七丁目1番地12（注3）	不動産	278
	プライムアーバン円山	北海道札幌市中央区北四条西二十二丁目1番1号	不動産	248

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	プライムアーバン北24条	北海道札幌市東区北二十三条東一丁目2番1号	不動産	459
	プライムアーバン札幌医大前	北海道札幌市中央区南四条西十三丁目1番20号	不動産	650
	プ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	1,010
	プライムアーバン八乙女中央	宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目8番70号	不動産	416
	プライムアーバン葵	愛知県名古屋市中区葵一丁目13番24号	信託受益権	650
	プ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	594
	プライムアーバン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田五丁目8番29号	不動産	1,040
	プ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	617
	プ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	739
	プ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	1,180
	アーバンステージ札幌リバーフロント	北海道札幌市中央区南九条西一丁目1番1号	不動産	4,100
	アーバンステージ北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	1,590
	アーバンステージ堤通雨宮	宮城県仙台市青葉区堤通雨宮町4番37号	不動産	823
	アーバンステージ上前津	愛知県名古屋市中区上前津二丁目4番2号	不動産	1,450
	アーバンステージ泉	愛知県名古屋市中区泉一丁目20番28号	不動産	3,200
	アーバンステージ玉造	大阪府大阪市中央区玉造二丁目16番11号	不動産	976
	ベネフィス博多グランスイート	福岡県福岡市博多区美野島二丁目14番7号	不動産	695
	ベネフィス薬院南	福岡県福岡市中央区白金一丁目14番10号	不動産	306
	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	福岡県福岡市東区香椎駅前二丁目3番7号	不動産	364
	ベネフィス博多東グランスイート	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目4番23号	不動産	576
	ベネフィス千早グランスイート	福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号	不動産	562
小 計				28,167
合 計				141,836

(注1) 「所有形態」において、「信託受益権」とは、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権をいいます。
(注2) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額（第12期決算日（平成24年11月末日）を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又は日本ヴァリュアーズ株式会社が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。
(注3) 当該資産の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。
(注4) 当該資産は、信託期間の満了及び解除に伴って、所有形態が信託受益権から不動産になっています。

地域	不動産等の名称	第11期 (H23.12.1～H24.5.31)				第12期 (H24.6.1～H24.11.30)			
		テナント総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸事業 収益 (期間中) (千円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸事業 収益 (期間中) (千円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)
東京圏	プラウドフラット白金高輪	1	96.6	93,230	1.8	1	99.3	94,439	1.8
	プラウドフラット代々木上原	1	100.0	31,329	0.6	1	100.0	30,227	0.6
	プラウドフラット初台	1	100.0	23,808	0.5	1	94.5	23,335	0.5
	プラウドフラット渋谷桜丘	1	96.7	21,371	0.4	1	96.7	22,751	0.4
	プラウドフラット学芸大学	1	95.4	25,405	0.5	1	100.0	24,518	0.5
	プラウドフラット目黒行人坂	1	97.5	27,755	0.5	1	100.0	27,787	0.5
	プラウドフラット隅田リバーサイド	1	92.8	71,939	1.4	1	99.2	73,034	1.4
	プラウドフラット神楽坂	1	95.2	46,380	0.9	1	100.0	47,773	0.9
	プラウドフラット早稲田	1	95.3	35,212	0.7	1	98.5	34,568	0.7
	プラウドフラット新宿河田町	1	92.3	29,752	0.6	1	100.0	28,804	0.6
	プラウドフラット三軒茶屋	1	98.3	36,256	0.7	1	92.6	35,500	0.7
	プラウドフラット蒲田	1	98.5	35,985	0.7	1	98.5	36,622	0.7
	プラウドフラット蒲田Ⅱ	1	96.8	107,622	2.1	1	99.0	111,744	2.2
	プラウドフラット新大塚	1	100.0	19,850	0.4	1	91.5	20,649	0.4
	プラウドフラット清澄白河	1	100.0	30,739	0.6	1	100.0	30,689	0.6
	プラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	94.9	21,145	0.4	1	94.9	19,728	0.4
	プラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	96.4	33,667	0.6	1	98.2	35,234	0.7
	プラウドフラット富士見台	1	100.0	54,738	1.0	1	100.0	56,182	1.1
	プラウドフラット浅草駒形	1	95.7	64,618	1.2	1	100.0	63,145	1.2
	プラウドフラット横浜	1	100.0	74,707	1.4	1	98.5	74,330	1.4
	プラウドフラット上大岡	1	100.0	97,265	1.9	1	100.0	97,454	1.9
	プラウドフラット鶴見Ⅱ	1	98.1	60,157	1.1	1	93.6	60,411	1.2
	プライムアーバン赤坂	1	96.7	26,625	0.5	1	94.4	27,227	0.5
	プライムアーバン田町	1	98.1	28,435	0.5	1	95.9	30,620	0.6
	プライムアーバン代々木	1	96.0	12,207	0.2	1	94.2	11,243	0.2
	プライムアーバン番町	1	98.2	32,905	0.6	1	91.5	31,237	0.6
	プライムアーバン千代田富士見	1	96.6	21,636	0.4	1	93.8	20,672	0.4
	プライムアーバン飯田橋	1	96.8	61,941	1.2	1	98.9	59,954	1.2
	プライムアーバン恵比寿	1	89.9	37,533	0.7	1	100.0	35,931	0.7
	プライムアーバン中目黒	1	100.0	40,337	0.8	1	98.0	39,235	0.8
	プライムアーバン学芸大学	1	90.1	22,774	0.4	1	87.7	22,722	0.4
	プライムアーバン洗足	1	100.0	15,342	0.3	1	100.0	14,211	0.3
	プライムアーバン目黒リバーサイド	1	96.0	14,195	0.3	1	100.0	14,446	0.3
	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	92.1	82,019	1.6	1	99.1	84,617	1.6
	プライムアーバン白山	1	95.7	25,096	0.5	1	92.9	25,258	0.5
	プライムアーバン四谷外苑東	1	93.9	45,102	0.9	1	94.3	44,763	0.9
	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1	96.8	36,196	0.7	1	95.5	36,758	0.7
	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1	97.8	29,489	0.6	1	97.9	28,171	0.5
	プライムアーバン新宿内藤町	1	93.1	15,133	0.3	1	100.0	11,761	0.2
	プライムアーバン西早稲田	1	100.0	15,414	0.3	1	100.0	15,408	0.3
	プライムアーバン三軒茶屋	1	94.2	23,177	0.4	1	100.0	23,397	0.5
	プライムアーバン南烏山	1	90.4	26,026	0.5	1	95.2	24,131	0.5
	プライムアーバン烏山ギャラリー	1	100.0	19,816	0.4	1	90.9	19,252	0.4
	プライムアーバン烏山コート	1	100.0	13,177	0.3	1	91.3	11,604	0.2
	プライムアーバン千歳船橋	1	92.5	24,510	0.5	1	97.3	22,851	0.4
	プライムアーバン品川西	1	91.8	21,353	0.4	1	100.0	21,506	0.4
	プライムアーバン大崎	1	98.0	58,944	1.1	1	95.0	56,465	1.1
	プライムアーバン大森	1	98.1	28,334	0.5	1	96.3	28,530	0.6
	プライムアーバン北千束	1	93.5	19,770	0.4	1	97.8	18,145	0.4

