

住みたい街 暮らしたい街



～投資対象エリアのご紹介～

野村不動産レジデンシャル投資法人 第15期 資産運用報告

NOMURA REAL ESTATE RESIDENTIAL FUND, INC.



Vol.8



都心主要部への軽快なアクセスと
閑静な住環境が共存する大人の街

恵比寿

ホームページの「ポートフォリオ」から本投資法人の保有物件がご覧いただけます。



NOMURA RESIDENTIAL FUND

第15期 資産運用報告
2013.12.1 ▶ 2014.5.31

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/>



プラウドフラット新大阪

基本理念

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

1 投資戦略

Strategy

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

2 物件取得

Acquisition

本投資法人は、野村不動産グループからの「プラウドフラット」の継続的な取得及び高いソーシング力を活かした野村不動産グループ以外からの「プライムアーバン」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。

PROUD FLAT

PRIME URBAN

REAL ESTATE

FUND MANAGEMENT

COMPLIANCE

STRATEGY

ASSET MANAGEMENT

ACQUISITION

FINANCE

PROUD

FLAT

MEGURU

GYOUNIN





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
野村不動産投資顧問株式会社
NRF投資責任者
棗 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26年5月に第15期決算を迎えたので、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、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、今後、築年数の経過等による物件競争力の低下や維持管理コストの増加が予想される2物件・1,675百万円（譲渡価格の合計）を譲渡いたしました。その結果、第15期末（平成26年5月末日）時点の資産規模は153物件・160,247百万円（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えの多い年度末を含む期であり、かつ一部物件において大口テナントの退去が発生いたしましたが、物件特性に応じた適切なリーシング活動を展開した結果、当期末のポートフォリオ稼働率は95.8%と高水準を維持することが出来ました。また、運用物件の名称の統一化を進め、従前、取得時の築年数に応じて「プライムアーバン」及び「アーバンステージ」の2つの名称を使用していたものを「プライムアーバン」に統一することにより、「プラウドフラット」とともに賃貸住宅マーケットにおける物件認知度の更なる向上を図ってまいります。

財務活動につきましては、92億円のリファイナンスを実施し、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5,594百万円、経常利益1,956百万円、当期純利益1,955百万円を計上し、分配金は一口当たり12,161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15期(平成26年5月期)
1口当たり分配金

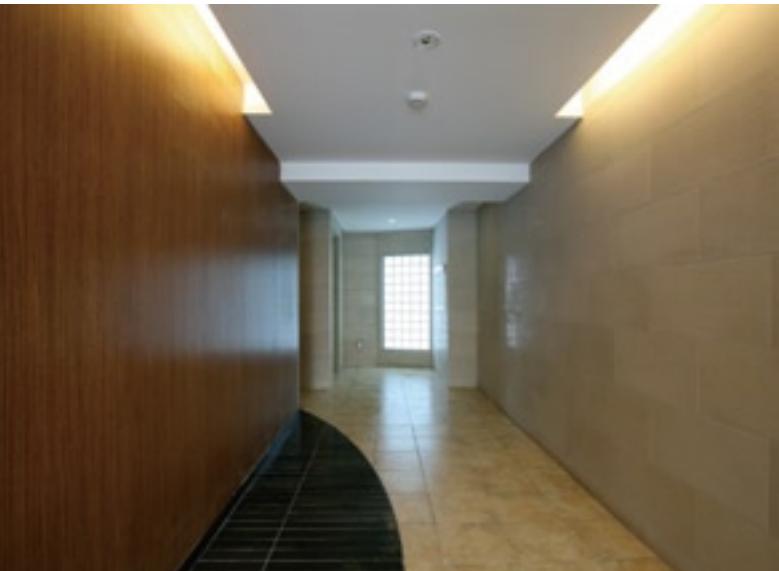
12,161 円

■ 決算サマリー

	第14期 (平成25年11月期)	第15期 (平成26年5月期)
営業収益	5,406 百万円	5,594 百万円
当期純利益	1,965 百万円	1,955 百万円
1口当たり分配金	12,221 円	12,161 円
総資産額	168,019 百万円	167,940 百万円
保有物件数	155 物件	153 物件

目 次

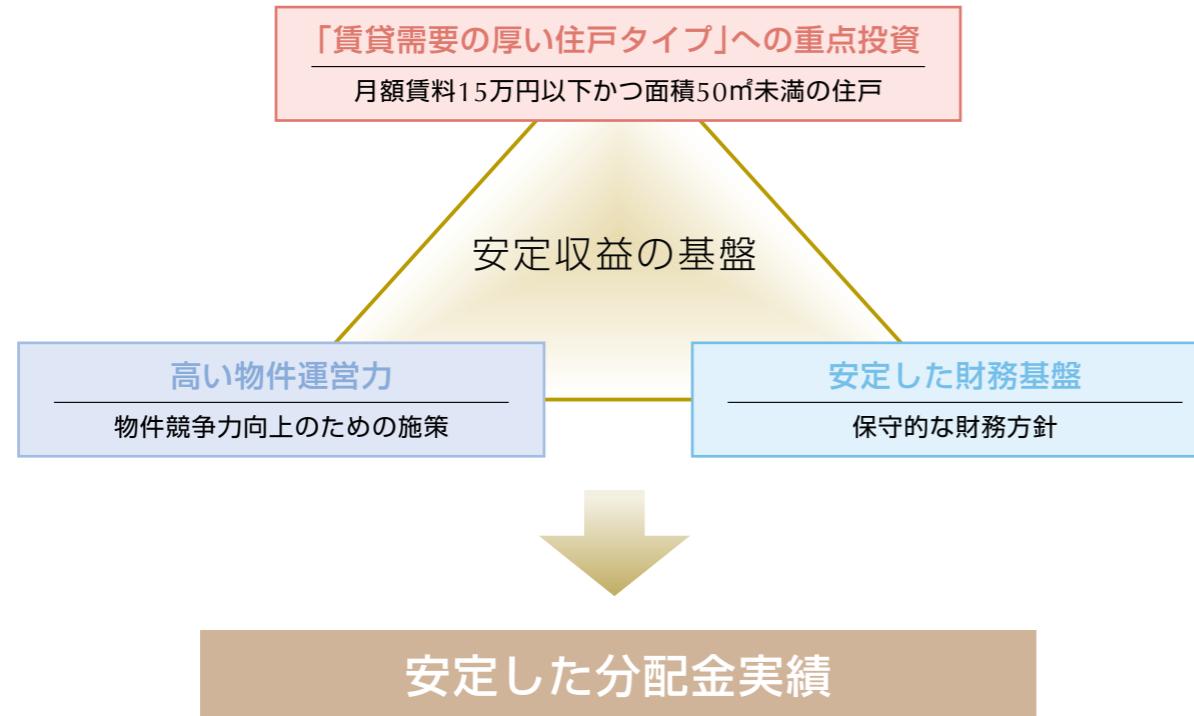
I. 投資法人の概要	II. 資産運用報告	17
I 本投資法人の特長	III. 貸借対照表	41
II 外部成長戦略	IV. 損益計算書	43
III 内部成長戦略	V. 投資主資本等変動計算書	44
IV 財務戦略	VI. 注記表	45
V 今後の運用方針	VII. 金銭の分配に係る計算書	55
VI ポートフォリオの分散状況	VIII. 会計監査人の監査報告書	56
VII ポートフォリオ物件一覧	IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	57
VIII ポートフォリオマップ		
IX		15



■ 本投資法人の特長

■ 安定した分配金水準を維持させるための戦略

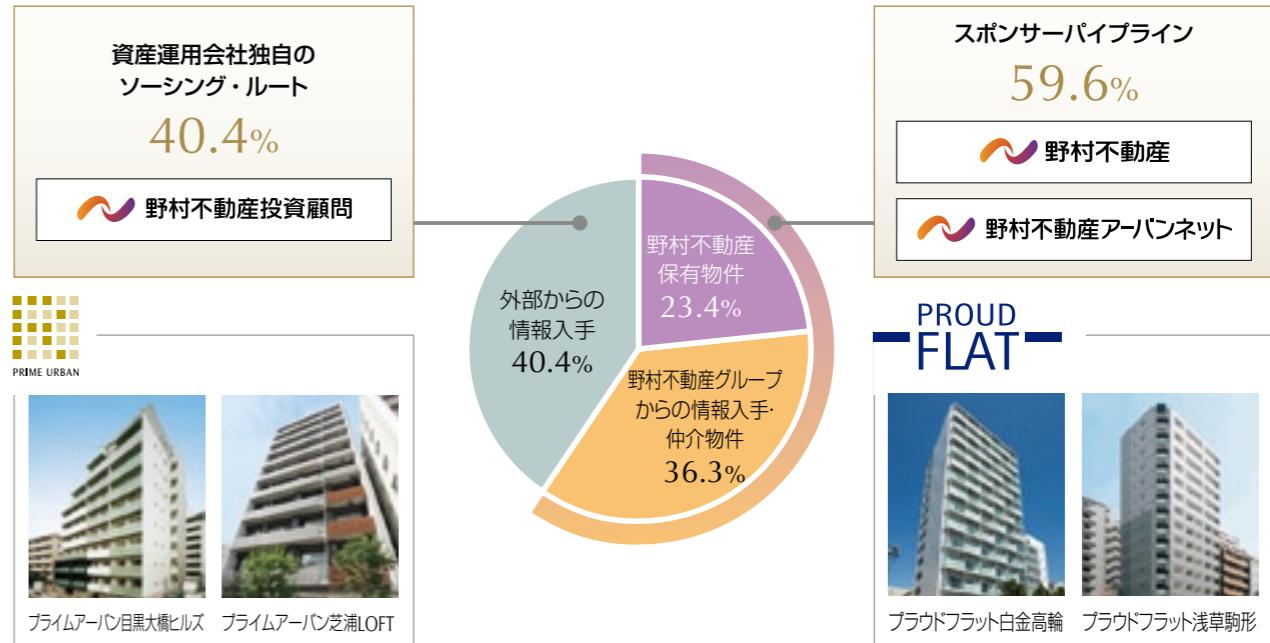
本投資法人は、安定した分配金水準を維持すべく、「賃貸需要の厚い住戸タイプ」へ重点投資することに加え、物件競争力を向上させるための施策・保守的な財務方針を推進しております。



■ 外部成長戦略

■ 多様な物件情報ルートの活用

「賃貸需要の厚い住戸タイプ」への投資へ向け、本投資法人は、野村不動産株式会社が企画・開発する「プラウドフラット」シリーズの取得はもとより、野村不動産グループの広範な仲介ネットワークに加え、資産運用会社独自の物件情報ルートを活用することにより、タイムリーな不動産売却情報の収集を図っています。



(注)取得価格に基づいた比率を記載しています。

■ ポートフォリオの概要

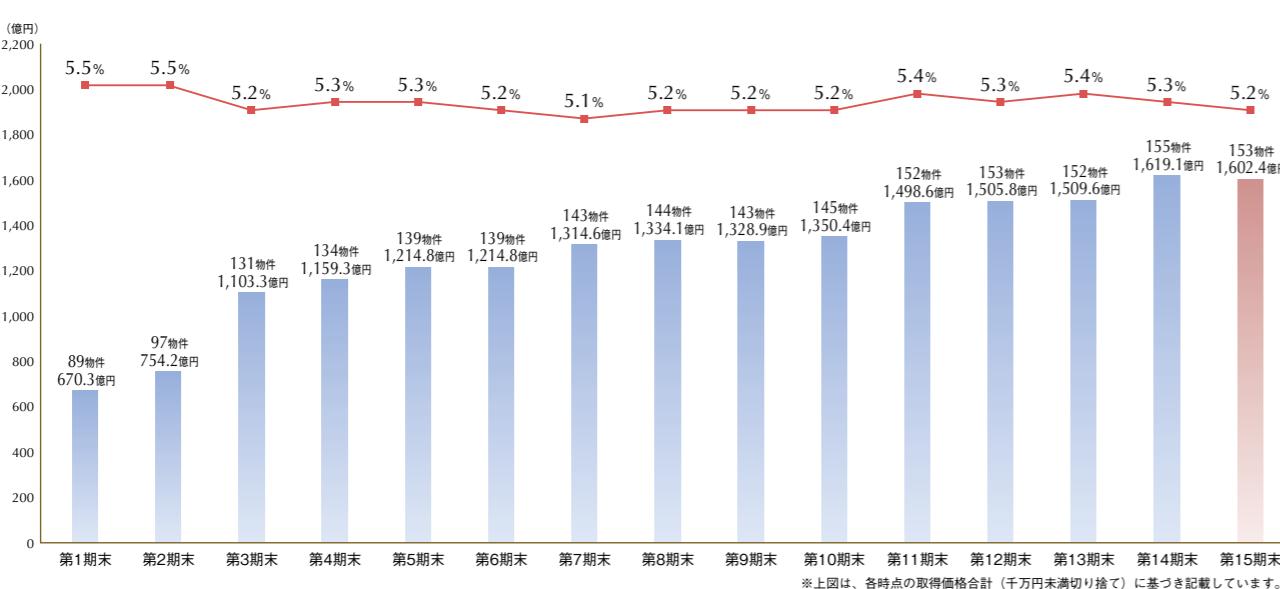
取得価格 **1,602.4 億円**

1戸当たりの平均賃料 約 97 千円

賃貸可能戸数 **9,149 戸**

1戸当たりの賃貸可能面積 約 29 m²

■ 資産規模・NOI利回りの推移



■ 物件入替戦略の実施

本投資法人は、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しております。第15期は、物件入替戦略の一環で2物件1,675百万円（譲渡価格の合計）を譲渡しました。譲渡資金により取得余力が創出されましたので、本投資法人の持つ多様な物件情報ルートを活用し、物件探索を進めております。



*1 売却した期のNOIを運用日数に基づき年換算した金額の総額を取得価格の合計額で除した値を記載しています。

*2 売却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。 *3 取得時の鑑定評価書に記載のNOIを取得価格で加重平均した値を記載しています。

*4 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。

*5 第3回・第4回公募増資時に取得した物件は、入替戦略に伴うものではないため含めておりません。

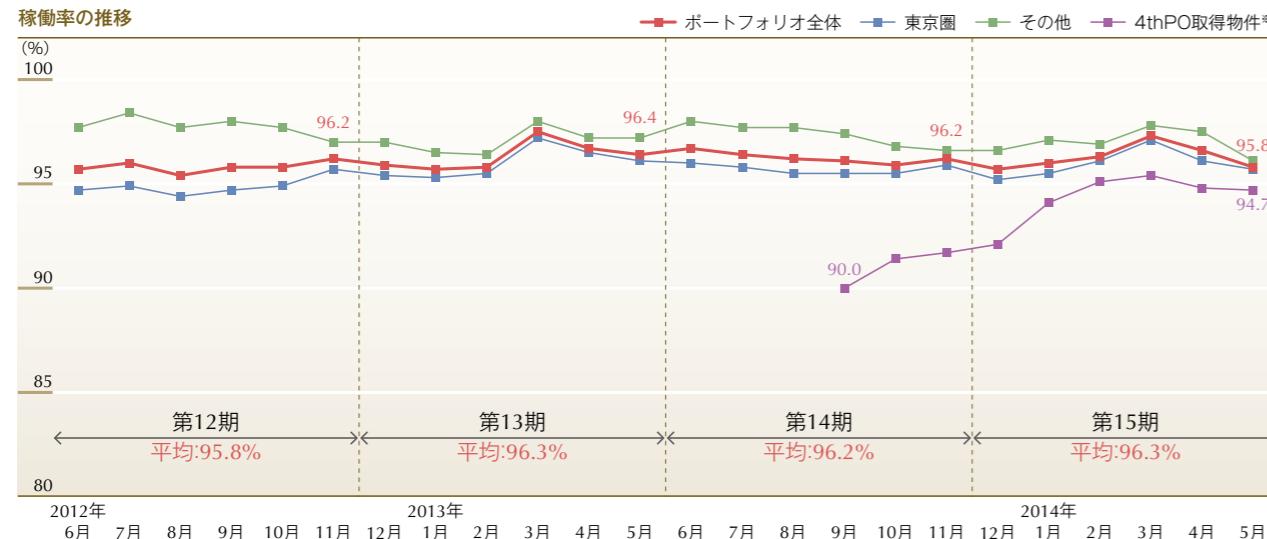


内部成長戦略

稼働率の推移

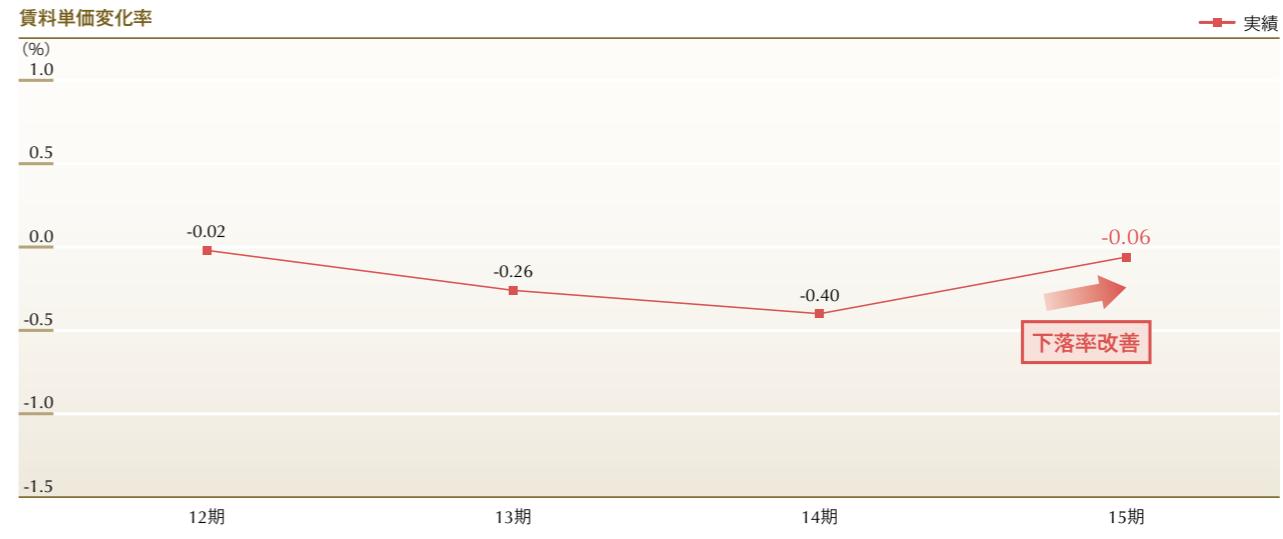
本投資法人は、高稼働を維持すべく空室期間の短縮を目指した運用を行い、第15期の期中平均稼働率は96.3%と、引き続き高位安定しております。