地域	不動産等の名称	第11期 (H23.12.1～H24.5.31)				第12期 (H24.6.1～H24.11.30)			
		テナント総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸事業 収益 (期間中) (千円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸事業 収益 (期間中) (千円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)
東京圏	プライムアーバン田園調布南	1	100.0	25,988	0.5	1	93.3	27,069	0.5
	プライムアーバン中野上高田	1	100.0	19,258	0.4	1	90.2	19,347	0.4
	プライムアーバン西荻窪	1	95.9	13,639	0.3	1	100.0	13,150	0.3
	プライムアーバン大塚	1	91.5	23,148	0.4	1	100.0	22,558	0.4
	プライムアーバン門前仲町	1	98.3	78,941	1.5	1	97.5	75,790	1.5
	プライムアーバン亀戸	1	98.1	24,885	0.5	1	98.1	27,654	0.5
	プライムアーバン住吉	1	87.5	18,499	0.4	1	95.0	18,454	0.4
	プライムアーバン錦糸公園	1	98.7	41,741	0.8	1	90.9	41,301	0.8
	プライムアーバン錦糸町	1	100.0	31,324	0.6	1	100.0	23,948	0.5
	プライムアーバン平井	1	90.5	22,373	0.4	1	100.0	23,393	0.5
	プライムアーバン葛西	1	95.6	22,738	0.4	1	80.0	19,523	0.4
	プライムアーバン葛西Ⅱ	1	89.7	32,466	0.6	1	86.8	31,232	0.6
	プライムアーバン新百合ヶ丘	1	100.0	37,752	0.7	1	100.0	37,673	0.7
	プライムアーバン浦安	1	95.0	27,983	0.5	1	86.7	25,594	0.5
	プライムアーバン行徳Ⅰ	1	98.1	24,382	0.5	1	80.8	21,695	0.4
	プライムアーバン行徳Ⅱ	1	100.0	29,064	0.6	1	100.0	24,098	0.5
	プライムアーバン行徳駅前	1	97.3	16,710	0.3	1	97.3	18,428	0.4
	プライムアーバン西船橋	1	96.7	27,135	0.5	1	93.3	25,230	0.5
	プライムアーバン川口	1	97.5	72,124	1.4	1	96.7	71,807	1.4
	アーバンステージ麻布十番	1	100.0	31,037	0.6	1	87.3	30,161	0.6
	アーバンステージ芝浦LOFT	1	94.6	57,997	1.1	1	98.6	56,932	1.1
	アーバンステージ幡ヶ谷	1	97.4	16,503	0.3	1	97.4	16,170	0.3
	アーバンステージ都立大学	1	100.0	18,343	0.3	1	100.0	17,362	0.3
	アーバンステージ勝どき	1	89.8	91,648	1.7	1	95.9	88,514	1.7
	アーバンステージ新川	1	95.0	73,501	1.4	1	96.5	75,207	1.5
	アーバンステージ日本橋横山町	1	96.1	131,514	2.5	1	100.0	128,073	2.5
	アーバンステージ本郷壱岐坂	1	92.6	18,160	0.3	1	100.0	17,591	0.3
	アーバンステージ中落合	1	89.9	23,091	0.4	1	88.6	21,619	0.4
	アーバンステージ落合	1	96.8	14,199	0.3	1	90.8	13,006	0.3
	アーバンステージ新宿落合	1	93.9	21,268	0.4	1	95.6	20,334	0.4
	アーバンステージ芦花公園	1	82.5	12,495	0.2	1	91.3	10,764	0.2
	アーバンステージ上馬	1	92.3	31,659	0.6	1	99.1	32,357	0.6
	アーバンステージ三軒茶屋	1	98.3	24,663	0.5	1	97.0	25,833	0.5
	アーバンステージ千歳烏山	1	92.4	26,695	0.5	1	85.9	24,823	0.5
	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	1	100.0	16,963	0.3	1	91.2	15,933	0.3
	アーバンステージ駒沢	1	100.0	13,703	0.3	1	96.0	13,969	0.3
	アーバンステージ烏山	1	96.7	13,094	0.2	1	90.0	12,276	0.2
	アーバンステージ上北沢	1	100.0	22,667	0.4	1	96.2	21,951	0.4
	アーバンステージ用賀	1	96.2	39,858	0.8	1	97.6	42,805	0.8
	アーバンステージ大井町	1	100.0	19,110	0.4	1	100.0	19,789	0.4
	アーバンステージ大井町Ⅱ	1	95.6	49,112	0.9	1	90.1	47,734	0.9
	アーバンステージ雪谷	1	97.9	38,228	0.7	1	96.8	37,758	0.7
	アーバンステージ池上	1	93.8	51,247	1.0	1	94.8	48,689	0.9
	アーバンステージ中野	1	94.7	19,105	0.4	1	92.9	17,836	0.3
	アーバンステージ高井戸	1	95.3	39,732	0.8	1	98.2	39,703	0.8
	アーバンステージ駒込	1	66.4	16,512	0.3	1	75.3	13,077	0.3
	アーバンステージ向島	1	92.7	20,826	0.4	1	90.9	20,471	0.4
	アーバンステージ葛西イースト	1	100.0	43,276	0.8	1	100.0	36,631	0.7
	アーバンステージ江古田	1	100.0	14,807	0.3	1	94.3	15,017	0.3

地域	不動産等の名称	第11期 (H23.12.1～H24.5.31)				第12期 (H24.6.1～H24.11.30)			
		テナント総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸事業 収益 (期間中) (千円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸事業 収益 (期間中) (千円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)
東京圏	アーバンステージ滝野川	1	94.5	11,638	0.2	1	96.5	10,970	0.2
	アーバンステージ板橋区役所前	1	92.9	39,571	0.8	1	92.9	36,113	0.7
	アーバンステージ浅草	1	100.0	15,423	0.3	1	95.4	15,466	0.3
	アーバンステージ町屋	1	92.2	8,663	0.2	1	96.4	9,433	0.2
	アーバンステージ町屋サウスコート	1	95.9	70,933	1.4	1	88.5	68,153	1.3
	アーバンステージ小金井	1	97.2	10,410	0.2	1	89.1	9,608	0.2
	アーバンステージ武蔵小金井	1	91.4	72,410	1.4	1	96.6	72,851	1.4
	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1	92.9	52,471	1.0	1	96.8	49,241	1.0
	アーバンステージ小金井本町 (注2)	－	－	－	－	1	97.3	27,051	0.5
	アーバンステージ日野	1	96.3	16,085	0.3	1	94.4	15,325	0.3
	アーバンステージ久米川	1	96.8	55,149	1.1	1	83.3	48,545	0.9
	アーバンステージ武蔵小杉comodo	1	89.9	68,376	1.3	1	96.8	65,413	1.3
	アーバンステージ川崎	1	96.7	36,162	0.7	1	100.0	36,763	0.7
	アーバンステージ鶴見寺谷	1	93.2	20,580	0.4	1	100.0	20,961	0.4
	アーバンステージ浦安	1	88.9	8,325	0.2	1	88.9	8,323	0.2
	アーバンステージ南行徳Ⅰ	1	92.7	14,656	0.3	1	85.5	13,704	0.3
	アーバンステージ南行徳Ⅱ	1	86.5	11,696	0.2	1	86.5	11,524	0.2
	アーバンステージ南行徳Ⅲ	1	90.8	11,897	0.2	1	93.9	12,087	0.2
	アーバンステージ南行徳Ⅳ	1	96.9	12,660	0.2	1	96.9	11,662	0.2
	アーバンステージ行徳駅前	1	91.3	22,038	0.4	1	87.0	18,537	0.4
	アーバンステージ南行徳Ⅴ	1	90.0	12,481	0.2	1	80.0	12,259	0.2
	アーバンステージ行徳	1	100.0	34,008	0.6	1	100.0	33,877	0.7
	アーバンステージ南浦和 (注3)	－	－	7,557	0.1	－	－	－	－
	小 計	119	95.5	4,054,828	77.4	120	95.7	3,987,291	77.1

その他の	プラウドフラット五橋	1	100.0	28,557	0.5	1	100.0	29,233	0.6
	プラウドフラット河原町	1	98.6	28,878	0.6	1	100.0	29,219	0.6
	プラウドフラット新大阪	1	99.2	66,979	1.3	1	99.0	58,680	1.1
	プライムアーバン山鼻	1	93.9	12,794	0.2	1	85.7	11,793	0.2
	プライムアーバン北14条	1	87.4	12,723	0.2	1	92.9	12,008	0.2
	プライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	17,158	0.3	1	100.0	17,177	0.3
	プライムアーバン大通公園Ⅱ	1	100.0	11,133	0.2	1	100.0	11,142	0.2
	プライムアーバン北11条	1	98.3	24,089	0.5	1	98.3	24,320	0.5
	プライムアーバン宮の沢	1	98.4	23,622	0.5	1	98.4	23,441	0.5
	プライムアーバン大通東	1	100.0	18,440	0.4	1	94.5	18,689	0.4
	プライムアーバン知事公館	1	100.0	12,565	0.2	1	100.0	12,920	0.2
	プライムアーバン円山	1	100.0	10,966	0.2	1	100.0	11,383	0.2
	プライムアーバン北24条	1	97.3	20,562	0.4	1	97.2	20,322	0.4
	プライムアーバン札幌医大前	1	97.1	27,851	0.5	1	96.4	28,076	0.5
	プライムアーバン長町一丁目	1	100.0	42,128	0.8	1	100.0	42,033	0.8
	プライムアーバン八乙女中央	1	100.0	18,321	0.3	1	100.0	18,567	0.4
	プライムアーバン葵	1	98.1	25,970	0.5	1	90.3	24,908	0.5
	プライムアーバン金山	1	98.3	23,765	0.5	1	100.0	23,985	0.5
	プライムアーバン鶴舞	1	97.1	42,399	0.8	1	99.0	42,983	0.8
	プライムアーバン江坂Ⅰ	1	95.9	24,537	0.5	1	95.8	23,420	0.5
	プライムアーバン江坂Ⅱ	1	98.3	28,026	0.5	1	94.8	28,278	0.5
	プライムアーバン江坂Ⅲ	1	96.6	44,602	0.9	1	93.1	43,341	0.8
	アーバンステージ札幌リバーフロント	1	97.3	181,497	3.5	1	97.2	186,041	3.6
	アーバンステージ北3条通	1	97.6	66,444	1.3	1	98.0	67,345	1.3

地域	不動産等の名称	第11期 (H23.12.1～H24.5.31)				第12期 (H24.6.1～H24.11.30)			
		テナント総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸事業 収益 (期間中) (千円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸事業 収益 (期間中) (千円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)
その他の	アーバンステージ堤通雨宮	1	98.6	44,211	0.8	1	100.0	44,531	0.9
	アーバンステージ上前津	1	95.3	56,617	1.1	1	94.3	55,070	1.1
	アーバンステージ泉	1	97.9	126,532	2.4	1	99.1	136,327	2.6
	アーバンステージ玉造	1	100.0	36,820	0.7	1	92.2	36,021	0.7
	ベネフィス博多グランスウィート	1	98.9	28,880	0.6	1	96.9	30,363	0.6
	ベネフィス薬院南	1	100.0	12,728	0.2	1	84.8	12,566	0.2
	ベネフィス香椎ヴェルペーナ	1	94.4	16,653	0.3	1	96.7	15,657	0.3
	ベネフィス博多東グランスウィート	1	89.6	26,349	0.5	1	98.4	24,379	0.5
	ベネフィス千早グランスウィート	1	100.0	24,099	0.5	1	88.4	23,110	0.4
小 計		33	97.7	1,186,912	22.6	33	97.0	1,187,343	22.9
合 計		152	96.2	5,241,740	100.0	153	96.2	5,174,635	100.0

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

(注2) 当該資産は、平成24年6月8日に取得しており、第12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24年3月14日に譲渡しており、第11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12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)	44,992	37,920	△212
合 計		44,992	37,920	△212

(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12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12期末現在保有する資産について、現在までに計画された(又は完了した) 改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
			総 額	当期支払額	既支出総額
アーバンステージ池上 (東京都大田区)	インターホン更新工事	自 平成25年 1月 至 平成25年 2月	6,520	－	－
アーバンステージ駒込 (東京都豊島区)	専有部改修工事	自 平成24年10月 至 平成25年 2月	43,500	－	－
アーバンステージ向島 (東京都墨田区)	大規模修繕工事	自 平成24年 9月 至 平成24年12月	26,150	－	－
アーバンステージ南行徳Ⅲ (千葉県市川市)	インターホン更新工事	自 平成25年 2月 至 平成25年 3月	3,600	－	－
アーバンステージ堤通雨宮 (仙台市青葉区)	機械式駐車場改修工事	自 平成24年11月 至 平成24年12月	7,389	－	－

■ (2) 期中の資本的支出

第12期末現在保有する資産について、第12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12期中の資本的支出は40,431千円であり、第12期中の費用に区分された修繕費178,147千円と合わせ、合計218,578千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)
プラウドフラット上大岡 (横浜市港南区)	住宅設備リニューアル工事	自 平成24年10月 至 平成24年10月	1,861
アーバンステージ麻布十番 (東京都港区)	共用部改修工事	自 平成24年11月 至 平成24年11月	2,717
アーバンステージ麻布十番 (東京都港区)	住宅設備リニューアル工事	自 平成24年10月 至 平成24年11月	1,782
アーバンステージ麻布十番 (東京都港区)	住宅設備リニューアル工事	自 平成24年 8月 至 平成24年 8月	1,756
アーバンステージ上馬 (東京都世田谷区)	住宅設備リニューアル工事	自 平成24年 7月 至 平成24年 8月	4,026
アーバンステージ千歳烏山 (東京都世田谷区)	大規模修繕工事	自 平成24年 9月 至 平成24年11月	4,535
その他の不動産等	住宅設備リニューアル工事他	自 平成24年 6月 至 平成24年11月	23,752
合 計			40,431

■ (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8期 自 平成22年 6月 1日 至 平成22年11月30日	第9期 自 平成22年12月 1日 至 平成23年 5月31日	第10期 自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日	第11期 自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日	第12期 自 平成24年 6月 1日 至 平成24年11月30日
当期首積立金残高	818百万円	973百万円	1,102百万円	1,253百万円	1,385百万円
当期積立額	160百万円	161百万円	159百万円	168百万円	176百万円
当期積立金取崩額	5百万円	32百万円	9百万円	36百万円	12百万円
次期繰越額	973百万円	1,102百万円	1,253百万円	1,385百万円	1,548百万円

■ 5. 費用・負債の状況

■ (1) 運用等に係る費用明細

	第11期 自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日	第12期 自 平成24年 6月 1日 至 平成24年11月30日
資産運用報酬（注1）	365,310千円	379,006千円
（内訳）運用報酬Ⅰ	185,385千円	196,975千円
運用報酬Ⅱ	179,925千円	182,030千円
運用報酬Ⅲ（注2）	－千円	－千円
資産保管業務報酬	13,513千円	14,968千円
一般事務委託報酬	23,635千円	26,701千円
役員報酬	7,200千円	5,600千円
その他営業費用	144,652千円	163,709千円
合 計	554,312千円	589,984千円

(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11期は114,200千円、第12期は7,250千円あります。

(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12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 (一年以 内返済)	大同生命保険株式会社	平成19年	1,100,000	－	1.81375	平成24年	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	4月27日	1,100,000	－		8月27日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 8月27日	520,000	－	1.49300	平成24年 8月27日				
	株式会社三井住友銀行		520,000	－						
	株式会社みずほコーポレート銀行		520,000	－						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		520,000	－						
	三井住友信託銀行株式会社		520,000	－						
	信金中央金庫	平成22年 9月7日	1,720,000	－	1.25071	平成24年 8月27日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 8月26日	1,280,000	－	0.67000	平成24年 8月27日				
	株式会社三井住友銀行		1,280,000	－						
	株式会社みずほコーポレート銀行		700,000	－						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		780,000	－						
	三井住友信託銀行株式会社		700,000	－						
	株式会社千葉銀行		750,000	－						
	株式会社あおぞら銀行		500,000	－						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 12月3日	400,000	400,000	1.51625	平成24年 12月3日				
	株式会社三井住友銀行		400,000	400,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行		400,000	400,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		400,000	400,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 5月23日	1,000,000	1,000,000	1.83625	平成25年 5月23日				
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000						
	株式会社日本政策投資銀行		3,500,000	3,500,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 9月29日	1,824,000	1,824,000	1.74250	平成25年 9月29日				
	株式会社三井住友銀行		1,824,000	1,824,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,824,000	1,824,000						
	第一生命保険株式会社	平成19年 9月27日	800,000	800,000	1.99875	平成25年 9月30日				
	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			26,062,000	13,552,000					
長期 借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年	1,000,000	1,000,000	2.14360	平成26年	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
	野村信託銀行株式会社	2月27日	1,000,000	1,000,000		2月27日				
	太陽生命保険株式会社	平成19年 2月27日	2,000,000	2,000,000	2.13625	平成26年 2月27日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 8月26日	500,000	500,000	0.88417	平成26年 2月27日				
	株式会社三井住友銀行		500,000	500,000						
	野村信託銀行株式会社		700,000	700,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年 9月30日	500,000	500,000	0.88417	平成26年 2月27日				
	株式会社三井住友銀行		500,000	500,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行		500,000	500,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	500,000						
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000						
	野村信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						