なお、4thPO取得物件^{*1}も本投資法人取得以後順調にリーシングが進み、稼働率は94.7%まで上昇しました。



賃料単価の推移

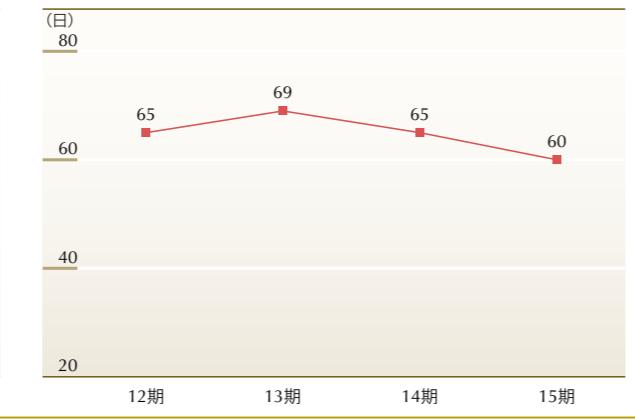
本投資法人は、募集条件の向上を目指した運用を行っております。第15期は、入居者の入替の際に、賃料の増額する割合が増えたことにより、賃料単価の下落率は大幅に改善しております。



入退去件数の推移



平均空室期間の推移^{*2}

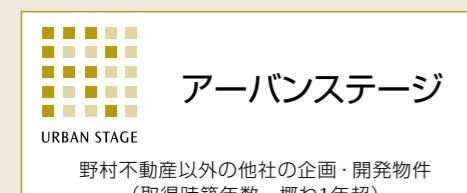
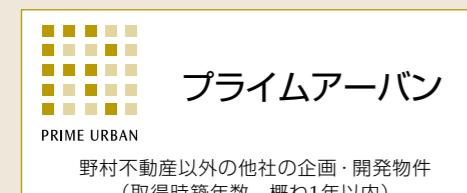


*1.4thPO取得物件とは2014年9月に取得した「アーバンステージ恵比寿」「アーバンステージ目黒青葉台」「アーバンステージ学芸大学」「アーバンステージ日本橋浜町」「アーバンステージ神楽坂」「アーバンステージ池袋」「アーバンステージ堀筋本町」を指します。

*2.平均空室期間とは、従前入居者が退去後、新入居者が契約するまでの期間を指します。

物件名称の統一化およびスポンサーグループPM会社の合併

物件名称の統一化

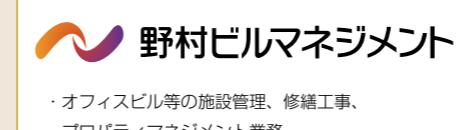
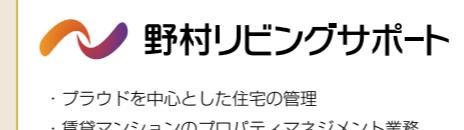


統一化

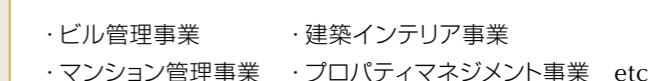


マーケットにおける認知度の向上

スポンサーグループPM会社の合併



合併



総合不動産管理会社に蓄積されたノウハウを活かした運営

財務戦略

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

■有利子負債の状況（平成26年5月31日現在）

有利子負債残高	89,750百万円	加重平均金利	1.16%
長期比率	83.9%	固定比率	96.5%
LTV	53.4%	長期借入金の平均残存年数	3.2年

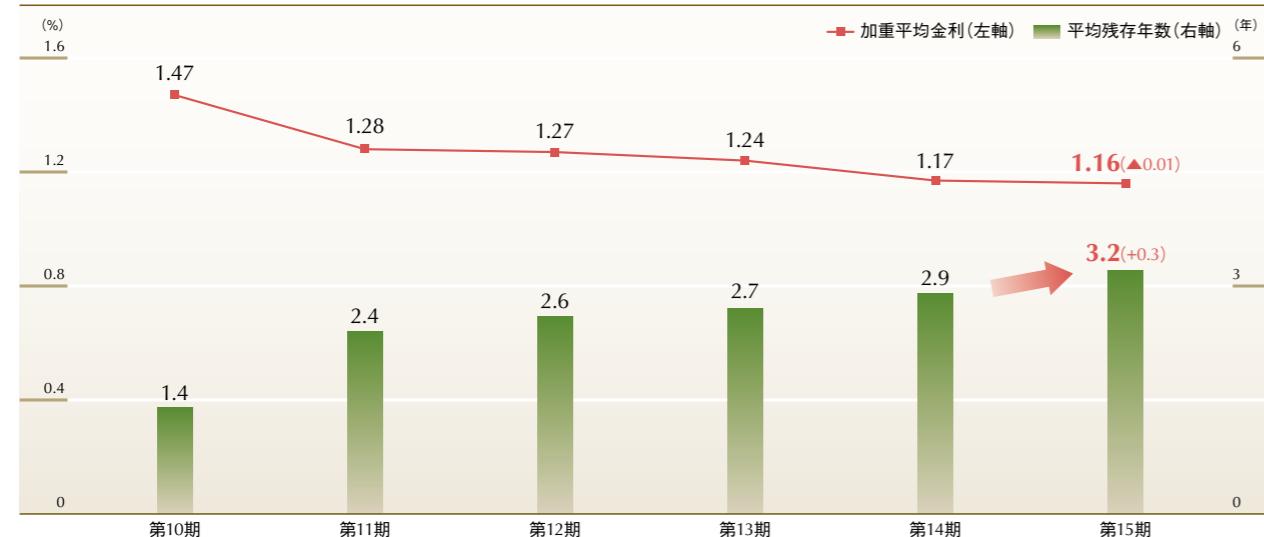
■返済期限の分散状況（平成26年5月31日現在）



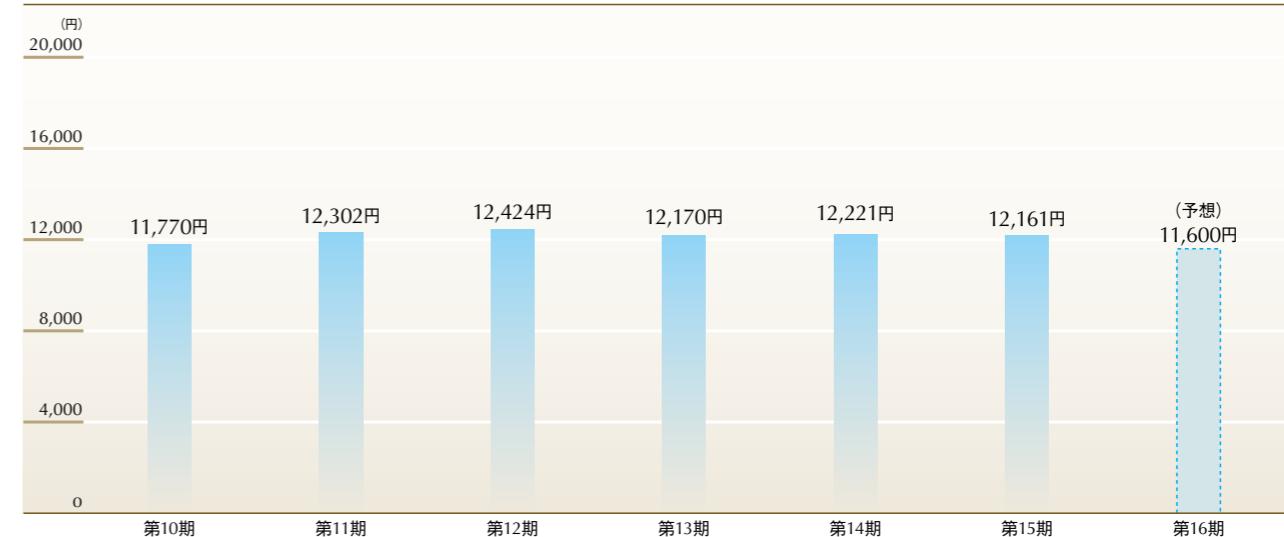
今後の運用方針



■加重平均金利と有利子負債の平均残存年数の推移

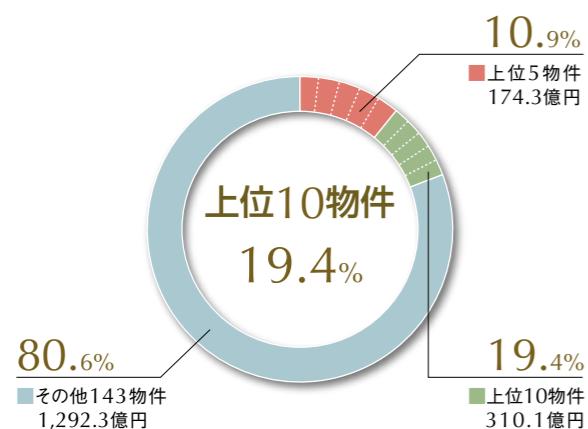


■安定した分配金水準

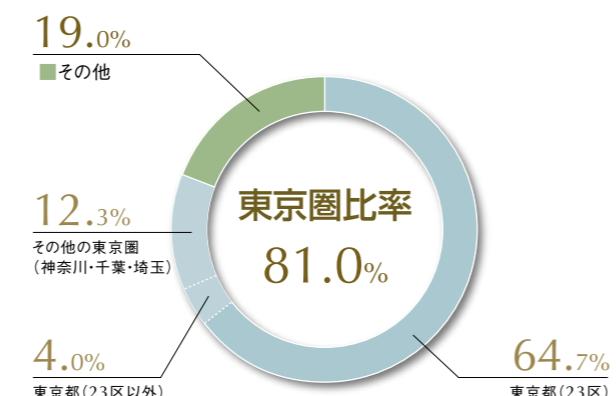


ポートフォリオの分散状況 (第15期末の保有資産)

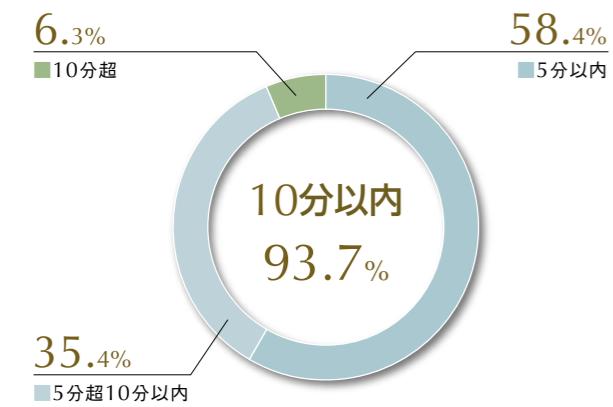
物件毎の分散



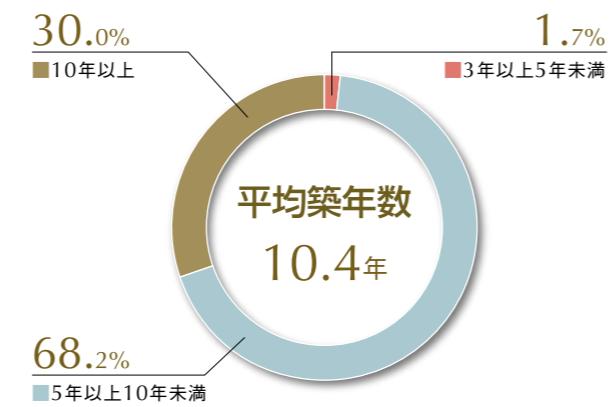
投資エリア



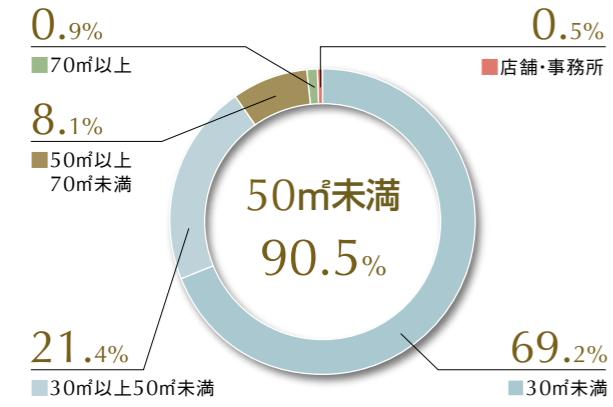
最寄駅からの徒歩分数



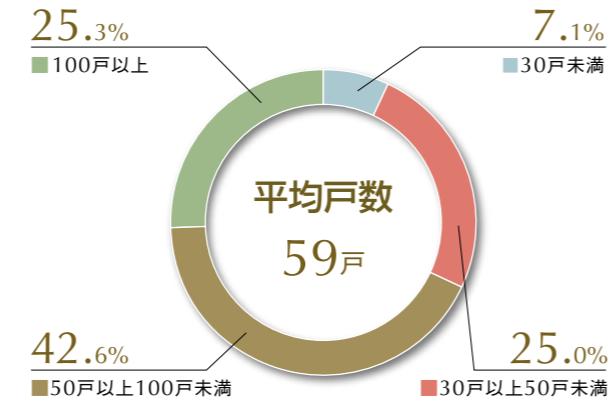
築年数



住戸面積 (戸数ベース)