(単位：千円)

	区 分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要	
	借入先									
長期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 8月27日	－	500,000	0.81917	平成26年 8月27日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行		－	500,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行		－	320,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	400,000						
	三井住友信託銀行株式会社		－	700,000						
	株式会社千葉銀行		－	750,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年 9月5日	1,000,000	1,000,000	0.94700	平成26年 9月5日				
	三井住友信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000						
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000,000	1,000,000						
	株式会社福岡銀行	平成22年 2月26日	1,000,000	1,000,000	1.79200	平成27年 2月26日				
	株式会社日本政策投資銀行	平成19年 5月15日	1,300,000	1,300,000	2.23500	平成27年 2月27日				
	野村信託銀行株式会社	平成24年 2月27日	1,000,000	1,000,000	0.96365	平成27年 2月27日				
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000						
	株式会社りそな銀行		1,900,000	1,900,000						
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
	株式会社東京都民銀行		500,000	500,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,800,000	1,800,000						
	株式会社三井住友銀行	平成24年 2月27日	1,800,000	1,800,000	1.00900	平成27年 8月27日				
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,500,000	2,500,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000						
	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	4,700,000	1.00000	平成27年 12月26日				
	株式会社三井住友銀行	平成23年 12月26日	4,700,000	4,700,000	1.11700	平成28年 6月26日				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,700,000	4,700,000						
	三井住友海上火災保険株式会社	平成24年 8月27日	－	1,100,000	1.08500	平成29年 8月27日				
	大同生命保険株式会社		－	1,100,000						
	信金中央金庫		－	1,720,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 8月27日	－	1,300,000	1.12013	平成30年 2月27日				
	株式会社三井住友銀行		－	1,300,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行		－	900,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	900,000						
	三井住友信託銀行株式会社		－	520,000						
	株式会社あおぞら銀行		－	500,000						
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年 8月27日	1,320,000	1,280,000	2.10000	(注2)				(注2)
	株式会社日本政策投資銀行	平成22年 2月26日	1,700,000	1,650,000	2.03000	(注3)				(注3)
小 計			47,120,000	59,540,000						
借入金合計			73,182,000	73,092,000						

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

■ (3) 投資法人債の状況

第12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。

■ 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)	帳簿価額 (千円)	売却損益 (千円)
信託受益権	アーバンステージ小金井本町(注2)	平成24年6月8日	725,000	－	－	－	－
合 計			725,000		－	－	－

(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) 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)	アーバンステージ 小金井本町	平成24年 6月8日	725,000	752,000	日本ヴァリュアーズ 株式会社	平成24年 5月14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。
(注3) 平成23年11月24日付で投信法が改正され、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって政令で定めるものに限ります。）の取得又は譲渡に先立って不動産鑑定評価を行わせている場合には、価格等の調査は不要とされました。このため、上記物件については、特定資産の価格等の調査を行っていません。

- 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24年6月1日から平成24年11月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引1件であり、当該取引については須貝信公認会計士事務所から調査報告書を受領しています。
- なお、金利スワップ取引については、取引の相手方の名称、約定数値、金融商品又は金融指標の種類、取引期間、その他の当該店頭デリバティブ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

■ (4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

- ① 取引状況
- 該当事項はありません。
- ② 支払手数料等の金額
- 第12期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
外注委託費	200,280千円	野村リビングサポート株式会社	51,829千円	25.9%
プロパティ・マネジメント報酬	266,350千円	野村リビングサポート株式会社	64,604千円	24.3%
仲介手数料等	89,594千円	野村リビングサポート株式会社	630千円	0.7%
広告宣伝費	1,422千円	野村不動産アーバンネット株式会社	600千円	42.2%

(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。また主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

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

本投資法人の資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）は、平成24年11月30日現在、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。

■ 7. 経理の状況

■ (1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

■ (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

■ (3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

■ 8. その他

■ (1) お知らせ

投資主総会	
平成24年7月31日に、本投資法人の第4回投資主総会を開催しました。	
投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。	
議 案	概 要
規約一部変更の件	規約変更の主な内容は以下のとおりです。 ・税制改正等に伴う所要の変更 ・その他必要な規定の加除、表現の変更等
執行役員1名選任の件	梶正臣が執行役員に選任されました。なお、任期は平成24年8月4日から2年間となります。
補欠執行役員1名選任の件	濱田信幸が補欠執行役員に選任されました。
監督役員2名選任の件	相川榮徳、横瀬元治の2名が監督役員に選任されました。なお、任期は平成24年8月4日から2年間となります。
補欠監督役員1名選任の件	一條實昭が補欠監督役員に選任されました。

■ (2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

■ (3) その他

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

■ 貸借対照表

(単位：千円)		
	前 期 (ご参考) 平成24年5月31日現在	当 期 平成24年11月30日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,419,384	5,623,043
信託現金及び信託預金	1,058,705	939,396
営業未収入金	35,292	28,460
前払費用	29,696	38,055
繰延税金資産	140	83
未収還付法人税等	110	125
未収消費税等	33,794	－
その他	20,102	18,243
貸倒引当金	△1,046	△587
流動資産合計	6,596,180	6,646,820
固定資産		
有形固定資産		
建物	55,911,859	57,335,331
減価償却累計額	△4,577,890	△5,450,072
建物 (純額)	51,333,969	51,885,259
構築物	630,390	639,724
減価償却累計額	△240,674	△276,045
構築物 (純額)	389,715	363,678
機械及び装置	945,323	946,587
減価償却累計額	△174,350	△205,839
機械及び装置 (純額)	770,973	740,747
工具、器具及び備品	63,729	69,743
減価償却累計額	△25,021	△30,903
工具、器具及び備品 (純額)	38,708	38,839
土地	52,982,175	55,094,496
信託建物	16,541,821	15,526,196
減価償却累計額	△2,441,254	△2,458,504
信託建物 (純額)	14,100,567	13,067,692
信託構築物	186,519	178,697
減価償却累計額	△108,452	△111,142
信託構築物 (純額)	78,067	67,554
信託機械及び装置	72,013	71,509
減価償却累計額	△28,878	△31,369
信託機械及び装置 (純額)	43,135	40,140
信託工具、器具及び備品	22,216	21,095
減価償却累計額	△8,997	△8,624
信託工具、器具及び備品 (純額)	13,218	12,470
信託土地	30,349,464	28,661,254
建設仮勘定	7,053	15,071
有形固定資産合計	150,107,047	149,987,204
無形固定資産		
その他	3,622	3,101
無形固定資産合計	3,622	3,101
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,879	10,879
長期前払費用	1,426	1,294
投資その他の資産合計	12,305	12,173
固定資産合計	150,122,975	150,002,479
繰延資産		
投資法人債発行費	61,282	54,513
繰延資産合計	61,282	54,513
資産合計	156,780,439	156,703,813

(単位：千円)		
	前 期 (ご参考) 平成24年5月31日現在	当 期 平成24年11月30日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	222,550	203,216
1年内返済予定の長期借入金	19,790,000	13,552,000
未払金	263,019	305,480
未払費用	182,378	168,844
未払法人税等	605	605
未払消費税等	－	12,164
前受金	682,094	656,113
預り金	5,330	2,374
流動負債合計	21,145,978	14,900,799
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	53,392,000	59,540,000
預り敷金及び保証金	935,087	968,657
信託預り敷金及び保証金	489,158	457,685
固定負債合計	64,816,245	70,966,343
負債合計	85,962,224	85,867,142
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	68,961,322	68,961,322
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,856,892	1,875,347
剰余金合計	1,856,892	1,875,347
投資主資本合計	70,818,214	70,836,670
純資産合計	※1 70,818,214	※1 70,836,670
負債純資産合計	156,780,439	156,703,813

■ 損益計算書

(単位：千円)				
	前 期 (ご参考) 自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日		当 期 自 平成24年 6月 1日 至 平成24年11月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	4,834,854	※1	4,833,156
その他賃貸事業収入	※1	406,885	※1	341,479
不動産等売却益	※2	8,376		－
営業収益合計		5,250,116		5,174,635
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,188,737	※1	2,131,898
資産運用報酬		365,310		379,006
資産保管手数料		13,513		14,968
一般事務委託手数料		23,635		26,701
役員報酬		7,200		5,600
貸倒引当金繰入額		199		161
貸倒損失		107		199
その他営業費用		144,345		163,348
営業費用合計		2,743,049		2,721,882
営業利益		2,507,067		2,452,752
営業外収益				
受取利息		555		628
損害保険金収入		5,646		3,135
未払分配金戻入		1,158		864
その他		225		105
営業外収益合計		7,586		4,733
営業外費用				
支払利息		518,259		477,313
投資法人債利息		44,156		55,708
投資法人債発行費償却		6,025		7,270
融資関連費用		65,263		36,805
投資口交付費		20,905		－
その他		2,497		3,894
営業外費用合計		657,109		580,992
経常利益		1,857,544		1,876,493
税引前当期純利益		1,857,544		1,876,493
法人税、住民税及び事業税		605		1,166
法人税等調整額		97		57
法人税等合計		702		1,223
当期純利益		1,856,841		1,875,270
前期繰越利益		50		77
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,856,892		1,875,347

■ 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)				
	前 期 (ご参考) 自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日		当 期 自 平成24年 6月 1日 至 平成24年11月30日	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		61,799,485		68,961,322
当期変動額				
新投資口の発行		7,161,837		－
当期変動額合計		7,161,837		－
当期末残高	※1	68,961,322	※1	68,961,322
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
当期首残高		1,477,597		1,856,892
当期変動額				
剰余金の配当		△1,477,546		△1,856,814
当期純利益		1,856,841		1,875,270
当期変動額合計		379,294		18,455
当期末残高		1,856,892		1,875,347
剰余金合計				
当期首残高		1,477,597		1,856,892
当期変動額				
剰余金の配当		△1,477,546		△1,856,814
当期純利益		1,856,841		1,875,270
当期変動額合計		379,294		18,455
当期末残高		1,856,892		1,875,347
投資主資本合計				
当期首残高		63,277,082		70,818,214
当期変動額				
新投資口の発行		7,161,837		－
剰余金の配当		△1,477,546		△1,856,814
当期純利益		1,856,841		1,875,270
当期変動額合計		7,541,131		18,455
当期末残高		70,818,214		70,836,670
純資産合計				
当期首残高		63,277,082		70,818,214
当期変動額				
新投資口の発行		7,161,837		－
剰余金の配当		△1,477,546		△1,856,814
当期純利益		1,856,841		1,875,270
当期変動額合計		7,541,131		18,455
当期末残高		70,818,214		70,836,670

■ 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日	当 期 自 平成24年 6月 1日 至 平成24年11月30日
該当事項はありません。	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23年12月 1日 至 平成24年 5月31日	当 期 自 平成24年 6月 1日 至 平成24年11月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～70年 構築物 2～50年 機械及び装置 3～15年 工具、器具及び備品 3～15年 ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～70年 構築物 2～50年 機械及び装置 3～15年 工具、器具及び備品 3～15年 ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は7,270千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,816千円です。

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日	当 期 自 平成24年 6月 1日 至 平成24年11月30日
5. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。
6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の取得原価に算入しています。	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の取得原価に算入しています。

(貸借対照表に関する注記)

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

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日		当 期 自 平成24年 6月 1日 至 平成24年11月30日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	4,569,911	賃料収入	4,567,409
共益費収入	264,943	共益費収入	265,746
4,834,854		4,833,156	
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場収入	137,119	駐車場収入	134,997
付帯収益	202,518	付帯収益	148,721
その他不動産賃料収入	67,247	その他不動産賃料収入	57,759
406,885		341,479	
不動産賃貸事業収益合計	5,241,740	不動産賃貸事業収益合計	5,174,635
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	199,880	外注委託費	200,280
プロパティ・マネジメント報酬	283,053	プロパティ・マネジメント報酬	266,350
公租公課	233,821	公租公課	256,024
水道光熱費	85,300	水道光熱費	79,098
保険料	8,763	保険料	8,743
修繕費	224,630	修繕費	178,147
減価償却費	963,023	減価償却費	967,546
仲介手数料等	118,771	仲介手数料等	89,594
信託報酬	32,878	信託報酬	31,402
その他賃貸事業費用	38,614	その他賃貸事業費用	54,710
2,188,737		2,131,898	
不動産賃貸事業費用合計	2,188,737	不動産賃貸事業費用合計	2,131,898
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	3,053,003	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	3,042,737
※2. 不動産等売却益の内訳	(単位：千円)	－	
アーバンステージ南浦和			
不動産等売却収入	293,442		
不動産等売却原価	275,534		
その他売却費用	9,532		
8,376			
不動産等売却益			

(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23年12月 1日 至 平成24年 5月31日		当 期 自 平成24年 6月 1日 至 平成24年11月30日	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口の総口数	2,000,000口	発行可能投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口の総口数	150,936口	発行済投資口の総口数	150,936口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) 平成24年5月31日現在		当 期 平成24年11月30日現在	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位：千円)
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
貸倒引当金損金算入限度超過額	140	貸倒引当金損金算入限度超過額	83
繰延税金資産合計	140	繰延税金資産合計	83
繰延税金資産の純額	140	繰延税金資産の純額	83
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位：%)
法定実効税率	39.33	法定実効税率	36.59
(調整)		(調整)	
支払配当の損金算入額	△39.31	支払配当の損金算入額	△36.56
その他	0.02	その他	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07

(金融商品に関する注記)

前期 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日) (ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額（注1）	時価（注1）	差額
(1) 現金及び預金	5,419,384	5,419,384	－
(2) 信託現金及び信託預金	1,058,705	1,058,705	－
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(19,790,000)	(19,859,607)	69,607
(4) 投資法人債	(10,000,000)	(10,076,510)	76,510
(5) 長期借入金	(53,392,000)	(53,807,154)	415,154
(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	40,572,000	36,372,000	※	－

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

(注3) 金銭債権の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	5,419,384
信託現金及び信託預金	1,058,705
合 計	6,478,090

(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	19,790,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	5,000,000	5,000,000	－
長期借入金	－	15,652,000	11,280,000	14,580,000	11,880,000	－
合 計	19,790,000	15,652,000	11,280,000	19,580,000	16,880,000	－

当期（自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日）			
1. 金融商品の状況に関する事項			
(1) 金融商品に対する取組方針			
本投資法人では、不動産関連資産の取得にあたっては、借入、投資法人債の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意した資金調達を財務の基本方針としています。			
デリバティブ取引については、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。			
(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制			
借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産関連資産の取得資金並びに借入金及び投資法人債の返済・償還資金等です。これらは満期時・償還時に代替資金が調達できないリスクに晒されていますが、本投資法人では、借入先金融機関の多様化を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理・限定しています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTV（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できることとしています。			
預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関を分散することで、リスクを限定しています。			
(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明			
金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。			
2. 金融商品の時価等に関する事項			
平成24年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。			
(単位：千円)			
	貸借対照表計上額（注1）	時価（注1）	差額
(1) 現金及び預金	5,623,043	5,623,043	－
(2) 信託現金及び信託預金	939,396	939,396	－
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(13,552,000)	(13,634,080)	82,080
(4) 投資法人債	(10,000,000)	(10,136,900)	136,900
(5) 長期借入金	(59,540,000)	(60,049,376)	509,376
(6) デリバティブ取引	－	－	－
(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	44,992,000	37,920,000	※	－

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

(注3) 金銭債権の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	5,623,043
信託現金及び信託預金	939,396
合　　計	6,562,439

(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	13,552,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	5,000,000	5,000,000	－
長期借入金	－	15,950,000	17,580,000	15,320,000	5,270,000	5,420,000
合　　計	13,552,000	15,950,000	17,580,000	20,320,000	10,270,000	5,420,000