戸数分布



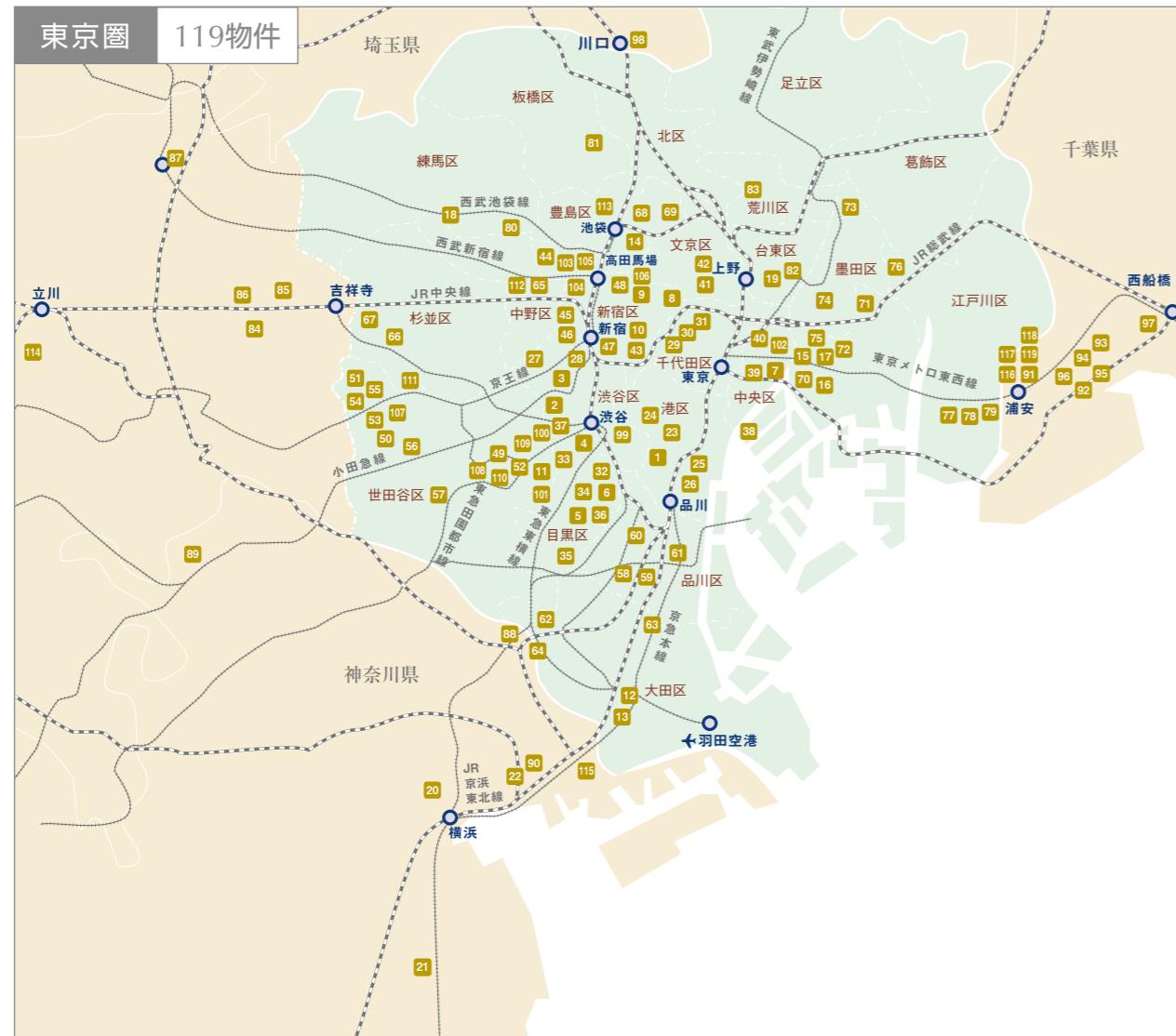
(注)「住戸面積 (戸数ベース)」は、第15期末の保有資産の全住戸について、各面積区分に該当する戸数の全戸数に対する比率を算出しています。また「住戸面積 (戸数ベース)」以外は、各グラフの各区分に該当する物件の取得価格に基づき、比率を算出しています。なお、比率は小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

ポートフォリオ物件一覧 (第15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 (m ²)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (千円)	投資比率 (%)
東京圏	1	プラウドフラット白金高輪	東京都港区	2,950.11	106	3,510,000	2.2
	2	プ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	プラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	0.5
	4	プ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	プ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	プ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	プ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	プ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	プ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	プ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	プ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	プ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	プラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	4,051.72	169	2,980,000	1.9
	14	プラウドフラット新大塚	東京都豊島区	752.09	35	695,000	0.4
	15	プ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	プ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	プ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	プ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	プ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	プラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	3,118.12	113	2,340,000	1.5
	21	プ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	プ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	プライムアーバン麻布十番	東京都港区	1,222.13	40	991,000	0.6
	24	プライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	0.6
	25	プライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	0.6
	26	プ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	プライムアーバン幡ヶ谷	東京都渋谷区	650.60	38	452,000	0.3
	28	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区	439.56	19	408,000	0.3
	29	プライムアーバン番町	東京都千代田区	1,277.04	52	1,170,000	0.7
	30	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	0.4
	31	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
	32	プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,444.40	29	1,200,000	0.7
	33	プライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,302.42	49	1,320,000	0.8
	34	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
	35	プライムアーバン洗足	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.3
	36	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
	37	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	2.2
	38	プ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
	39	プライムアーバン新川	東京都中央区	3,600.61	46	2,250,000	1.4
	40	プ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
	41	プライムアーバン本郷青山坂	東京都文京区	662.58	27	647,000	0.4
	42	プライムアーバン白山	東京都文京区	1,069.82	42	893,000	0.6
	43	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
	44	プライムアーバン落合	東京都新宿区	517.53	32	324,000	0.2
	45	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	0.8
	46	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	0.6
	47	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
	48	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
	49	プ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
	50	プライムアーバン千歳烏山	東京都世田谷区	1,774.01	27	730,000	0.5
	51	プライムアーバン烏山	東京都世田谷区	507.52	28	344,000	0.2
	52	プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	874.15	33	835,000	0.5
	53	プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区	1,049.73	41	840,000	0.5
	54	プライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区	835.05	33	645,000	0.4
	55	プライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区	576.20	23	413,000	0.3
	56	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
	57	プ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
	58	プライムアーバン品川西	東京都品川区	961.25	46	624,000	0.4
	59	プライムアーバン大井町	東京都品川区	722.70	45	530,000	0.3

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	60	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
	61	プ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
	62	プライムアーバン雪谷	東京都大田区	1,536.59	94	970,000	0.6
	63	プライムアーバン大森	東京都大田区	1,190.70	54	824,000	0.5
	64	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
	65	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
	66	プ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
	67	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	543.09	24	435,000	0.3
	68	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.99	46	794,000	0.5
	69	プライムアーバン駒込	東京都豊島区	991.94	22	412,000	0.3
	70	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	1.4
	71	プライムアーバン亀戸	東京都江東区	1,117.34	52	705,000	0.4
	72	プライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.3
	73	プライムアーバン向島	東京都墨田区	1,108.91	55	487,000	0.3
	74	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	0.7
	75	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	991.62	49	668,000	0.4
	76	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
	77	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	905.81	45	637,000	0.4
	78	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
	79	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
	80	プライムアーバン江古田	東京都練馬区	872.49	35	385,000	0.2
	81	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
	82	プライムアーバン浅草	東京都台東区	876.70	22	350,000	0.2
	83	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
	84	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
	85	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
	86	プライムアーバン小金井本町	東京都小金井市	1,604.72	43	725,000	0.5
	87	プライムアーバン久米川	東京都東村山市	2,610.05	91	1,370,000	0.9
	88	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
	89	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
	90	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
	91	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	0.5
	92	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
	93	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
	94	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
	95	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	千葉県市川市	927.33	46	561,000	0.4
	96	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
	97	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
	98	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
	99	アーバンステージ恵比寿	東京都渋谷区	1,184.85	35	1,030,000	0.6
	100	アーバンステージ目黒青葉台	東京都目黒区	1,464.14	40	1,190,000	0.7
	101	アーバンステージ学芸大学	東京都目黒区	1,109.87	41	916,000	0.6
	102	アーバンステージ日本橋浜町	東京都中央区	2,026.44	52	1,470,000	0.9
	103	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
	104	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
	105	アーバンステージ目白	東京都新宿区	1,755.52	65	1,260,000	0.8
	106	アーバンステージ神楽坂	東京都新宿区	2,853.82	100	2,640,000	1.6
	107	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
	108	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
	109	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	0.3
	110	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	572.41	26	396,000	0.2
	111	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
	112	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.3
	113	アーバンステージ池袋	東京都豊島区	4,376.95	131	3,310,000	2.1
	114	アーバンステージ日野	東京都日野市	994.68	54	319,000	0.2
	115	アーバンステージ川崎	川崎市川崎区	1,706.46	80	1,150,000	0.7
	116	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.2
	117	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

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	118	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
	119	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
	小計(119物件)			185,115.32	6,691	129,840,000	81.0
その他	120	ラウドフラット五橋	仙台市青葉区	1,861.56	60	682,000	0.4
	121	ラウドフラット河原町	仙台市若林区	1,967.54	64	724,000	0.5
	122	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
	123	プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	1,518.58	33	377,000	0.2
	124	プライムアーバン北14条	札幌市東区	1,155.60	36	336,000	0.2
	125	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
	126	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
	127	プライムアーバン北11条	札幌市東区	1,851.39	60	600,000	0.4
	128	プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	2,114.53	54	576,200	0.4
	129	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
	130	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
	131	プライムアーバン円山	札幌市中央区	911.07	27	283,200	0.2
	132	プライムアーバン北24条	札幌市東区	1,773.90	36	503,700	0.3
	133	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
	134	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
	135	プライムアーバン八乙女中央	仙台市泉区	1,380.21	43	428,000	0.3
	136	プライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	0.5
	137	プライムアーバン金山	名古屋市中区	1,391.02	58	632,000	0.4
	138	プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	2,502.11	104	1,189,096	0.7
	139	プライムアーバン江坂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</				

ポートフォリオマップ[®] (第15期末の保有資産)

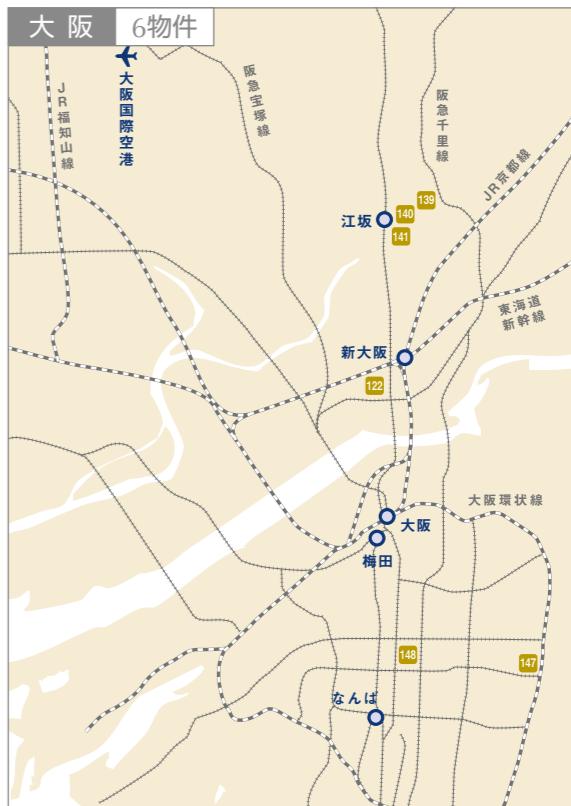
- 1 プラウドフラット白金高輪
- 2 プラウドフラット代々木上原
- 3 プラウドフラット初台
- 4 プラウドフラット桜丘
- 5 プラウドフラット学芸大学
- 6 プラウドフラット目黒行人坂
- 7 プラウドフラット隅田リバーサイド
- 8 プラウドフラット神楽坂
- 9 プラウドフラット早稲田
- 10 プラウドフラット新宿河田町
- 11 プラウドフラット三軒茶屋
- 12 プラウドフラット蒲田
- 13 プラウドフラット蒲田II
- 14 プラウドフラット大塚
- 15 プラウドフラット清澄白河
- 16 プラウドフラット門前仲町II
- 17 プラウドフラット門前仲町I
- 18 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
- 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
- 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 プライムアーバン番町
- 30 プライムアーバン千代田富士見
- 31 プライムアーバン飯田橋
- 32 プライムアーバン恵比寿
- 33 プライムアーバン中目黒
- 34 プライムアーバン学芸大学
- 35 プライムアーバン洗足
- 36 プライムアーバン目黒リバーサイド
- 37 プライムアーバン目黒大橋ヒルズ
- 38 プライムアーバン勝どき
- 39 プライムアーバン新川
- 40 プライムアーバン日本橋横山町
- 41 プライムアーバン本郷寺坂
- 42 プライムアーバン白山
- 43 プライムアーバン四谷外苑東
- 44 プライムアーバン落合
- 45 プライムアーバン西新宿I
- 46 プライムアーバン西新宿II
- 47 プライムアーバン新宿内藤町
- 48 プライムアーバン西早稲田
- 49 プライムアーバン三軒茶屋III
- 50 プライムアーバン千歳烏山
- 51 プライムアーバン烏山
- 52 プライムアーバン三軒茶屋
- 53 プライムアーバン南烏山
- 54 プライムアーバン烏山ガレリア
- 55 プライムアーバン千歳船橋
- 56 プライムアーバン用賀
- 57 プライムアーバン品川西
- 58 プライムアーバン大井町
- 59 プライムアーバン大崎
- 60 プライムアーバン品川
- 61 プライムアーバン大井町II
- 62 プライムアーバン雪谷
- 63 プライムアーバン大森
- 64 プライムアーバン田園調布南
- 65 プライムアーバン中野上高田
- 66 プライムアーバン高井戸
- 67 プライムアーバン西荻窪
- 68 プライムアーバン大塚
- 69 プライムアーバン駒込
- 70 プライムアーバン門前仲町
- 71 プライムアーバン亀戸
- 72 プライムアーバン住吉
- 73 プライムアーバン向島
- 74 プライムアーバン錦糸公園
- 75 プライムアーバン錦糸町
- 76 プライムアーバン平井
- 77 プライムアーバン葛西
- 78 プライムアーバン葛西II
- 79 プライムアーバン葛西イースト
- 80 プライムアーバン江古田
- 81 プライムアーバン橋本橋区役所前
- 82 プライムアーバン浅草
- 83 プライムアーバン町屋サウスコート
- 84 プライムアーバン武蔵小金井
- 85 プライムアーバン武蔵野ヒルズ
- 86 プライムアーバン小金井本町
- 87 プライムアーバン久米川
- 88 プライムアーバン武蔵小杉comodo
- 89 プライムアーバン新百合ヶ丘
- 90 プライムアーバン鶴見寺谷
- 91 プライムアーバン浦安
- 92 プライムアーバン行徳I
- 93 プライムアーバン行徳II

----- JR線
----- その他の鉄道

※東京圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)



- 123 プライムアーバン山鼻
- 124 プライムアーバン北14条
- 125 プライムアーバン大通公園I
- 126 プライムアーバン大通公園II
- 127 プライムアーバン札幌医大前
- 128 プライムアーバン宮の沢
- 129 プライムアーバン大通東
- 130 プライムアーバン知事公館
- 131 プライムアーバン円山
- 132 プライムアーバン大通24条
- 133 プライムアーバン札幌駅前
- 142 アーバンステージ札幌リバーフロント
- 143 アーバンステージ北3条通



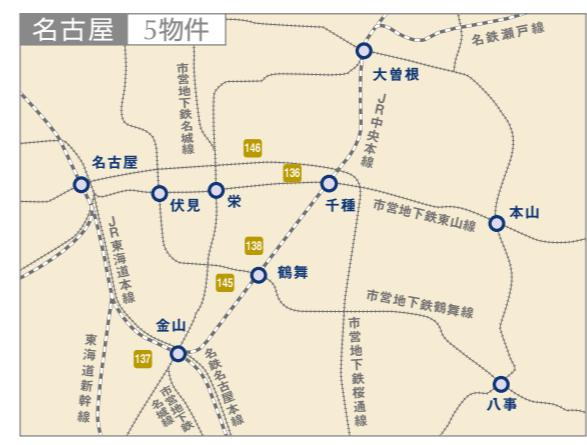
- 140 プラウドフラット新大阪
- 141 プラウドアーバン江坂I
- 142 プラウドアーバン江坂II
- 143 プラウドアーバン江坂III
- 147 アーバンステージ玉造
- 148 アーバンステージ堺筋本町



- 135 プラウドフラット五橋
- 136 プライムアーバンハ乙女中央
- 137 プラウドフラット河原町
- 138 アーバンステージ堤通雨宮
- 139 プライムアーバン長町一丁目
- 140 プラウドフラット長町
- 141 JR仙山線
- 142 北仙台
- 143 仙台
- 144 長町南
- 145 長町



- 151 ベネフィス博多グランスイート
- 152 ベネフィス薬院南
- 153 ベネフィス香椎ヴェルベーナ
- 154 ベネフィス博多東グランスイート
- 155 ベネフィス早良グランスイート