(賃貸等不動産に関する注記)			
前期（自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日）（ご参考）			
本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸住宅等（土地を含む）を有しています。これら賃貸等不動産の平成24年5月31日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。			
(単位：千円)			
貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
135,213,149	14,893,898	150,107,047	141,011,000
(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、プラウドフラット富士見台（1,431,101千円）、プラウドフラット鶴見Ⅱ（1,492,689千円）、アーバンステージ町屋サウスコート（1,816,726千円）、アーバンステージ久米川（1,444,769千円）、プラウドフラット新大阪（1,509,384千円）、アーバンステージ札幌リバーフロント（3,769,767千円）、アーバンステージ北3条通（1,552,193千円）及びアーバンステージ泉（3,045,925千円）の取得によるものであり、主な減少額は、アーバンステージ南浦和（275,534千円）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24年5月期（第11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24年6月1日 至 平成24年11月30日）			
本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸住宅等（土地を含む）を有しています。これら賃貸等不動産の平成24年11月30日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。			
(単位：千円)			
貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
150,107,047	△119,842	149,987,204	141,836,000
(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。			
(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は、アーバンステージ小金井本町（759,517千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費によるものです。			
(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24年11月期（第12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23年12月1日 至 平成24年5月31日) (ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合 (%)	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
主要投資主 利害関係人等	野村不動産 株式会社	不動産業	10.10	不動産の購入	7,340,000	－	－
				賃料収入等	1,042,940	前受金 預り敷金及び保証金	140,267 291,516
利害関係人等	野村リビング サポート 株式会社	不動産業	－	プロパティ・ マネジメント報酬	52,154	営業未払金	9,087
				外注委託費	43,668	営業未払金	7,672
				仲介手数料等	362	営業未払金	98
				修繕費	1,097	営業未払金	655
	野村不動産アーバン ネット株式会社	不動産業	－	広告宣伝費	600	未払金	105
	野村證券 株式会社	証券業	0.79	第三者割当増資に よる新投資口発行	499,617	－	－
	野村信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	7.06 (注3)	利息の支払	15,962	未払費用	2,751
				借入返済 (1年内 返済予定の長期)	800,000	1年内返済予定 の長期借入金	－
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	0.38	借入金 (長期)	1,000,000	長期借入金	3,700,000
				利息の支払	62,355	未払費用	10,173
				借入金 (短期)	2,400,000	短期借入金	－
				借入返済 (短期)	2,400,000		
				借入返済 (1年内 返済予定の長期)	6,348,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,700,000
				借入金 (長期)	6,500,000	長期借入金	9,824,000

(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。なお、野村證券株式会社への第三者割当による新投資口発行については、1口当たり発行価額281,951円、投資口数1,772口によるものであり、発行価額は公募による新投資口発行と同一の条件です。
(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。
(注3) 全て信託財産として所有する投資口です。

当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合 (%)	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
利害関係人等	野村リビング サポート 株式会社	不動産業	－	賃料収入等	1,253,004	前受金 預り敷金及び保証金	221,243 475,021
				プロパティ・ マネジメント報酬	64,604	営業未払金	16,640
				外注委託費	51,829	営業未払金	11,865
				仲介手数料等	630	営業未払金	90
				修繕費等	12,120	営業未払金	11,826
	野村不動産アーバン ネット株式会社	不動産業	－	広告宣伝費	600	未払金	105
	野村信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	5.55 (注3)	利息の支払	17,106	未払費用	2,747
				借入金 (長期)	－	長期借入金	3,700,000
資産保管会社	三菱UFJ信託 銀行株式会社	銀行業及び 信託業	－	利息の支払	55,044	未払費用	8,574
				借入返済 (1年内 返済予定の長期)	1,300,000	1年内返済予定 の長期借入金	2,224,000
				借入金 (長期)	1,300,000	長期借入金	9,300,000

(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。
(注3) 全て信託財産として所有する投資口です。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日	当 期 自 平成24年 6月 1日 至 平成24年11月30日
1口当たり純資産額	469,193円
1口当たり当期純利益	12,317円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	
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23年12月 1日 至 平成24年 5月31日	当 期 自 平成24年 6月 1日 至 平成24年11月30日
当期純利益 (千円)	1,856,841
1口当たり当期純利益	12,317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)	1,856,841
期中平均投資口数 (口)	150,752
1口当たり当期純利益	12,317円
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,875,270
期中平均投資口数 (口)	150,936
1口当たり当期純利益	12,424円

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日	当 期 自 平成24年 6月 1日 至 平成24年11月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

■ 金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日	当 期 自 平成24年 6月 1日 至 平成24年11月30日
I. 当期末処分利益	1,856,892,198円	1,875,347,648円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,856,814,672円 (12,302円)	1,875,228,864円 (12,424円)
Ⅲ. 次期繰越利益	77,526円	118,784円

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,856,814,672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1,875,228,864円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	--	--

■ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成25年1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

岩部俊夫



指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

竹之内和恵



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24年6月1日から平成24年11月30日までの第12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23年12月 1日 至 平成24年 5月31日	当 期 自 平成24年 6月 1日 至 平成24年11月30日	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	1,857,544	1,876,493	
減価償却費	963,023	967,546	
投資口交付費	20,905	－	
投資法人債発行費償却	6,025	7,270	
災害損失引当金の増減額（△は減少）	△8,500	－	
受取利息	△555	△628	
支払利息	562,416	533,022	
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△844	△458	
営業未収入金の増減額（△は増加）	△1,950	6,831	
未収消費税等の増減額（△は増加）	△24,424	33,794	
前払費用の増減額（△は増加）	9,522	△8,359	
営業未払金の増減額（△は減少）	△25,726	△19,333	
未払金の増減額（△は減少）	4,273	40,413	
未払消費税等の増減額（△は減少）	－	12,164	
前受金の増減額（△は減少）	76,343	△25,981	
その他の資産の増減額（△は増加）	5,059	1,859	
その他の負債の増減額（△は減少）	1,036	△2,956	
信託有形固定資産の売却による減少額	275,534	－	
その他	△410	1,092	
小 計	3,719,273	3,422,770	
利息の受取額	555	628	
利息の支払額	△630,718	△546,555	
法人税等の支払額	△1,677	△1,181	
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,087,432	2,875,662	
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	△16,119,193	△825,234	
信託有形固定資産の取得による支出	△18,687	△19,455	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△124,753	△86,124	
預り敷金及び保証金の受入による収入	296,070	99,345	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△73,308	△48,727	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	54,155	37,602	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,985,716	△842,592	
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入	9,600,000	800,000	
短期借入金の返済による支出	△9,600,000	△800,000	
長期借入れによる収入	29,200,000	12,510,000	
長期借入金の返済による支出	△25,234,000	△12,600,000	
投資法人債の発行による収入	5,000,000	－	
投資法人債発行費の支出	△36,347	△501	
投資口の発行による収入	7,161,837	－	
投資口交付費の支出	△20,905	－	
分配金の支払額	△1,480,623	△1,858,219	
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,589,960	△1,948,720	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,691,676	84,349	
現金及び現金同等物の期首残高	4,786,413	6,478,090	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,478,090	※1 6,562,439	

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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)（参考情報）

期 別	前 期 (ご参考) 自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日	当 期 自 平成24年 6月 1日 至 平成24年11月30日
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における 資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 （現金及び現金同等物）は、手許現金及び 信託現金、随時引き出し可能な預金及び 信託預金並びに容易に換金可能であり、 かつ、価値の変動について僅少なリスクし か負わない取得日から3ヶ月以内に償還期 限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金 （現金及び現金同等物）は、手許現金及び 信託現金、随時引き出し可能な預金及び 信託預金並びに容易に換金可能であり、 かつ、価値の変動について僅少なリスクし か負わない取得日から3ヶ月以内に償還期 限の到来する短期投資からなっています。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)（参考情報）

前 期 (ご参考) 自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日	当 期 自 平成24年 6月 1日 至 平成24年11月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記さ れている科目の金額との関係 (平成24年5月31日現在) (単位：千円)	※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24年11月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
5,419,384	5,623,043
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
1,058,705	939,396
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
6,478,090	6,562,439

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

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

■ 組織体系

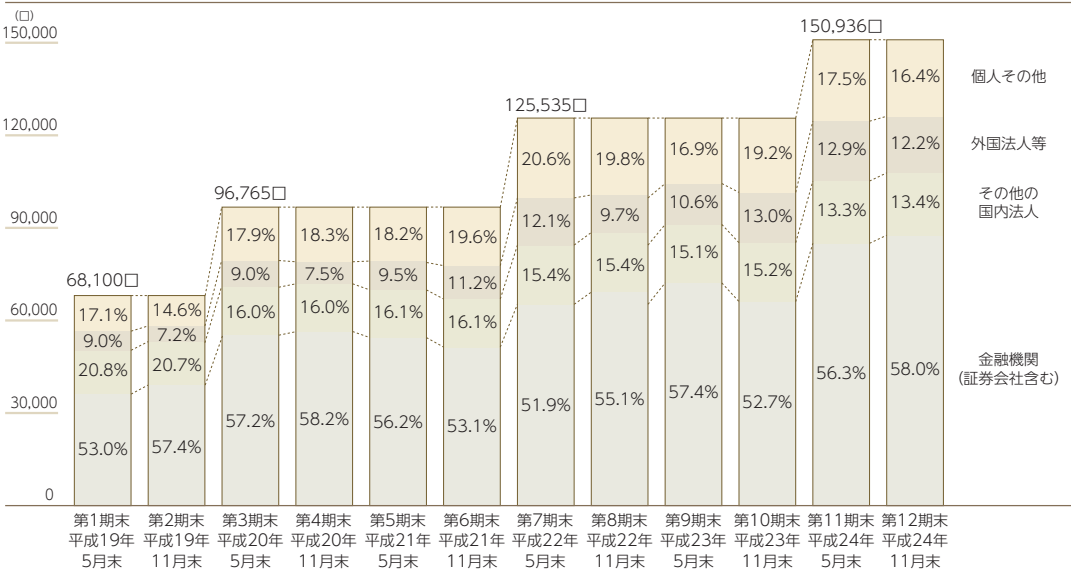
野村不動産投資顧問株式会社（旧 野村不動産投信株式会社）は、平成23年10月1日付で、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併するとともに、商号を野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更しました。本投資法人としては、本合併により、不動産市場及び金融市場の変化への迅速な対応、不動産投資に必要な専門的知識・経験の向上、並びに国内最大級の不動産資産運用会社によるマネジメント等のシナジー効果が得られると考えています。



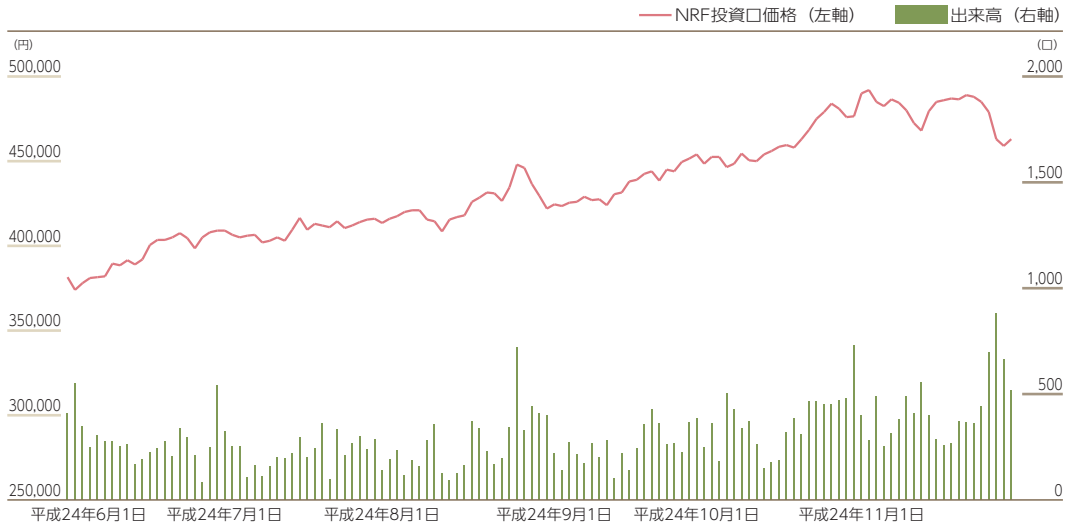
■ 投資主インフォメーション

■ 投資主の構成

所有者別投資口数の推移



■ 投資口価格の推移



■ スケジュール

- 第13期（平成25年5月期）
 - 平成25年 5月31日 決算期日
 - 平成25年 7月15日頃 決算発表
 - 平成25年 8月20日頃 分配金支払開始
- 第14期（平成25年11月期）
 - 平成25年 11月30日 決算期日
 - 平成26年 1月15日頃 決算発表
 - 平成26年 2月20日頃 分配金支払開始

■ 住所等の変更手続きについて

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

■ 分配金について

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

■ 投資主メモ

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

■ ホームページによる情報提供について

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

▼ <http://www.nre-rf.co.jp/>





87 アーバンステージ上北沢
(東京都世田谷区)



88 アーバンステージ用賀
(東京都世田谷区)



30 プライムアーバン中目黒
(東京都目黒区)



45 プライムアーバン千歳船橋
(東京都世田谷区)



75 アーバンステージ日本橋横山町
(東京都中央区)



34 プライムアーバン目黒大橋ヒルズ
(東京都目黒区)



70 アーバンステージ芝浦LOFT
(東京都港区)



29 プライムアーバン恵比寿
(東京都目黒区)



42 プライムアーバン南烏山
(東京都世田谷区)



74 アーバンステージ新川
(東京都中央区)



◆ ポートフォリオ物件の概要（その他）



68 プライムアーバン川口
(埼玉県川口市)



37 プライムアーバン西新宿 I
(東京都新宿区)



41 プライムアーバン三軒茶屋
(東京都世田谷区)



40 プライムアーバン西早稲田
(東京都新宿区)



51 プライムアーバン中野上高田
(東京都中野区)



110 アーバンステージ武蔵小杉comodo
(川崎市中原区)



143 アーバンステージ札幌リバーフロント
(札幌市中央区)



146 アーバンステージ上前津
(名古屋市中区)



107 アーバンステージ小金井本町
(東京都小金井市)



109 アーバンステージ久米川
(東京都東村山市)



22 プラウドフラット鶴見Ⅱ
(横浜市鶴見区)



121 プラウドフラット五橋
(仙台市青葉区)



16 プラウドフラット門前仲町Ⅱ
(東京都江東区)



8 プラウドフラット神楽坂
(東京都新宿区)



18 プラウドフラット富士見台
(東京都練馬区)



6 プラウドフラット目黒行人坂
(東京都目黒区)



1 プラウドフラット白金高輪
(東京都港区)



14 プラウドフラット新大塚
(東京都豊島区)



3 プラウドフラット初台
(東京都渋谷区)



4 プラウドフラット渋谷桜丘
(東京都渋谷区)



2 プラウドフラット代々木上原
(東京都渋谷区)



11 プラウドフラット三軒茶屋
(東京都世田谷区)



123 プラウドフラット新大阪
(大阪市淀川区)

ポートフォリオ物件の概要（プライドフラット）



21 プライドフラット上大岡
(横浜市港南区)



122 プライドフラット河原町
(仙台市若林区)



7 プライドフラット隅田リバーサイド
(東京都中央区)



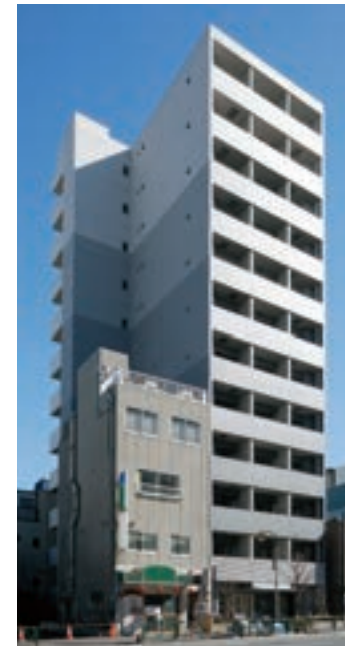
5 プライドフラット学芸大学
(東京都目黒区)



10 プライドフラット新宿河田町
(東京都新宿区)



17 プライドフラット門前仲町I
(東京都江東区)