- 145 プライムアーバン葵
- 146 アーバンステージ前上津
- 147 プライムアーバン金山
- 148 アーバンステージ泉
- 149 プライムアーバン鶴舞
- 150 プライムアーバン大曽根
- 151 プライムアーバン栄
- 152 プライムアーバン千種
- 153 プライムアーバン本山
- 154 プライムアーバン金山
- 155 プライムアーバン大崎
- 156 プライムアーバン金山
- 157 プライムアーバン金山
- 158 プライムアーバン金山
- 159 プライムアーバン金山
- 160 プライムアーバン金山
- 161 プライムアーバン金山
- 162 プライムアーバン金山
- 163 プライムアーバン金山
- 164 プライムアーバン金山
- 165 プライムアーバン金山
- 166 プライムアーバン金山
- 167 プライムアーバン金山
- 168 プライムアーバン金山
- 169 プライムアーバン金山
- 170 プライムアーバン金山
- 171 プライムアーバン金山
- 172 プライムアーバン金山
- 173 プライムアーバン金山
- 174 プライムアーバン金山
- 175 プライムアーバン金山
- 176 プライムアーバン金山
- 177 プライムアーバン金山
- 178 プライムアーバン金山
- 179 プライムアーバン金山
- 180 プライムアーバン金山
- 181 プライムアーバン金山
- 182 プライムアーバン金山
- 183 プライムアーバン金山
- 184 プライムアーバン金山
- 185 プライムアーバン金山
- 186 プライムアーバン金山
- 187 プライムアーバン金山
- 188 プライムアーバン金山
- 189 プライムアーバン金山
- 190 プライムアーバン金山
- 191 プライムアーバン金山
- 192 プライムアーバン金山
- 193 プライムアーバン金山
- 194 プライムアーバン金山
- 195 プライムアーバン金山
- 196 プライムアーバン金山
- 197 プライムアーバン金山
- 198 プライムアーバン金山
- 199 プライムアーバン金山
- 200 プライムアーバン金山
- 201 プライムアーバン金山
- 202 プライムアーバン金山
- 203 プライムアーバン金山
- 204 プライムアーバン金山
- 205 プライムアーバン金山
- 206 プライムアーバン金山
- 207 プライムアーバン金山
- 208 プライムアーバン金山
- 209 プライムアーバン金山
- 210 プライムアーバン金山
- 211 プライムアーバン金山
- 212 プライムアーバン金山
- 213 プライムアーバン金山
- 214 プライムアーバン金山
- 215 プライムアーバン金山
- 216 プライムアーバン金山
- 217 プライムアーバン金山
- 218 プライムアーバン金山
- 219 プライムアーバン金山
- 220 プライムアーバン金山
- 221 プライムアーバン金山
- 222 プライムアーバン金山
- 223 プライムアーバン金山
- 224 プライムアーバン金山
- 225 プライムアーバン金山
- 226 プライムアーバン金山
- 227 プライムアーバン金山
- 228 プライムアーバン金山
- 229 プライムアーバン金山
- 230 プライムアーバン金山
- 231 プライムアーバン金山
- 232 プライムアーバン金山
- 233 プライムアーバン金山
- 234 プライムアーバン金山
- 235 プライムアーバン金山
- 236 プライムアーバン金山
- 237 プライムアーバン金山
- 238 プライムアーバン金山
- 239 プライムアーバン金山
- 240 プライムアーバン金山
- 241 プライムアーバン金山
- 242 プライムアーバン金山
- 243 プライムアーバン金山
- 244 プライムアーバン金山
- 245 プライムアーバン金山
- 246 プライムアーバン金山
- 247 プライムアーバン金山
- 248 プライムアーバン金山
- 249 プライムアーバン金山
- 250 プライムアーバン金山
- 251 プライムアーバン金山
- 252 プライムアーバン金山
- 253 プライムアーバン金山
- 254 プライムアーバン金山
- 255 プライムアーバン金山
- 256 プライムアーバン金山
- 257 プライムアーバン金山
- 258 プライムアーバン金山
- 259 プライムアーバン金山
- 260 プライムアーバン金山
- 261 プライムアーバン金山
- 262 プライムアーバン金山
- 263 プライムアーバン金山
- 264 プライムアーバン金山
- 265 プライムアーバン金山
- 266 プライムアーバン金山
- 267 プライムアーバン金山
- 268 プライムアーバン金山
- 269 プライムアーバン金山
- 270 プライムアーバン金山
- 271 プライムアーバン金山
- 272 プライムアーバン金山
- 273 プライムアーバン金山
- 274 プライムアーバン金山
- 275 プライムアーバン金山
- 276 プライムアーバン金山
- 277 プライムアーバン金山
- 278 プライムアーバン金山
- 279 プライムアーバン金山
- 280 プライムアーバン金山
- 281 プライムアーバン金山
- 282 プライムアーバン金山
- 283 プライムアーバン金山
- 284 プライムアーバン金山
- 285 プライムアーバン金山
- 286 プライムアーバン金山
- 287 プライムアーバン金山
- 288 プライムアーバン金山
- 289 プライムアーバン金山
- 290 プライムアーバン金山
- 291 プライムアーバン金山
- 292 プライムアーバン金山
- 293 プライムアーバン金山
- 294 プライムアーバン金山
- 295 プライムアーバン金山
- 296 プライムアーバン金山
- 297 プライムアーバン金山
- 298 プライムアーバン金山
- 299 プライムアーバン金山
- 300 プライムアーバン金山
- 301 プライムアーバン金山
- 302 プライムアーバン金山
- 303 プライムアーバン金山
- 304 プライムアーバン金山
- 305 プライムアーバン金山
- 306 プライムアーバン金山
- 307 プライムアーバン金山
- 308 プライムアーバン金山
- 309 プライムアーバン金山
- 310 プライムアーバン金山
- 311 プライムアーバン金山
- 312 プライムアーバン金山
- 313 プライムアーバン金山
- 314 プライムアーバン金山
- 315 プライムアーバン金山
- 316 プライムアーバン金山
- 317 プライムアーバン金山
- 318 プライムアーバン金山
- 319 プライムアーバン金山
- 320 プライムアーバン金山
- 321 プライムアーバン金山
- 322 プライムアーバン金山
- 323 プライムアーバン金山
- 324 プライムアーバン金山
- 325 プライムアーバン金山
- 326 プライムアーバン金山
- 327 プライムアーバン金山
- 328 プライムアーバン金山
- 329 プライムアーバン金山
- 330 プライムアーバン金山
- 331 プライムアーバン金山
- 332 プライムアーバン金山
- 333 プライムアーバン金山
- 334 プライムアーバン金山
- 335 プライムアーバン金山
- 336 プライムアーバン金山
- 337 プライムアーバン金山
- 338 プライムアーバン金山
- 339 プライムアーバン金山
- 340 プライムアーバン金山
- 341 プライムアーバン金山
- 342 プライムアーバン金山
- 343 プライムアーバン金山
- 344 プライムアーバン金山
- 345 プライムアーバン金山
- 346 プライムアーバン金山
- 347 プライムアーバン金山
- 348 プライムアーバン金山
- 349 プライムアーバン金山
- 350 プライムアーバン金山
- 351 プライムアーバン金山
- 352 プライムアーバン金山
- 353 プライムアーバン金山
- 354 プライムアーバン金山
- 355 プライムアーバン金山
- 356 プライムアーバン金山
- 357 プライムアーバン金山
- 358 プライムアーバン金山
- 359 プライムアーバン金山
- 360 プライムアーバン金山
- 361 プライムアーバン金山
- 362 プライムアーバン金山
- 363 プライムアーバン金山
- 364 プライムアーバン金山
- 365 プライムアーバン金山
- 366 プライムアーバン金山
- 367 プライムアーバン金山
- 368 プライムアーバン金山
- 369 プライムアーバン金山
- 370 プライムアーバン金山
- 371 プライムアーバン金山
- 372 プライムアーバン金山
- 373 プライムアーバン金山
- 374 プライムアーバン金山
- 375 プライムアーバン金山
- 376 プライムアーバン金山
- 377 プライムアーバン金山
- 378 プライムアーバン金山
- 379 プライムアーバン金山
- 380 プライムアーバン金山
- 381 プライムアーバン金山
- 382 プライムアーバン金山
- 383 プライムアーバン金山
- 384 プライムアーバン金山
- 385 プライムアーバン金山
- 386 プライムアーバン金山
- 387 プライムアーバン金山
- 388 プライムアーバン金山
- 389 プライムアーバン金山
- 390 プライムアーバン金山
- 391 プライムアーバン金山
- 392 プライムアーバン金山
- 393 プライムアーバン金山
- 394 プライムアーバン金山
- 395 プライムアーバン金山</

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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成24年5月	平成24年11月	平成25年5月	平成25年11月	平成26年5月
営業収益	百万円	5,250	5,174	5,257	5,406
うち不動産賃貸事業収益	百万円	5,241	5,174	5,238	5,356
営業費用	百万円	2,743	2,721	2,823	2,848
うち不動産賃貸事業費用	百万円	2,188	2,131	2,252	2,250
営業利益	百万円	2,507	2,452	2,433	2,558
経常利益	百万円	1,857	1,876	1,878	1,966
当期純利益	百万円	1,856	1,875	1,876	1,965
総資産額	百万円	156,780	156,703	156,576	168,019
(対前期比)	%	(+11.9)	(△0.0)	(△0.1)	(+7.3)
有利子負債額	百万円	83,182	83,092	83,002	89,840
純資産額	百万円	70,818	70,836	70,838	75,236
(対前期比)	%	(+11.9)	(+0.0)	(+0.0)	(+6.2)
出資総額	百万円	68,961	68,961	68,961	73,231
発行済投資口総数	口	150,936	150,936	150,936	160,800
1口当たり純資産額	円	469,193	469,315	469,326	467,887
分配総額	百万円	1,856	1,875	1,836	1,965
1口当たり分配金	円	12,302	12,424	12,170	12,221
うち1口当たり利益分配金	円	12,302	12,424	12,170	12,221
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	—
総資産経常利益率(注1)	%	1.2	1.2	1.2	1.2
年換算値(注2)	%	2.4	2.4	2.4	2.4
自己資本利益率(注3)	%	2.6	2.6	2.6	2.7
年換算値(注2)	%	5.2	5.3	5.3	5.4
期末自己資本比率(注4)	%	45.2	45.2	45.2	44.8
(対前期増減)	%	(+0.0)	(+0.0)	(+0.0)	(△0.5)
期末有利子負債比率(注5)	%	53.1	53.0	53.0	53.5
当期運用日数	日	183	183	182	183
配当性向(注6)	%	99.9	99.9	97.8	100.0
期末投資物件数	件	152	153	152	155
期末総賃貸可能面積	㎡	261,275.90	262,881.53	262,961.11	277,166.54
期末テナント数	件	152	153	152	155
期末稼働率	%	96.2	96.2	96.4	96.2
当期減価償却費	百万円	963	968	967	1,012
当期資本的支出	百万円	41	40	138	94
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	百万円	4,016	4,010	3,953	4,118
FFO(Funds from Operation)(注8)	百万円	2,818	2,850	2,833	2,934
1口当たりFFO(注9)	円	18,671	18,886	18,773	18,251
(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期及び第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11期、第12期及び第14期については、資産運用期間の日数183日に基づき、第13期及び第15期については、資産運用期間の日数182日に基づき、それぞれ年換算値を算出しています。					
(注3) 自己資本利益率=当期純利益 / [(期首純資産額+期末純資産額) ÷ 2] × 100 なお、第11期及び第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、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。

「本投資法人の投資口」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

日本経済は、政府の財政政策や日本銀行の大胆な金融緩和の効果が実体経済に波及し、緩やかな回復基調が継続しており、雇用・所得環境が改善する中で、個人消費や住宅投資は引き続き底堅く推移しています。平成26年に入ってからは、新興国の経済不安、ウクライナ情勢の先行き不透明感や中国経済の減速懸念等により不安定な相場環境となりましたが、国内企業収益の改善に加え、設備投資の持直しや、復興需要をはじめとする公共投資も増加を続けており、日本経済は内需主導の景気回復を示しています。平成26年4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4ポイントの改善となっています。消費税率引き上げに伴う影響を一時的に受けることは思われますが、今後も緩やかな回復基調は継続していくものと予想されます。

このような環境のもと、国内外の投資資金はJ-REIT市場をはじめとする不動産市場へ流入しており、金融緩和による良好な資金調達環境にも支えられ、J-REITの新規上場や既存銘柄の公募増資に伴う物件取得が活発に行われています。

賃貸住宅市場については、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）及び地方中核都市への人口流入継続に加え、晚婚・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込まれます。また、供給面については、賃貸住宅着工戸数が低位で推移していることから、賃貸住宅の需給は当面、良好な環境が継続するものと思われます。このような状況の中、J-REITが保有する賃貸住宅の稼働率は平成23年7月以降、平均で96%を越える水準で推移しており、賃料水準についても上昇物件が確認されるなど、賃貸住宅市場の回復傾向がうかがえます。

不動産売買市場については、国外の投資資金が流入していること、さらに金融緩和により国内の資金調達環境も良好であること、賃貸市場に回復の兆しがあること等により、J-REITをはじめ不動産ファンドや不動産会社を中心に物件取得が活発に行われています。一方で、取引参加者の増加等により、今後は取得競争が更に激しくなることが予想されます。

上記の運用環境において、第15期（平成26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
プラウドフラット PROUD FLAT 野村不動産の企画・開発物件（注1）	「野村不動産との戦略的協調」 野村不動産と戦略的に協調し、用地取得・商品企画・管理等の住宅関連ノウハウを活かした賃貸マンション「プラウドフラット」の開発・取得を行なうことを本投資法人の成長戦略の要と位置付け、これを最大限活用します。
プライムアーバン PRIME URBAN 主として野村不動産以外の他社の企画・開発物件（注2）	「プロバイダーとのネットワークの活用」「野村不動産グループの情報ネットワークの活用」 5年超にわたるプライベート・ファンドの運用及び本投資法人の7年超の運用を通じて構築したプロバイダーとのネットワークを積極的に活用します。 加えて、野村不動産グループが有する広範な仲介ネットワークを活用することにより、売却物件情報等のタイムリーな収集を図ります。

(注1) 「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。

(注2) 野村不動産以外の他社の企画・開発物件に関して、從前は取得時の築年数に応じて「プライムアーバン」及び「アーバンステージ」の2つの名称を使用していましたが、平成26年5月20日からこれらを「プライムアーバン」に統一することにより、「プラウドフラット」とともに物件認知度の更なる向上を図っています。なお、本書の日付現在、31物件の名称変更を行っており、他の物件についても順次変更する予定です。

第15期においては、前期に引き続きポートフォリオの収益性及び質の向上を目的とした物件入替戦略を推進しており、当期においては、築年数の経過等により物件競争力の低下や今後の維持管理コストの増加が予想される2物件・1,675百万円（譲渡価格の合計）を譲渡いたしました。

上記の結果、第15期末（平成26年5月末日）時点の資産規模は153物件・160,247百万円（取得価格の合計）となりました。

(口)運用不動産の運営管理

保有物件の運営面においては、第15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25年9月に取得した新規7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致しました。

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95.8%と高稼働状況を維持することが出来ました。

また、平成25年12月1日に東京圏で運用中の20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。）を野村不動産パートナーズ株式会社（注）に変更しました。これにより、本書の日付現在、合計117物件で野村不動産パートナーズ株式会社による入居者サービス「賃貸ほっとサポート」（住戸内設備機器トラブルなどへの24時間緊急トラブル受付サービスや旅行・レジャー等の優待サービス等）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。さらに上記の通り、物件名称の統一化を平成26年5月20日より進めており、保有物件の認知度の向上を図っています。

このように本投資法人では、引き続きマーケットニーズへの適切な対応を図り、稼働率の維持・向上や賃料水準の向上、及び入居者の満足度向上に取り組んでいます。

（注）野村リビングサポート株式会社は、野村ビルマネジメント株式会社を存続会社として平成26年4月1日付で合併し、商号を野村不動産パートナーズ株式会社に変更しています。以下同じです。

(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15期においては以下の様な保守的な財務戦略を実践しました。既存借入金9,200百万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15期末時点の長期比率は83.9%、固定比率（金利スワップ取引による固定化を含みます。）は96.5%、有利子負債の平均残存年数は3.21年（うち長期有利子負債の平均残存年数3.72年）となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は53.4%となりました。

なお、第15期末時点における本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

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

(二)業績及び分配金

上記の運用の結果として、第15期の業績は営業収益5,594百万円、営業利益2,513百万円、経常利益1,956百万円、当期純利益1,955百万円となりました。

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12,161円としました。

【(3) 増資等の状況

設立以降第15期末（平成26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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成24年5月	平成24年11月	平成25年5月	平成25年11月	平成26年5月
最高	440,000円	493,000円	670,000円	572,000円	581,000円
最低	312,500円	372,000円	439,000円	439,000円	504,000円

【(4) 分配金等の実績】

第15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12,161円としました。

期別	第11期 自平成23年12月1日 至平成24年5月31日	第12期 自平成24年6月1日 至平成24年11月30日	第13期 自平成24年12月1日 至平成25年5月31日	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
当期末処分利益総額	千円 1,856,892	千円 1,875,347	千円 1,876,958	千円 1,965,201	千円 1,955,587
利益留保額	千円 77	千円 118	千円 40,067	千円 64	千円 98
金銭の分配金総額	千円 1,856,814	千円 1,875,228	千円 1,836,891	千円 1,965,136	千円 1,955,488
(1口当たり分配金)	円 (12,302)	円 (12,424)	円 (12,170)	円 (12,221)	円 (12,161)
うち利益分配金総額	千円 1,856,814	千円 1,875,228	千円 1,836,891	千円 1,965,136	千円 1,955,488
(1口当たり利益分配金)	円 (12,302)	円 (12,424)	円 (12,170)	円 (12,221)	円 (12,161)
うち出資払戻総額	千円 —	千円 —	千円 —	千円 —	千円 —
(1口当たり出資払戻額)	円 (—)	円 (—)	円 (—)	円 (—)	円 (—)

2. 投資法人の概況

（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、財政政策や金融政策に起因する企業業績の回復、消費マインドの改善等により景気回復傾向を示しています。これによりJ-REIT市場には投資資金が流入し、回復の兆しがみられています。

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

（イ）資産の取得

本投資法人は、将来的な資産規模の目標を総資産3,000億円と設定しています。今後も財務内容に配慮しつつ、強固なソーシング・ルートを活用し、優良物件の情報を早期に入手し厳選投資を行うよう努めています。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まいります。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まいります。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・向上を図ってまいります。

（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

資産の譲渡

本投資法人は、第15期末（平成26年5月末日）以降、以下の資産を譲渡しました。

物件名称	所在地	譲渡価格 (千円)	帳簿価額（注） (千円)	譲渡日
アーバンステージ南行徳Ⅳ	千葉県市川市	256,840	243,681	平成26年6月30日

（注）帳簿価額は第15期末（平成26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）

第5回投資主総会付議予定議案

平成26年7月31日開催予定の本投資法人の第5回投資主総会に、執行役員1名、補欠執行役員1名、監督役員2名及び補欠監督役員1名の選任議案、並びに投信法改正に伴う修正（自己投資口の取得に係る規定の新設、投資主総会の招集手続きにおける公告の省略のための規定の修正、投資主総会の議決権行使に係る基準日の規定の新設等）、補欠役員の選任に係る決議の効力を有する期間に關し、原則として被補欠者である役員の任期と一致させるための規定の新設、役員会の招集通知の発送の期限について、緊急の必要がある場合には、執行役員及び監督役員の全員の同意がなくても短縮することを可能とする修正、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則の改正に伴い、資産を主として投資信託及び投資法人に関する法律施行規則に定める不動産等資産に対する投資として運用することを目的とする旨を定める修正、その他表現の統一、内容の明瞭化、法令等の改正等があった場合への対応及び整合性の確保の観点からの所要の変更等を内容とする規約一部変更議案を付議する予定です。

（1）出資の状況

期別	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	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
発行可能投資口総口数 口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数 口	150,936	150,936	150,936	160,800	160,800
出資総額 百万円	68,961	68,961	68,961	73,231	73,231
投資主数 人	9,895	9,446	10,720	11,139	10,595

（2）投資口に関する事項

平成26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）	45,540	28.32
野村不動産株式会社	15,240	9.48
野村信託銀行株式会社（投信口）	8,049	5.01
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	5,076	3.16
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,036	3.13
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
株式会社福井銀行	1,987	1.24
株式会社北陸銀行	1,867	1.16
合計	91,519	56.91

3. 投資法人の運用資産の状況

(3) 役員等に関する事項

① 第15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	棗 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	相川 榮徳	特定非営利活動法人 日本不動産カウンセラーアカデミー 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前顧問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

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	地 域 (注2)	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	
		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	98,094	58.4	107,081	63.8
	その他	28,442	16.9	28,177	16.8
信託不動産（注1）	東京圏	31,637	18.8	20,504	12.2
	その他	2,046	1.2	2,030	1.2
小 計		160,219	95.4	157,793	94.0
預金その他資産		7,799	4.6	10,147	6.0
資産総額		168,019	100.0	167,940	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15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 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	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	3,599	2,955.74	2,824.77	95.6	1.5	居住用施設
アーバンステージ札幌リバーフロント	3,581	15,552.59	14,998.12	96.4	3.4	居住用施設
プライムアーバン日本橋横山町	3,476	5,926.17	5,898.17	99.5	2.3	居住用施設
アーバンステージ池袋	3,418	4,376.95	4,068.93	93.0	1.9	居住用施設
プラウドフラット白金高輪	3,399	2,950.11	2,732.03	92.6	1.7	居住用施設
プラウドフラット蒲田Ⅱ	2,907	4,051.72	3,995.53	98.6	1.9	居住用施設
アーバンステージ泉	2,900	7,543.10	7,233.81	95.9	2.4	居住用施設
アーバンステージ神楽坂	2,728	2,853.82	2,833.34	99.3	1.5	居住用施設
プラウドフラット上大岡	2,570	4,872.17	4,263.38	87.5	1.4	居住用施設
プライムアーバン武蔵小金井	2,500	5,999.80	5,634.30	93.9	1.3	居住用施設
合 計	31,083	57,082.17	54,482.38	95.4	19.4	

(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	3,220
	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	925
	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	684
	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	704
	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	711
	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	879
	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	2,140
	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	1,520
	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	1,050
	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	905
	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	1,140
	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	1,080
	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	3,230
	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	582
	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	877
	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	623
	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	976
	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	1,430
	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	1,900
	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	2,110
	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	2,600
	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	1,560
	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	1,020
	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	887
	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	922
	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	1,820
	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	452
	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（注4）	346
	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	1,040
	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	651
	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	1,990
	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	1,190
	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	1,340
	プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区鷺番二丁目14番14号	信託受益権	731
	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	457
	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	446
	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	2,960
	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	信託受益権	2,440
	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	2,090
	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	4,180
	プライムアーバン本郷壱岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	572
	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	875
	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（注4）	1,450
	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	329

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	1,040
	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	870
	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	424
	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	456
	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	680
	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（注4）	689
	プライムアーバン烏山	東京都世田谷区南烏山四丁目5番15号	不動産	339
	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	688
	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	745
	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	565
	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	360
	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	760
	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	1,310
	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	473
	プライムアーバン大井町	東京都品川区大井四丁目10番9号	不動産	483
	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（注4）	1,750
	プライムアーバン大井町Ⅱ	東京都品川区東大井五丁目10番10号	不動産	1,030
	プライムアーバン雪谷	東京都大田区北嶺町34番10号	不動産	933
	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	847
	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	773
	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	554
	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	1,040
	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	402
	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	669
	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	423
	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（注4）	2,290
	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（注4）	767
	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	607
	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	513
	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	1,250
	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（注4）	730
	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	686
	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（注4）	630
	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	970
	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	1,150
	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	399
	プライムアーバン板橋区役所前	東京都板橋区本町27番13号	不動産	1,090
	プライムアーバン浅草	東京都台東区浅草三丁目33番11号	不動産	375
	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	1,820
	プライムアーバン武蔵小金井	東京都小金井市中町二丁目11番26号	不動産	1,900
	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	東京都小金井市梶野町二丁目1番2号（A棟） 東京都小金井市梶野町二丁目1番36号（B棟）	不動産	1,370
	プライムアーバン小金井本町	東京都小金井市本町四丁目14番25号	不動産	782
	プライムアーバン久米川	東京都東村山市栄町一丁目5番地6他2筆（注3）	不動産	1,450
	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	2,060

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	477
	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 (注4)	767
	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	603
	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	694
	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	493
	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	826
	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	726
	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	1,620
	アーバンステージ恵比寿	東京都渋谷区広尾一丁目13番3号	不動産	1,080
	アーバンステージ目黒青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目18番9号	不動産	1,230
	アーバンステージ学芸大学	東京都目黒区鷺番三丁目14番15号	不動産	997
	アーバンステージ日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町二丁目50番8号	不動産	1,510
	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	不動産	595
	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	571
	アーバンステージ目白	東京都新宿区下落合三丁目22番21号	不動産	1,360
	アーバンステージ神楽坂	東京都新宿区山吹町346番地3他2筆 (注3)	不動産	2,720
	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	315
	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	820
	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	不動産 (注4)	457
	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	不動産	346
	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区上北沢五丁目21番22号	不動産	590
	アーバンステージ中野	東京都中野区上高田二丁目17番1号	不動産	474
	アーバンステージ池袋	東京都豊島区池袋二丁目50番4号	不動産	3,610
	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	314
	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	958
	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	218
	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	231
	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	233
	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	218
小計				124,845
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	608
	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	691
	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	1,520
	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	269
	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	269
	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	471
	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	312
	プライムアーバン北11条	北海道札幌市東区北十二条東一丁目1番3号	不動産	592
	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	533
	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	444
その他	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	299
	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	262

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	480
	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	681
	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	1,120
	プ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	456
	プライムアーバン葵	愛知県名古屋市東区葵一丁目13番24号	信託受益権	673
	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	637
	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	1,150
	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	648
	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	767
	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	1,170
	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1丁目1番1号	不動産	4,410
	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	1,680
	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	904
	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	1,560
	アーバンステージ泉	愛知県名古屋市東区泉一丁目20番28号	不動産	3,670
	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	1,010
	アーバンステージ堺筋本町	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目5番10号	不動産	1,780
	ベネフィス博多グランスフィート	福岡県福岡市博多区美野島二丁目14番7号	不動産	584
	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	259
	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	383
	ベネフィス博多東グランスフィート	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目4番23号	不動産	604
	ベネフィス千早グランスフィート	福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号	不動産	581
小計				31,477
合計				156,322

(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査定価額(第15期決算日(平成26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。

(注5)下記31物件については、平成26年5月20日付で物件名を変更しています。

新名称(変更後)	旧名称(変更前)	新名称(変更後)	旧名称(変更前)
プライムアーバン麻布十番	アーバンステージ麻布十番	プライムアーバン駒込	アーバンステージ駒込
プライムアーバン芝浦LOFT	アーバンステージ芝浦LOFT	プライムアーバン向島	アーバンステージ向島
プライムアーバン幡ヶ谷	アーバンステージ幡ヶ谷	プライムアーバン葛西イースト	アーバンステージ葛西イースト
プライムアーバン勝どき	アーバンステージ勝どき	プライムアーバン江古田	アーバンステージ江古田
プライムアーバン新川	アーバンステージ新川	プライムアーバン板橋区役所前	アーバンステージ板橋区役所前
プライムアーバン日本橋横山町	アーバンステージ日本橋横山町	プライムアーバン浅草	アーバンステージ浅草
プライムアーバン本郷堺坂	アーバンステージ本郷堺坂	プライムアーバン町屋サウスコート	アーバンステージ町屋サウスコート
プライムアーバン落合	アーバンステージ落合	プライムアーバン武蔵小金井	アーバンステージ武蔵小金井
プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	アーバンステージ三軒茶屋Ⅲ	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	アーバンステージ武蔵野ヒルズ
プライムアーバン千歳烏山	アーバンステージ千歳烏山	プライムアーバン小金井本町	アーバンステージ小金井本町
プライムアーバン烏山	アーバンステージ烏山	プライムアーバン久米川	アーバンステージ久米川
プライムアーバン用賀	アーバンステージ用賀	プライムアーバン武蔵小杉comodo	アーバンステージ武蔵小杉comodo
プライムアーバン大井町	アーバンステージ大井町	プライムアーバン鶴見寺谷	アーバンステージ鶴見寺谷
プライムアーバン大井町Ⅱ	アーバンステージ大井町Ⅱ	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	アーバンステージ行徳駅前
プライムアーバン雪谷	アーバンステージ雪谷	プライムアーバン行徳Ⅲ	アーバンステージ行徳
プライムアーバン高井戸	アーバンステージ高井戸		

地域	不動産等の名称	第14期 (H25.6.1~H25.11.30)				第15期 (H25.12.1~H26.5.31)			
		テナント総数 (注1)	稼働率 (%)	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 (注1)	稼働率 (%)	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	96.9	92,801	1.7	1	92.6	94,096	1.7
	プラウドフラット代々木上原	1	100.0	30,342	0.6	1	100.0	30,969	0.6
	プラウドフラット初台	1	96.9	23,984	0.4	1	100.0	23,724	0.4
	プラウドフラット渋谷桜丘	1	100.0	22,197	0.4	1	100.0	22,513	0.4
	プラウドフラット学芸大学	1	100.0	25,625	0.5	1	97.1	24,537	0.4
	プラウドフラット目黒行人坂	1	97.5	27,980	0.5	1	92.6	27,431	0.5
	プラウドフラット隅田リバーサイド	1	99.3	73,964	1.4	1	98.6	73,460	1.3
	プラウドフラット神楽坂	1	100.0	47,788	0.9	1	100.0	47,614	0.9
	プラウドフラット早稲田	1	98.5	35,120	0.7	1	96.9	35,716	0.6
	プラウドフラット新宿河田町	1	95.4	29,075	0.5	1	100.0	30,757	0.6
	プラウドフラット三軒茶屋	1	100.0	36,353	0.7	1	88.3	35,164	0.6
	プラウドフラット蒲田	1	97.4	37,183	0.7	1	97.1	37,707	0.7
	プラウドフラット蒲田Ⅱ	1	96.9	103,832	1.9	1	98.6	106,832	1.9
	プラウドフラット新大塚	1	94.4	19,995	0.4	1	97.2	19,726	0.4
	プラウドフラット清澄白河	1	100.0	30,684	0.6	1	100.0	30,746	0.6
	プラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	94.8	20,282	0.4	1	89.5	21,544	0.4
	プラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	100.0	33,152	0.6	1	100.0	33,847	0.6
	プラウドフラット富士見台	1	100.0	56,092	1.0	1	100.0	56,219	1.0
	プラウドフラット浅草駒形	1	97.1	63,819	1.2	1	96.7	64,809	1.2
	プラウドフラット横浜	1	97.2	69,671	1.3	1	95.9	72,884	1.3
	プラウドフラット上大岡	1	100.0	97,332	1.8	1	87.5	79,234	1.4
	プラウドフラット鶴見Ⅱ	1	98.1	62,267	1.2	1	100.0	64,395	1.2
	プライムアーバン麻布十番	1	97.5	32,568	0.6	1	89.9	31,928	0.6
	プライムアーバン赤坂	1	100.0	26,309	0.5	1	96.6	26,625	0.5
	プライムアーバン田町	1	100.0	30,972	0.6	1	90.0	29,988	0.5
	プライムアーバン芝浦LOFT	1	93.9	58,145	1.1	1	95.9	54,742	1.0
	プライムアーバン幡ヶ谷	1	100.0	15,533	0.3	1	100.0	16,110	0.3
	プライムアーバン代々木	1	88.6	11,130	0.2	1	100.0	10,532	0.2
	プライムアーバン番町	1	96.1	30,954	0.6	1	94.4	32,499	0.6
	プライムアーバン千代田富士見	1	97.2	20,907	0.4	1	90.8	20,765	0.4
	プライムアーバン飯田橋	1	94.7	61,498	1.1	1	95.7	63,715	1.1
	プライムアーバン恵比寿	1	94.0	37,586	0.7	1	86.8	37,210	0.7
	プライムアーバン中目黒	1	95.9	40,456	0.8	1	93.9	40,495	0.7
	プライムアーバン学芸大学	1	100.0	24,210	0.5	1	90.8	25,068	0.5
	プライムアーバン洗足	1	84.2	13,921	0.3	1	91.5	15,498	0.3
	プライムアーバン目黒リバーサイド	1	100.0	14,099	0.3	1	91.5	14,240	0.3
	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	100.0	85,495	1.6	1	95.6	84,218	1.5
	プライムアーバン勝どき	1	96.0	90,123	1.7	1	91.6	90,293	1.6
	プライムアーバン新川	1	89.0	71,763	1.3	1	93.0	71,357	1.3
	プライムアーバン日本橋横山町	1	92.7	116,513	2.2	1	99.5	126,578	2.3
	プライムアーバン本郷壱岐坂	1	100.0	17,796	0.3	1	92.6	18,138	0.3
	プライムアーバン白山	1	96.4	25,952	0.5	1	96.4	26,082	0.5
	プライムアーバン四谷外苑東	1	98.0	45,376	0.8	1	89.8	46,362	0.8
	プライムアーバン落合	1	90.9	13,040	0.2	1	93.7	13,155	0.2
	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1	98.4	37,943	0.7	1	92.2	37,034	0.7
	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1	100.0	28,518	0.5	1	95.9	28,225	0.5
	プライムアーバン新宿内藤町	1	100.0	13,867	0.3	1	100.0	13,767	0.2
	プライムアーバン西早稲田	1	100.0	15,408	0.3	1	3.5	12,500	0.2