15 プライドフラット清澄白河
(東京都江東区)



9 プライドフラット早稲田
(東京都新宿区)



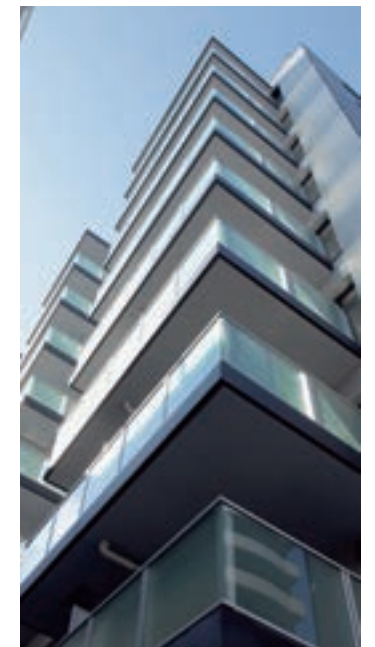
19 プライドフラット浅草駒形
(東京都台東区)



12 プライドフラット蒲田
(東京都大田区)



13 プライドフラット蒲田II
(東京都大田区)



20 プライドフラット横浜
(横浜市神奈川区)

バス停「元競馬場前」に偲ばれる優駿の伝統と宅地化の歴史



インテリア通りのほぼ中間にあるのが「元競馬場」という交差点。「目黒に競馬場？」と思われる方は多いだろうが、1932年に第一回東京優駿大競走（現在の日本ダービー）が開催されたのが、目黒競馬場だ。周辺の宅地化が進んだことから、翌年に競馬場は廃止され、現在の東京競馬場（府中）に場所を移したという。競馬場跡地は、その後もほとんど宅地化されていったが、下目黒には当時の外周道路の一部が路地となっていて残っている。

この交差点から目黒通りは山手通りに向けて緩やかに下り、大鳥神社に至る。西の市の賑わいは都内でも有数のものだ。山手通りと交わった目黒通りは、ここから権之助坂を登ることになる。JR目黒駅はもう目と鼻の先だ。目黒通り界隈、インテリア通りを中心に散策してみても、鉄道・バスが便利、懐の深い住宅地、目黒通りはもちろん随所にみられる並木道、駅から続く庶民的で便利な商店街、自然体で暮らせるなど確信した「住みたい街・暮らしたい街」だった。

ちなみに目黒という地名の由来だが、鎌倉以前からこの辺りを治めていた豪族の目黒氏に行き当たるといふ。この地には昔から馬牧場が多く、目黒氏はその管理者だったのではという説もある。そういえばこの周辺には駒場、駒沢、上馬、下馬など馬に関係する地名が多く残り、それぞれに由緒ある住宅地を形成している。目黒競馬場もそうした歴史の瞬間を表していたのかもしれない。



「元競馬場前」バス停に停まるのは、目黒通りに沿って走る東急バスの黒01、02、06、07系統、東98系統、渋72系統と都営バスの東98系統など。目黒区内各地から目黒通りにバス路線が集中し目黒駅へ川のように流れて行く。



江戸の昔より「一年の無事に感謝し、来る年の幸を願う」のが酉の市。平成24年の酉の市は11月8日の一の酉、11月20日の二の酉だった。福をかきこむといわれる開運・商売繁盛のお守り「熊手」を縁起物としてゲットして手締め。粋ですね。

物件紹介

プラウドフラット学芸大学



本物件は、東急東横線学芸大学駅から徒歩、駅前の商店街を抜け、目黒通りを越えて徒歩13分。碑文谷の清水池公園のほど近くの瀟洒で落ち着いた街並みの中にある。休日には碑文谷界隈の散策や目黒通りの散策にうってつけのロケーションだ。目黒通りに出れば目黒行きのバス便も良い。

プライムアーバン中目黒



東京メトロ日比谷線、東急東横線の中目黒駅から徒歩4分の好立地にある本物件は、鉄筋コンクリート3階建ての低層物件。代官山や目黒通りも徒歩圏内。山手通りから少し入った閑静な住宅街にあり、設備も充実しているので、都心に勤めるシングルには格好の住まいといえそうだ。



元競馬場交差点には、当時の大種牡馬・トウルヌソルの銅像がある。第50回日本ダービーを記念して、日本中央競馬会と大鳥前元競馬場通り商店街振興組合の協力で1983年11月に建てられたという。そういえば交差点にある信号にも馬のモチーフが飾られている。



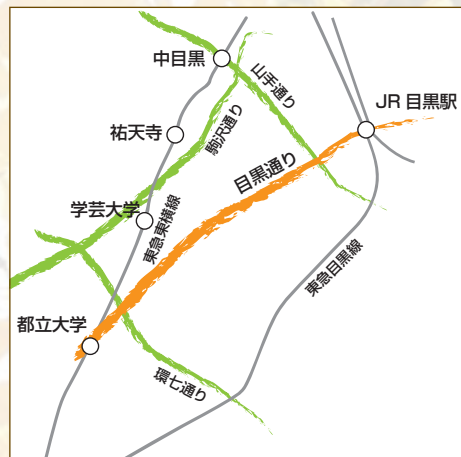
歴史ある住宅地の落ち着きと瀟洒なマンションが共存する碑文谷



JR目黒駅から南西方向に延びる目黒通りは、目黒区の中心を走る幹線道路。別名「インテリア通り」と呼ばれるほど、インテリアショップが軒を連ねる目黒通り界隈は散策にもショッピングにもうってつけのおしゃれな街だ。

渋谷から延びる東急東横線とJR目黒駅から延びる東急目黒線に囲まれた地域は、早くから住宅地として豊かで落ち着いた街並みを形成してきた。その中心を貫くように走っているのが目黒通りである。この一帯はバス路線が非常に発達しており、東横線で渋谷へ出るのも、バスを使って目黒駅へ出るのも至って便利。今回は渋谷から各駅停車で10分ほどの東横線都立大学駅からJR目黒駅を目指して、およそ4kmの道のりをのんびり歩いてみた。

都立大学から環状七号線を越えて間もなくのところに、碑文谷のサレジオ教会がある。ロマネスク様式の優美な外観と大理石の祭壇やステンドグラスが彩る荘厳な内観は魅力的だ。近所には9月の例大祭で山車や神輿が繰り出す碑文谷八幡があり、碑文谷の落ち着いた住宅街に長く延びる参道には驚かされる。碑文谷から清水池公園を横目で見つつ、目黒通りを目指すといは瀟洒なマンションや戸建て住宅が落ち着いた雰囲気を感じ出している。学芸大学駅まで徒歩10分ぐらいの「住みたい街」である。



目黒通り周辺地図

二つの私鉄と主要幹線道路に囲まれ交通の便のよい住宅地の中心を走る目黒通り



およそ2kmに60店舗以上が集まる目黒通り。散策好きにはたまらない。



そして今回のメインルートとなる目黒通り。鷹番のバス停から目黒大島神社までの2km程度のエリアにおよそ60店舗のインテリアショップ、30店舗のカフェやレストランが軒を連ね、別名「インテリア通り」と呼ばれている。聞けば古くからあった骨董店の周囲に、1990年代からインテリア、アクセサリーのショップが開店し、現在のお洒落ストリートになったという。なかでも個性的な目利き自慢のショップが、地域の活性化を目標の一つに掲げ「MISC（目黒インテリアショップコミュニティ）」を結成している。個性豊かなショップが協働でポータルサイトやタウンマップを作り、このエリアを訪れる人々をやさしく迎えてくれる。

古い木製家具、アメリカの中古家具、ミッドセンチュリー家具と小物、英仏のアンティーク家具、北欧やオランダの中古家具、ナチュラ家具、オーダーソファやオーダー家具、オーダーメイドキッチン専門店など次々と現れる個性的なインテリアショップの数々。それ以外にも、セレクト雑貨ショップ、こだわり派のカフェ、絵画を扱うギャラリー、カーテン、ソファ張地専門店なども。古い民家を改築したようなショップも目につく。強い個性を街並みに溶け込ませ、この界隈の雰囲気作りに一役買っている。ほっとさせられる街と地域の人々。心地よい。



【参考】目黒インテリアショップコミュニティ
<http://misc.co.jp/>