地域	不動産等の名称	第14期 (H25.6.1~H25.11.30)				第15期 (H25.12.1~H26.5.31)			
		テナント総数 (注1)	稼働率 (%)	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 (注1)	稼働率 (%)	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	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	1	96.5	25,804	0.5	1	96.6	25,414	0.5
	プライムアーバン千歳烏山	1	96.2	26,899	0.5	1	89.1	26,855	0.5
	プライムアーバン烏山	1	92.7	12,593	0.2	1	96.3	12,594	0.2
	プライムアーバン三軒茶屋	1	94.2	21,516	0.4	1	100.0	23,444	0.4
	プライムアーバン南烏山	1	87.7	22,957	0.4	1	95.2	24,934	0.4
	プライムアーバン烏山ガレリア	1	93.9	18,713	0.3	1	97.0	18,989	0.3
	プライムアーバン烏山コート	1	100.0	11,685	0.2	1	100.0	12,407	0.2
	プライムアーバン千歳船橋	1	90.1	24,428	0.5	1	97.3	23,577	0.4
	プライムアーバン用賀	1	98.5	42,009	0.8	1	100.0	43,429	0.8
	プライムアーバン品川西	1	93.8	21,332	0.4	1	95.9	21,531	0.4
	プライムアーバン大井町	1	91.1	19,602	0.4	1	97.8	19,329	0.3
	プライムアーバン大崎	1	97.0	57,495	1.1	1	98.0	58,513	1.1
	プライムアーバン大井町Ⅱ	1	100.0	47,257	0.9	1	96.2	49,954	0.9
	プライムアーバン雪谷	1	100.0	36,548	0.7	1	100.0	38,679	0.7
	プライムアーバン大森	1	98.1	30,265	0.6	1	100.0	30,281	0.5
	プライムアーバン北千束 (注2)	—							

地域	不動産等の名称	第14期 (H25.6.1~H25.11.30)				第15期 (H25.12.1~H26.5.31)			
		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	プライムアーバン行徳Ⅲ	1	93.5	32,321	0.6	1	98.7	31,943	0.6
	プライムアーバン西船橋	1	96.7	25,417	0.5	1	98.3	25,984	0.5
	プライムアーバン川口	1	89.3	64,817	1.2	1	86.9	52,891	1.0
	アーバンステージ恵比寿 (注3)	1	94.9	15,852	0.3	1	93.7	33,583	0.6
	アーバンステージ目黒青葉台 (注3)	1	85.7	16,348	0.3	1	100.0	37,484	0.7
	アーバンステージ学芸大学 (注3)	1	85.9	12,623	0.2	1	98.2	27,694	0.5
	アーバンステージ日本橋浜町 (注3)	1	97.6	23,286	0.4	1	94.9	47,027	0.8
	アーバンステージ中落合	1	94.0	23,331	0.4	1	100.0	21,833	0.4
	アーバンステージ新宿落合	1	89.2	19,447	0.4	1	91.8	21,409	0.4
	アーバンステージ目白	1	85.1	40,435	0.8	1	95.6	41,595	0.7
	アーバンステージ神楽坂 (注3)	1	93.6	34,775	0.6	1	99.3	80,809	1.5
	アーバンステージ芦花公園	1	94.2	12,728	0.2	1	91.3	11,858	0.2
	アーバンステージ上馬	1	100.0	33,352	0.6	1	95.5	32,934	0.6
	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	1	100.0	17,438	0.3	1	91.2	17,611	0.3
	アーバンステージ駒沢	1	88.8	12,477	0.2	1	100.0	12,408	0.2
	アーバンステージ上北沢	1	86.2	20,305	0.4	1	96.3	20,643	0.4
	アーバンステージ池上 (注4)	1	95.4	48,798	0.9	—	—	38,869	0.7
	アーバンステージ中野	1	90.8	18,730	0.3	1	96.2	19,032	0.3
	アーバンステージ池袋 (注3)	1	93.4	52,819	1.0	1	93.0	107,947	1.9
	アーバンステージ滝野川 (注5)	—	—	6,737	0.1	—	—	—	—
	アーバンステージ町屋 (注6)	1	95.9	9,324	0.2	—	—	9,126	0.2
	アーバンステージ小金井 (注7)	—	—	9,238	0.2	—	—	—	—
	アーバンステージ日野	1	92.6	14,430	0.3	1	85.2	14,697	0.3
	アーバンステージ川崎	1	97.8	37,349	0.7	1	100.0	38,303	0.7
	アーバンステージ浦安	1	96.3	9,186	0.2	1	96.3	9,282	0.2
	アーバンステージ南行徳Ⅱ	1	78.4	8,468	0.2	1	94.6	11,479	0.2
	アーバンステージ南行徳Ⅲ	1	93.9	12,094	0.2	1	93.9	12,441	0.2
	アーバンステージ南行徳Ⅳ	1	84.6	10,720	0.2	1	90.4	11,090	0.2
	アーバンステージ南行徳Ⅴ (注8)	—	—	12,675	0.2	—	—	—	—
小計		121	95.9	4,137,201	77.2	119	95.7	4,303,787	77.5

地域	不動産等の名称	第14期 (H25.6.1~H25.11.30)				第15期 (H25.12.1~H26.5.31)			
		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	プライムアーバン葵	1	100.0	26,042	0.5	1	88.5	25,101	0.5
その他	プライムアーバン金山	1	93.1	23,255	0.4	1	96.5	22,730	0.4
その他	プライムアーバン鶴舞	1	90.4	42,055	0.8	1	93.3	41,509	0.7
その他	プライムアーバン江坂Ⅰ	1	97.9	23,466	0.4	1	85.5	22,578	0.4
その他	プライムアーバン江坂Ⅱ	1	91.4	26,218	0.5	1	98.3	27,737	0.5
その他	プライムアーバン江坂Ⅲ	1	93.8	40,895	0.8	1	91.5	40,352	0.7
その他	アーバンステージ札幌リバーフロント	1	96.0	185,883	3.5	1	96.4	188,414	3.4
その他	アーバンステージ北3条通	1	100.0	68,266	1.3	1	100.0	69,341	1.2
その他	アーバンステージ提通雨宮	1	100.0	45,006	0.8	1	96.8	45,128	0.8
その他	アーバンステージ上前津	1	100.0	56,067	1.0	1	100.0	56,759	1.0
その他	アーバンステージ泉	1	99.2	134,709	2.5	1	95.9	133,563	2.4
その他	アーバンステージ玉造	1	96.2	35,883	0.7	1	95.4	35,532	0.6
その他	アーバンステージ堀筋本町 (注3)	1	88.3	28,251	0.5	1	90.7	58,970	1.1
その他	ベネフィス博多グランスイート	1	96.9	29,082	0.5	1	96.2	28,131	0.5
その他	ベネフィス薬院南	1	94.5	12,752	0.2	1	100.0	13,121	0.2
その他	ベネフィス香椎ヴエルベーナ	1	89.3	16,658	0.3	1	92.3	15,512	0.3
その他	ベネフィス博多東グランスイート	1	98.7	26,354	0.5	1	97.4	26,270	0.5
その他	ベネフィス千早グランスイート	1	93.9	22,999	0.4	1	94.0	22,453	0.4
小計		34	96.6	1,218,983	22.8	34	96.1	1,252,861	22.5
合計		155	96.2	5,356,185	100.0	153	95.8	5,556,649	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25年6月27日に譲渡しており、第14期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡の前日までの数値となります。

(注3) 当該資産は、平成25年9月3日に取得しており、第14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4) 当該資産は、平成26年4月24日に譲渡しており、第15期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡の前日までの数値となります。

(注5) 当該資産は、平成25年9月20日に譲渡しており、第14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5月29日に譲渡しており、第15期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡の前日までの数値となります。

(注7) 当該資産は、平成25年11月22日に譲渡しており、第14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8) 当該資産は、平成25年11月27日に譲渡しており、第14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15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)			

<tbl_r cells="5" ix="3" maxcspan="1" maxrspan="1

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

第15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
プライムアーバン高井戸 (東京都杉並区)	受水槽更新工事	自 平成26年10月 至 平成26年11月	3,000	—	—
プライムアーバン門前仲町 (東京都江東区)	機械式駐車場部品交換工事	自 平成26年10月 至 平成26年11月	6,500	—	—
プライムアーバン武蔵小金井 (東京都小金井市)	エントランス リニューアル工事	自 平成26年 6月 至 平成26年 8月	19,200	—	—
アーバンステージ新宿落合 (東京都新宿区)	大規模修繕工事	自 平成26年 9月 至 平成26年11月	22,890	—	—
アーバンステージ堤通雨宮 (仙台市青葉区)	インターホン更新工事	自 平成26年10月 至 平成26年11月	5,500	—	—
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26年10月 至 平成26年11月	2,700	—	—

(2) 期中の資本的支出

第15期末現在保有する資産について、第15期中に行な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15期中の資本的支出は95,742千円であり、第15期中の費用に区分された修繕費300,325千円と合わせ、合計396,067千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)
プライムアーバン勝どき (東京都中央区)	住宅設備リニューアル工事	自 平成26年 5月 至 平成26年 5月	13,179
プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ (東京都世田谷区)	住宅設備リニューアル工事	自 平成26年 5月 至 平成26年 5月	3,372
プライムアーバン雪谷 (東京都大田区)	住宅設備リニューアル工事	自 平成26年 5月 至 平成26年 5月	3,558
アーバンステージ学芸大学 (東京都目黒区)	専有部改修工事	自 平成26年 1月 至 平成26年 1月	1,909
その他の不動産等	住宅設備リニューアル工事他	自 平成25年12月 至 平成26年 5月	73,722
合計			95,742

(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11期 自 平成23年12月1日 至 平成24年 5月31日	第12期 自 平成24年 6月1日 至 平成24年11月30日	第13期 自 平成24年12月1日 至 平成25年 5月31日	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
当期首積立金残高	1,253百万円	1,385百万円	1,548百万円	1,651百万円	1,745百万円
当期積立額	168百万円	176百万円	176百万円	175百万円	180百万円
当期積立金取崩額	36百万円	12百万円	73百万円	81百万円	96百万円
次期繰越額	1,385百万円	1,548百万円	1,651百万円	1,745百万円	1,829百万円

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

	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
資産運用報酬(注1) (内訳)運用報酬Ⅰ	383,288千円 195,900千円	399,676千円 209,449千円
運用報酬Ⅱ	187,387千円	190,227千円
運用報酬Ⅲ(注2)	—千円	—千円
資産保管業務報酬	14,950千円	15,951千円
一般事務委託報酬	23,511千円	24,071千円
役員報酬	4,800千円	4,800千円
その他営業費用	171,935千円	182,300千円
合計	598,486千円	626,800千円

(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14期は123,360千円あり、第15期は発生しておりません。

(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15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 借入先	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
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年 2月27日	1,000,000	—	2.14360	平成26年 2月27日			
野村信託銀行株式会社		1,000,000	—					
太陽生命保険株式会社	平成19年 2月27日	2,000,000	—	2.13625	平成26年 2月27日			
株式会社三井東京UFJ銀行		500,000	—					
株式会社三井住友銀行	平成23年 8月26日	500,000	—	0.78591	平成26年 2月27日			
野村信託銀行株式会社		500,000	—					
株式会社三井東京UFJ銀行		500,000	—					
株式会社三井住友銀行		500,000	—					
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年 9月30日	500,000	—	0.78591	平成26年 2月27日			
三井住友信託銀行株式会社		500,000	—					
野村信託銀行株式会社		1,000,000	—					
株式会社みずほ銀行		500,000	—					
株式会社三井東京UFJ銀行		500,000	500,000					
株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成24年 8月27日	400,000	400,000	0.71000	平成26年 8月27日			
三井住友信託銀行株式会社		700,000	700,000					
株式会社みずほ銀行		320,000	320,000					
株式会社千葉銀行		750,000	750,000					
三井住友信託銀行株式会社	平成23年 9月5日	1,400,000	1,400,000	0.94700	平成26年 9月5日			
三井住友海上火災保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社みずほ銀行		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	1.79200	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	2.23500	平成27年 2月27日			
野村信託銀行株式会社		—	1,000,000					
株式会社伊予銀行		—	1,000,000					
株式会社りそな銀行	平成24年 2月27日	—	1,900,000	0.96365	平成27年 2月27日			
みずほ信託銀行株式会社		—	1,000,000					
株式会社東京都民銀行		—	500,000					

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	(単位:千円)							
借入先																	
長期 借入金 (1年以内返済)	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)	(注4)	無担保 無保証								
	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			15,950,000	14,450,000													
長期 借入金	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	0.96365	平成27年2月27日	(注4)								
	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		1,000,000	—													
	株式会社伊予銀行		1,000,000	—													
	株式会社りそな銀行		1,900,000	—													
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	—													
	株式会社東京都民銀行		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		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	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											
	株式会社三菱UFJ銀行株式会社		500,000	500,000													
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000													
	信金中央金庫	平成25年10月25日	800,000	800,000	0.69000	平成29年2月26日											
	株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000													
	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	1,100,000	1.08500	平成29年8月27日											
	大同生命保険株式会社		1,100,000	1,100,000													
	信金中央金庫		1,720,000	1,720,000													
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,300,000	1,300,000			1.12013	平成30年2月27日	(注4)								
	株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000													
	三菱UFJ信託銀行株式会社		900,000	900,000													
	三井住友信託銀行株式会社		520,000	520,000													
	株式会社みずほ銀行		900,000	900,000													
	株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000			0.99000	平成30年8月26日	(注4)								
	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25年9月30日	1,800,000	1,800,000													
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000			1.16500	平成31年11月26日	(注4)								
	株式会社三菱東京UFJ銀行		400,000	400,000													
	株式会社三井住友銀行	平成24年12月3日	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												

区分		借入日
----	--	-----

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額(千円)	譲渡年月日	譲渡価額(千円)(注1)	帳簿価額(千円)	売却損益(千円)(注2)
信託受益権	アーバンステージ池上	—	—	平成26年4月24日	1,445,160	1,392,442	25,156
不動産	アーバンステージ町屋	—	—	平成26年5月29日	230,000	211,195	12,207
	合 計		—		1,675,160	1,603,637	37,364

(注1)「譲渡価額」は、当該不動産等の譲渡に伴う公租公課等を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。

(注2)譲渡については、上記のほかに、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。

(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	譲渡価額(千円)(注)	鑑定評価額(千円)	鑑定機関	価格時点
譲渡	信託受益権	アーバンステージ池上	平成26年4月24日	1,445,160	1,270,000	大和不動産鑑定株式会社	平成26年4月24日
譲渡	不動産	アーバンステージ町屋	平成26年5月29日	230,000	186,000	株式会社中央不動産鑑定所	平成26年5月29日

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

② その他

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

平成25年12月1日から平成26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2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15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	支払額(B)	
不動産等売買媒介手数料	37,180千円	野村不動産株式会社	30,220千円	81.3%
		野村不動産アーバンネット株式会社	6,960千円	18.7%
外注委託費	207,133千円	野村不動産パートナーズ株式会社	160,868千円	77.7%
		野村不動産パートナーズ株式会社	251,061千円	79.9%
プロパティ・マネジメント報酬	314,215千円	野村不動産パートナーズ株式会社	1,492千円	1.2%
仲介手数料等	121,186千円	野村不動産パートナーズ株式会社	600千円	43.3%
広告宣伝費	1,386千円	野村不動産アーバンネット株式会社	600千円	43.3%

(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)
プラウドフラット白金高輪	4,557
プラウドフラット代々木上原	2,336
プラウドフラット初台	1,365
プラウドフラット渋谷桜丘	921
プラウドフラット学芸大学	1,266
プラウドフラット目黒行人坂	1,689
プラウドフラット隅田リバーサイド	3,907
プラウドフラット神楽坂	1,634
プラウドフラット早稲田	2,012
プラウドフラット新宿河田町	2,099
プラウドフラット三軒茶屋	1,362
プラウドフラット蒲田	1,974
プラウドフラット蒲田Ⅱ	5,085
プラウドフラット新大塚	1,334
プラウドフラット清澄白河	614
プラウドフラット門前仲町Ⅱ	1,470
プラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,542
プラウドフラット富士見台	1,589
プラウドフラット浅草駒形	3,989
プラウドフラット横浜	3,966
プラウドフラット上大岡	10,949
プラウドフラット鶴見Ⅱ	3,486
プライムアーバン麻布十番	1,820
プライムアーバン赤坂	1,915
プライムアーバン田町	1,832
プライムアーバン芝浦LOFT	3,850
プライムアーバン幡ヶ谷	1,286
プライムアーバン代々木	987
プライムアーバン番町	1,574
プライムアーバン千代田富士見	1,239
プライムアーバン飯田橋	4,457
プライムアーバン恵比寿	2,016
プライムアーバン中目黒	2,722
プライムアーバン学芸大学	1,393
プライムアーバン洗足	1,176
プライムアーバン目黒リバーサイド	708
プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	4,589
プライムアーバン勝どき	4,319
プライムアーバン新川	2,705
プライムアーバン日本橋横山町	6,446

7. 経理の状況

■(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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)
プライムアーバン板橋区役所前	2,250	アーバンステージ学芸大学	2,079
プライムアーバン浅草	943	アーバンステージ日本橋浜町	3,547
プライムアーバン町屋サウスコート	3,856	アーバンステージ中落合	1,306
プライムアーバン武蔵小金井	3,115	アーバンステージ新宿落合	1,424
プライムアーバン武蔵野ヒルズ	2,568	アーバンステージ神楽坂	4,311
プライムアーバン小金井本町	1,426	アーバンステージ芦花公園	683
プライムアーバン久米川	2,133	アーバンステージ上馬	1,375
プライムアーバン武蔵小杉comodo	4,995	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	792
プライムアーバン新百合ヶ丘	1,310	アーバンステージ駒沢	1,330
プライムアーバン鶴見寺谷	1,309	アーバンステージ上北沢	1,314
プライムアーバン浦安	1,013	アーバンステージ池上	1,778
プライムアーバン行徳Ⅰ	1,621	アーバンステージ中野	1,467
プライムアーバン行徳Ⅱ	2,579	アーバンステージ池袋	6,105
プライムアーバン行徳駅前	1,054	アーバンステージ町屋	580
プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	1,971	アーバンステージ日野	1,089
プライムアーバン行徳Ⅲ	1,817	アーバンステージ川崎	2,317
プライムアーバン西船橋	1,797	アーバンステージ浦安	655
プライムアーバン川口	2,985	アーバンステージ南行徳Ⅱ	1,098
アーバンステージ恵比寿	2,674	アーバンステージ南行徳Ⅲ	874
アーバンステージ目黒青葉台	3,049	アーバンステージ南行徳Ⅳ	1,222

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

本投資法人の資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）は、平成26年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。

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。

■(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

	前 期(ご参考) 平成25年11月30日現在	当 期 平成26年5月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,791,327	9,400,388
信託現金及び信託預金	802,795	565,037
営業未収入金	40,245	29,899
前払費用	49,089	38,310
繰延税金資産	14	16
未収消費税等	13,692	—
その他	14,769	50,197
貸倒引当金	—	△95
流動資産合計	7,711,933	10,083,755
固定資産		
有形固定資産		
建物	65,431,733	69,066,877
減価償却累計額	△7,223,569	△8,740,863
建物(純額)	58,208,163	60,326,013
構築物	668,507	713,712
減価償却累計額	△347,323	△415,225
構築物(純額)	321,183	298,487
機械及び装置	1,013,436	1,035,599
減価償却累計額	△268,654	△314,772
機械及び装置(純額)	744,782	720,826
工具、器具及び備品	134,125	166,570
減価償却累計額	△43,841	△53,995
工具、器具及び備品(純額)	90,283	112,575
土地	67,172,205	73,800,621
信託建物	13,022,609	8,940,200
減価償却累計額	△2,369,041	△1,690,547
信託建物(純額)	10,653,568	7,249,653
信託構築物	158,143	112,214
減価償却累計額	△110,796	△78,395
信託構築物(純額)	47,347	33,819
信託機械及び装置	71,509	50,041
減価償却累計額	△36,626	△27,119
信託機械及び装置(純額)	34,883	22,921
信託工具、器具及び備品	34,620	23,720
減価償却累計額	△8,028	△5,659
信託工具、器具及び備品(純額)	26,592	18,061
信託土地	22,920,964	15,210,142
建設仮勘定	8,857	—
有形固定資産合計	160,228,831	157,793,123
無形固定資産		
その他	2,058	1,537
無形固定資産合計	2,058	1,537
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,819	10,879
長期前払費用	26,098	18,512
投資その他の資産合計	36,918	29,391
固定資産合計	160,267,808	157,824,052
繰延資産		
投資法人債発行費	39,972	32,702
繰延資産合計	39,972	32,702
資産合計	168,019,715	167,940,510

	前 期(ご参考) 平成25年11月30日現在	当 期 平成26年5月31日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	259,584	313,873
1年内返済予定の長期借入金	15,950,000	14,450,000
未払金	342,714	295,373
未払費用	129,601	115,670
未払法人税等	753	827
未払消費税等	—	51,066
前受金	722,407	725,084
預り金	4,949	14,403
流動負債合計	17,410,010	15,966,300
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	63,890,000	65,300,000
預り敷金及び保証金	1,101,348	1,175,682
信託預り敷金及び保証金	382,100	271,886
固定負債合計	75,373,449	76,747,569
負債合計	92,783,459	92,713,869
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	73,231,053	73,231,053
剩余金		
任意積立金		
圧縮積立金	40,000	40,000
任意積立金合計	40,000	40,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,965,201	1,955,587
剩余金合計	2,005,201	1,995,587
投資主資本合計	75,236,255	75,226,641
純資産合計	※1 75,236,255	※1 75,226,641
負債純資産合計	168,019,715	167,940,510

損益計算書

	(単位:千円)	
	前 期 (ご参考) 自 平成25年 6月 1日 至 平成25年11月30日	当 期 自 平成25年12月 1日 至 平成26年 5月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 5,013,520	※1 5,143,831
その他賃貸事業収入	※1 342,665	※1 412,817
不動産等売却益	※2 50,573	※2 37,364
営業収益合計	5,406,759	5,594,013
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,250,171	※1 2,453,509
資産運用報酬	383,288	399,676
資産保管手数料	14,950	15,951
一般事務委託手数料	23,511	24,071
役員報酬	4,800	4,800
貸倒引当金繰入額	—	95
貸倒損失	916	281
その他営業費用	171,019	181,924
営業費用合計	2,848,657	3,080,309
営業利益	2,558,101	2,513,704
営業外収益		
受取利息	723	734
損害保険金収入	2,613	2,549
未払分配金戻入	715	727
その他	—	162
営業外収益合計	4,052	4,173
営業外費用		
支払利息	465,349	464,894
投資法人債利息	55,751	56,071
投資法人債発行費償却	7,270	7,270
融資関連費用	40,356	30,523
投資口交付費	24,872	—
その他	2,469	2,621
営業外費用合計	596,069	561,381
経常利益	1,966,085	1,956,496
税引前当期純利益	1,966,085	1,956,496
法人税、住民税及び事業税	899	976
法人税等調整額	51	△2
法人税等合計	951	974
当期純利益	1,965,133	1,955,522
前期繰越利益	67	64
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,965,201	1,955,587

投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日) (ご参考)

	投資主資本					純資産合計	
	出資総額	剩余金			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 (△)	剩余金合計			
当期首残高	68,961,322	—	—	1,876,958	1,876,958	70,838,281	
当期変動額							
新投資口の発行	4,269,731	—	—	—	—	4,269,731	
圧縮積立金の積立	—	40,000	40,000	△40,000	—	—	
剩余金の配当	—	—	—	△1,836,891	△1,836,891	△1,836,891	
当期純利益	—	—	—	1,965,133	1,965,133	1,965,133	
当期変動額合計	4,269,731	40,000	40,000	88,242	128,242	4,397,973	
当期末残高	73,231,053	40,000	40,000	1,965,201	2,005,201	75,236,255	

当期 (自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日)

	投資主資本					純資産合計	
	出資総額	剩余金			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 (△)	剩余金合計			
当期首残高	73,231,053	40,000	40,000	1,965,201	2,005,201	75,236,255	
当期変動額							
剩余金の配当	—	—	—	△1,965,136	△1,965,136	△1,965,136	
当期純利益	—	—	—	1,955,522	1,955,522	1,955,522	
当期変動額合計	—	—	—	△9,614	△9,614	△9,614	
当期末残高	73,231,053	40,000	40,000	1,955,587	1,995,587	75,226,641	

注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成25年 6月 1日 至 平成25年11月30日	当 期 自 平成25年12月 1日 至 平成26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25年 6月 1日 至 平成25年11月30日	当 期 自 平成25年12月 1日 至 平成26年 5月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>3~70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2~50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3~15年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3~15年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	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	<p>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。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>3~70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2~50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3~15年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3~15年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3~70年	構築物	2~50年	機械及び装置	3~15年	工具、器具及び備品	3~15年
建物	3~70年																	
構築物	2~50年																	
機械及び装置	3~15年																	
工具、器具及び備品	3~15年																	
建物	3~70年																	
構築物	2~50年																	
機械及び装置	3~15年																	
工具、器具及び備品	3~15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>① 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。</p> <p>② 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</p>	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12,493千円です。	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ありません。																

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 平成25年 6月 1日 至 平成25年11月30日	当 期 自 平成25年12月 1日 至 平成26年 5月31日
5. ヘッジ会計の方法	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
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	<p>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。</p> <p>(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</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>(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</p> <p>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。</p>

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) 平成25年11月30日現在	当 期 平成26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)		当 期	
自 平成25年6月1日	至 平成25年11月30日	自 平成25年12月1日	至 平成26年5月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)			
A. 不動産賃貸事業収益		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	4,733,339	賃料収入	4,851,857
共益費収入	280,180	共益費収入	291,973
その他賃貸事業収入	5,013,520	その他賃貸事業収入	5,143,831
駐車場収入	134,455	駐車場収入	134,802
付帯収益	140,643	付帯収益	199,126
その他不動産賃料収入	67,566	その他不動産賃料収入	78,889
不動産賃貸事業収益合計	342,665	不動産賃貸事業収益合計	412,817
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	203,624	外注委託費	207,133
プロパティ・マネジメント報酬	268,808	プロパティ・マネジメント報酬	314,215
公租公課	260,682	公租公課	263,900
水道光熱費	92,470	水道光熱費	109,797
保険料	8,418	保険料	7,958
修繕費	225,277	修繕費	300,325
減価償却費	1,012,451	減価償却費	1,053,355
仲介手数料等	101,194	仲介手数料等	121,186
信託報酬	22,886	信託報酬	23,905
その他賃貸事業費用	54,356	その他賃貸事業費用	51,730
不動産賃貸事業費用合計	2,250,171	不動産賃貸事業費用合計	2,453,509
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,106,014	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,103,140
※2. 不動産等売却益の内訳 (単位:千円)			
アーバンアーバン北千束		アーバンアーバン北千束	
不動産等売却収入	597,837	不動産等売却収入	1,448,519
不動産等売却原価	569,899	不動産等売却原価	1,392,442
その他売却費用	17,970	その他売却費用	30,920
不動産等売却益	9,967	不動産等売却益	25,156
アーバンステージ滝野川		アーバンステージ滝野川	
不動産等売却収入	307,233	不動産等売却収入	230,363
不動産等売却原価	291,612	不動産等売却原価	211,195
その他売却費用	9,270	その他売却費用	6,960
不動産等売却益	6,351	不動産等売却益	12,207
アーバンステージ小金井		アーバンステージ小金井	
不動産等売却収入	251,127	不動産等売却収入	226,920
不動産等売却原価	226,920	不動産等売却原価	7,590
その他売却費用	16,616	その他売却費用	16,616
アーバンステージ南行徳V		アーバンステージ南行徳V	
不動産等売却収入	322,130	不動産等売却収入	294,772
不動産等売却原価	9,720	不動産等売却原価	9,720
その他売却費用	17,638	その他売却費用	17,638

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考)		当 期	
自 平成25年6月1日	至 平成25年11月30日	自 平成25年12月1日	至 平成26年5月31日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数			
発行可能投資口の総口数	2,000,000口	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)		当 期	
平成25年11月30日現在	平成26年5月31日現在	平成25年11月30日現在	平成26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)			
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	14	未払事業税損金不算入額	16
繰延税金資産合計	14	繰延税金資産合計	16
繰延税金資産の純額	14	繰延税金資産の純額	16
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)			
法定実効税率	36.59	法定実効税率	36.59
(調整)		(調整)	
支払配当の損金算入額	△36.57	支払配当の損金算入額	△36.57
その他	0.03	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25年6月1日 至 平成25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つた場合、当該価額が異なることがあります。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25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	6,791,327	6,791,327	—
(2) 信託現金及び信託預金	802,795	802,795	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(15,950,000)	(15,977,512)	27,512
(4) 投資法人債	(10,000,000)	(10,170,565)	170,565
(5) 長期借入金	(63,890,000)	(64,570,248)	680,248
(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、当該帳簿価額によつています。

(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、当該帳簿価額によつています（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、同様の借入を行つ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つています。）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行つ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つています。

(4) 投資法人債

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

(6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

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

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	5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	50,820,000	45,420,000	※	—

※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	6,791,327
信託現金及び信託預金	802,795
合 計	7,594,122

(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	15,950,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	5,000,000	5,000,000	—	—
長期借入金	—	17,580,000	15,320,000	7,070,000	10,820,000	13,100,000
合 計	15,950,000	17,580,000	20,320,000	12,070,000	10,820,000	13,100,000

当期（自 平成25年12月1日 至 平成26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つた場合、当該価額が異なることがあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時 価 (注1)	差 額
(1) 現金及び預金	9,400,388	9,400,388	—
(2) 信託現金及び信託預金	565,037	565,037	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(14,450,000)	(14,498,645)	48,645
(4) 投資法人債	(10,000,000)	(10,161,385)	161,385
(5) 長期借入金	(65,300,000)	(65,982,296)	682,296
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 負債となる項目については、() で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記

(6) (2)参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(4) 投資法人債

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

(6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

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	時 価	
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	56,020,000	46,220,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一緒にとして処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注2）(3)、(5) 参照）。

(注3) 金銭債権の償還予定額

(単位：千円)

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

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の返済・償還予定額

(単位：千円)

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

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（自 平成25年6月1日 至 平成25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25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	
149,656,963	10,571,868	160,228,831	155,472,000

(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、アーバンステージ恵比寿（1,072,272千円）、アーバンステージ目黒青葉台（1,229,308千円）、アーバンステージ学芸大学（946,678千円）、アーバンステージ日本橋浜町（1,524,677千円）、アーバンステージ神楽坂（2,738,757千円）、アーバンステージ池袋（3,428,500千円）、アーバンステージ堀筋本町（1,869,171千円）の取得によるものであり、主な減少額は、プライムアーバン北千束（569,899千円）、アーバンステージ滝野川（291,612千円）、アーバンステージ小金井（226,920千円）、アーバンステージ南行徳V（294,772千円）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25年11月期（第14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25年12月1日 至 平成26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26年5月31日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(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	
160,228,831	△2,435,708	157,793,123	156,322,000

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

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

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

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

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（自 平成25年6月1日 至 平成25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	野村リビング サポート 株式会社	不動産業	-	賃料収入等	2,794,635	前受金	424,394
						預り敷金 及び保証金	1,005,322
				プロパティ・マネ ジメント報酬	141,702	営業未払金	30,611
				外注委託費	106,270	営業未払金	22,104
				仲介手数料等	1,416	営業未払金	784
				修繕費等	28,003	営業未払金	23,673
				不動産等 売買媒介	44,550	—	—
資産保管会社	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
				利息の支払	55,795	未払費用	3,429
				借入金(短期)	1,900,000	短期借入金	—
				借入返済(短期)	1,900,000		—
				借入返済(年内 返済予定の長期)	1,824,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,900,000
				借入金(長期)	2,800,000	長期借入金	10,600,000

(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25年12月1日 至 平成26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	4,262,192	前受金	543,101
						預り敷金 及び保証金	1,230,488
資産保管会社	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	銀行業 及び 信託業	0.59	利息の支払	63,669	未払費用	1,728
				借入返済(年内 返済予定の長期)	1,500,000	1年内返済予定 の長期借入金	400,000
				借入金(長期)	1,500,000	長期借入金	12,100,000

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成25年 6月 1日 至 平成25年11月30日	当 期 自 平成25年12月 1日 至 平成26年 5月31日
1口当たり純資産額 467,887円	1口当たり純資産額 467,827円
1口当たり当期純利益 12,591円	1口当たり当期純利益 12,161円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前 期 (ご参考) 自 平成25年 6月 1日 至 平成25年11月30日	当 期 自 平成25年12月 1日 至 平成26年 5月31日
当期純利益(千円) 1,965,133	当期純利益(千円) 1,955,522
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) 1,965,133	普通投資口に係る当期純利益(千円) 1,955,522
期中平均投資口数(口) 156,072	期中平均投資口数(口) 160,800

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成25年 6月 1日 至 平成25年11月30日	当 期 自 平成25年12月 1日 至 平成26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15期末（平成26年5月末日）以降、平成26年6月30日付にて下記の資産を譲渡しました。 なお、譲渡価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除いています。 アーバンステージ南行徳Ⅳ ・譲渡資産 : 不動産 ・契約日 : 平成26年6月30日 ・譲渡日 : 平成26年6月30日 ・譲渡価格 : 256,840千円 ・譲渡先 : 国内の一般事業会社 ・損益に及ぼす影響 : 第16期（自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日）において、営業収益として不動産等売却益約6百万円（譲渡に係る諸経費を控除しています。）を計上する予定です。

【金銭の分配に係る計算書】

項目	期別	前期(ご参考)	当期
	自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	
I. 当期末処分利益		1,965,201,671円	1,955,587,538円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		1,965,136,800円 (12,221円)	1,955,488,800円 (12,161円)
III. 次期繰越利益		64,871円	98,738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1,965,136,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,955,488,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

【会計監査人の監査報告書】

独立監査人の監査報告書

平成26年7月11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

若部俊夫



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、野村不動産レジデンシャル投資法人の平成25年12月1日から平成26年5月31日までの第1.5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対する意見を表明するために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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

利害関係

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

以上

■キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

	(単位：千円)	
	前 期（ご参考） 自 平成25年 6月 1日 至 平成25年11月30日	当 期 自 平成25年12月 1日 至 平成26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	1,966,085	1,956,496
減価償却費	1,012,451	1,053,355
投資口交付費	24,872	—
投資法人債発行費償却	7,270	7,270
受取利息	△723	△734
支払利息	521,100	520,966
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△417	95
営業未収入金の増減額（△は増加）	△8,732	10,345
未収消費税等の増減額（△は増加）	△13,692	13,692
前払費用の増減額（△は増加）	△44,707	18,261
営業未払金の増減額（△は減少）	41,106	54,289
未払金の増減額（△は減少）	46,497	△21,509
未払消費税等の増減額（△は減少）	△14,714	51,066
前受金の増減額（△は減少）	62,143	2,677
その他の資産の増減額（△は増加）	24,659	△35,427
その他の負債の増減額（△は減少）	1,885	9,454
有形固定資産の売却による減少額	1,383,205	211,195
信託有形固定資産の売却による減少額	—	1,392,442
その他	△16	95
小 計	5,008,273	5,244,032
利息の受取額	723	734
利息の支払額	△528,800	△534,897
法人税等の支払額	△1,215	△902
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,478,981	4,708,967
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	△12,942,225	△234,475
信託有形固定資産の取得による支出	△20,419	△12,592
預り敷金及び保証金の返還による支出	△125,121	△149,917
預り敷金及び保証金の受入による収入	201,440	129,211
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△31,812	△37,073
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	30,258	21,899
敷金及び保証金の差入による支出	—	△60
敷金及び保証金の回収による収入	60	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,887,819	△283,007
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	7,500,000	—
短期借入金の返済による支出	△7,500,000	—
長期借入れによる収入	13,200,000	9,200,000
長期借入金の返済による支出	△6,362,000	△9,290,000
投資口の発行による収入	4,269,731	—
投資口交付費の支出	△24,862	△10
分配金の支払額	△1,837,058	△1,964,647
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,245,809	△2,054,657
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	836,970	2,371,303
現金及び現金同等物の期首残高	6,757,151	7,594,122
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,594,122	※1 9,965,426

(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)

項 目	期 別	前 期（ご参考） 自 平成25年 6月 1日 至 平成25年11月30日	当 期 自 平成25年12月 1日 至 平成26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、隨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、隨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、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

前 期（ご参考） 自 平成25年 6月 1日 至 平成25年11月30日	当 期 自 平成25年12月 1日 至 平成26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的金額との関係 (平成25年11月30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的金額との関係 (平成26年5月31日現在) (単位：千円)

現金及び預金 6,791,327
信託現金及び信託預金 802,795
現金及び現金同等物 7,594,122

現金及び預金 9,400,388
信託現金及び信託預金 565,037
現金及び現金同等物 9,965,426

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

名 称	野村不動産投資顧問株式会社
資本の額	300百万円(平成25年3月末日現在)
株 主	野村不動産ホールディングス株式会社(100%)
沿革	平成15年 1月24日 会社設立
	平成15年 2月28日 宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(3)第81679号)

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

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

組織体制

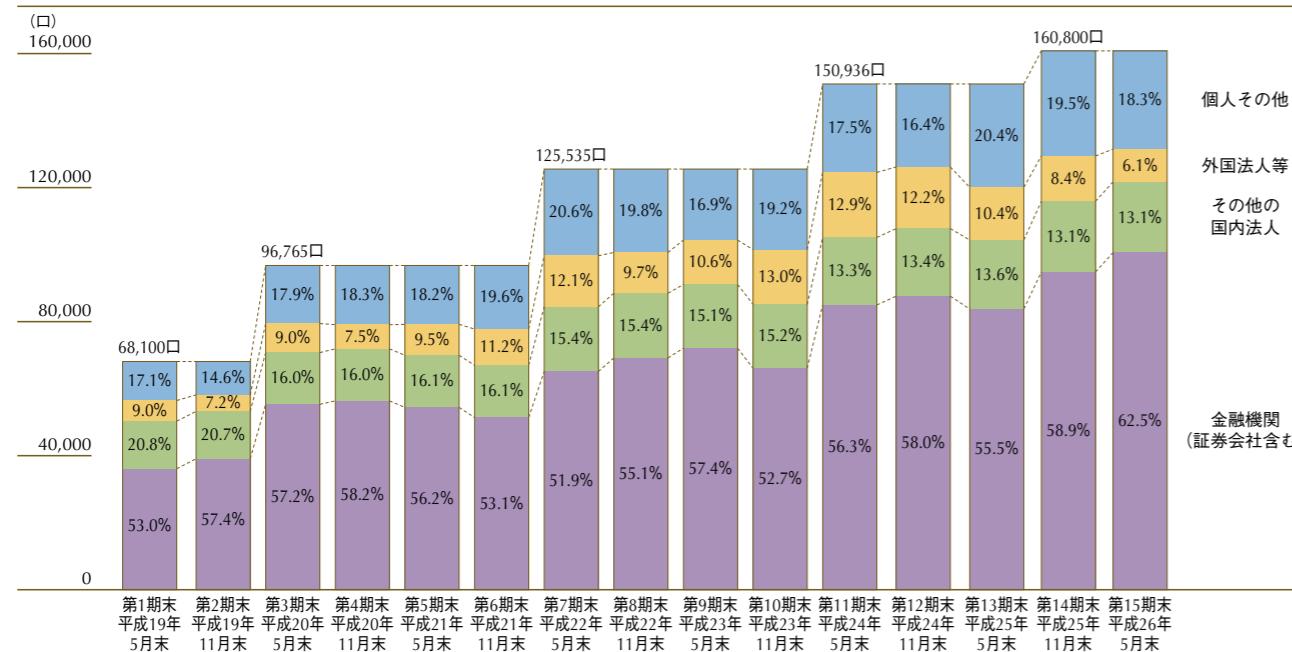
野村不動産投資顧問株式会社(旧 野村不動産投信株式会社)は、平成23年10月1日付で、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併するとともに、商号を野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更しました。本投資法人としては、本合併により、不動産市場及び金融市場の変化への迅速な対応、不動産投資に必要となる専門的知識・経験の向上、並びに国内最大級の不動産資産運用会社によるマネジメント等のシナジー効果が得られるると考えています。



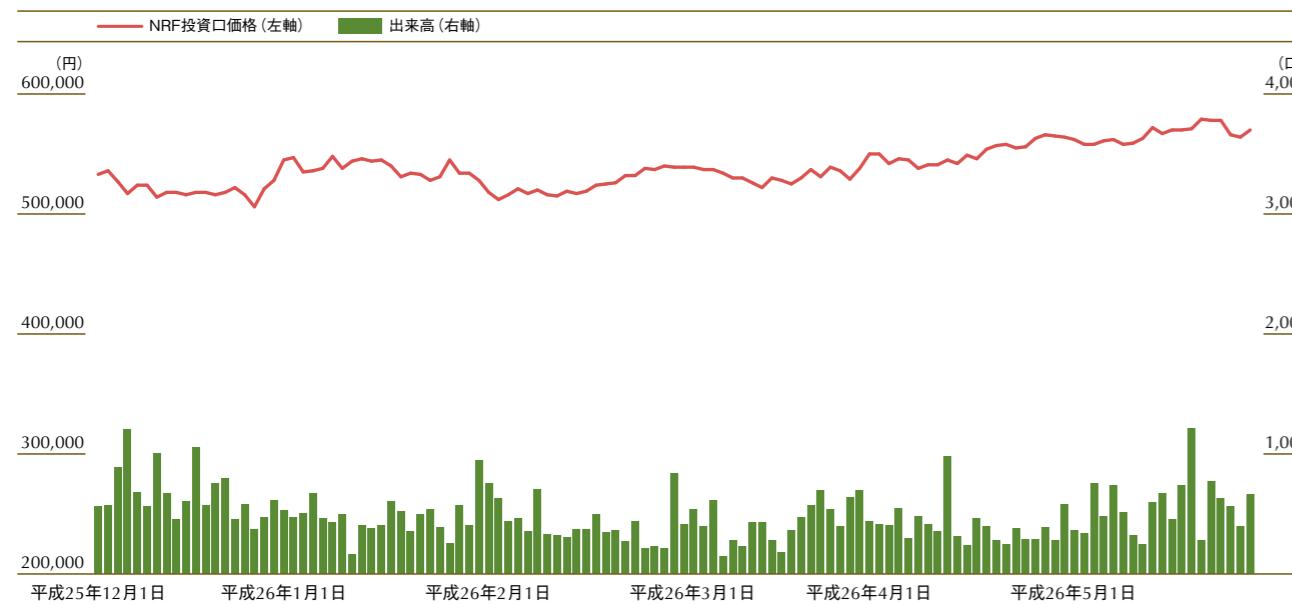
投資主インフォメーション

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16期(平成26年11月期)

平成26年11月30日 決算期日
平成27年 1月15日頃 決算発表
平成27年 2月20日頃 分配金支払開始

第17期(平成27年5月期)

平成27年 5月31日 決算期日
平成27年 7月15日頃 決算発表
平成27年 8月20日頃 分配金支払開始

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け、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)

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。

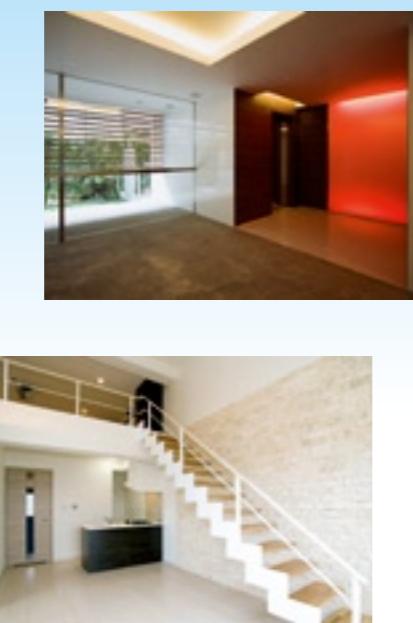
今後も、ホームページへの掲載を通じて、投資主の皆様へのタイムリーな情報提供に努めてまいります。

▼<http://www.nre-rf.co.jp/>





151 ベネフィス香椎ヴェルベーナ(福岡市東区)



26 プライムアーバン芝浦LOFT(東京都港区)



46 プライムアーバン西新宿Ⅱ(東京都新宿区)



87 プライムアーバン久米川(東京都東村山市)



88 プライムアーバン武蔵小杉comodo(川崎市中原区)



47 プライムアーバン新宿内藤町(東京都新宿区)



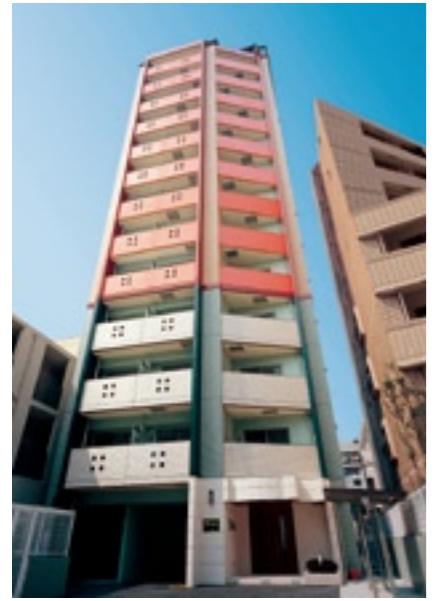
63 プライムアーバン大森(東京都大田区)



81 プライムアーバン板橋区役所前(東京都板橋区)



45 プライムアーバン西新宿Ⅰ(東京都新宿区)



150 ベネフィス薬院南(福岡市中央区)



39 プライムアーバン新川(東京都中央区)



140 プライムアーバン江坂Ⅱ(大阪府吹田市)



74 プライムアーバン錦糸公園(東京都墨田区)



55 プライムアーバン烏山コート(東京都世田谷区)



PRIME URBAN



98 プライムアーバン川口(埼玉県川口市)



38 プライムアーバン勝どき(東京都中央区)



23 プライムアーバン麻布十番(東京都港区)



139 プライムアーバン江坂Ⅰ(大阪府吹田市)



58 プライムアーバン品川西(東京都品川区)



138 プライムアーバン鶴舞(名古屋市中区)



73 プライムアーバン向島(東京都墨田区)



37 プライムアーバン目黒大橋ヒルズ(東京都目黒区)



57 プライムアーバン用賀(東京都世田谷区)



48 プライムアーバン西早稲田(東京都新宿区)



33 プライムアーバン中目黒(東京都目黒区)



32 プライムアーバン恵比寿(東京都目黒区)



86 プライムアーバン小金井本町(東京都小金井市)



79 プライムアーバン葛西イースト(東京都江戸川区)



120 プラウドフラット五橋(仙台市青葉区)



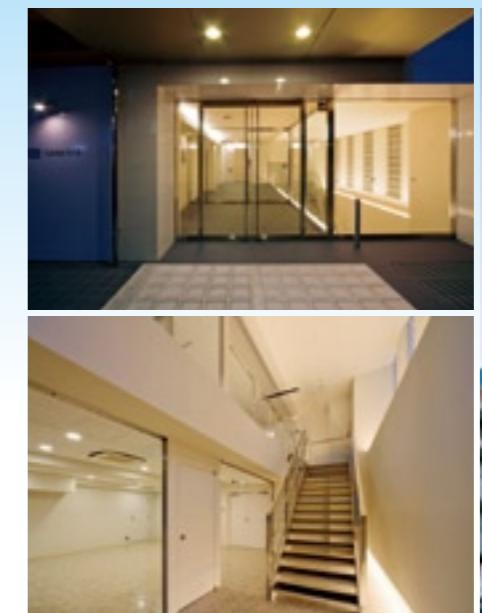
7 プラウドフラット隅田リバーサイド(東京都中央区)



17 プラウドフラット門前仲町 I (東京都江東区)



10 プラウドフラット新宿河田町(東京都新宿区)



13 プラウドフラット蒲田 II (東京都大田区)



21 プラウドフラット上大岡(横浜市港南区)



121 プラウドフラット河原町(仙台市若林区)



14 プラウドフラット新大塚(東京都豊島区)



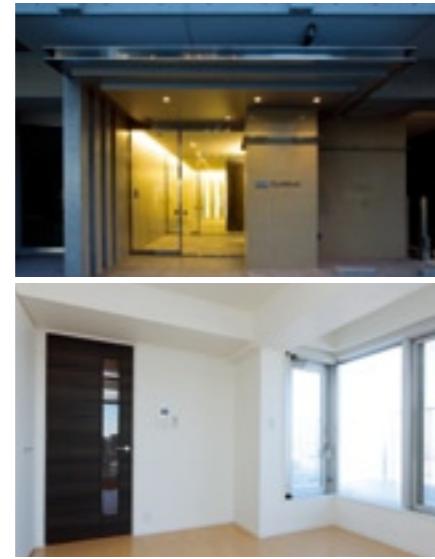
12 プラウドフラット蒲田(東京都大田区)



3 プラウドフラット初台(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)



18 プラウドフラット富士見台(東京都練馬区)



8 プラウドフラット神楽坂(東京都新宿区)



6 プラウドフラット目黒行人坂(東京都目黒区)





16 プラウドフラット門前仲町Ⅱ(東京都江東区)



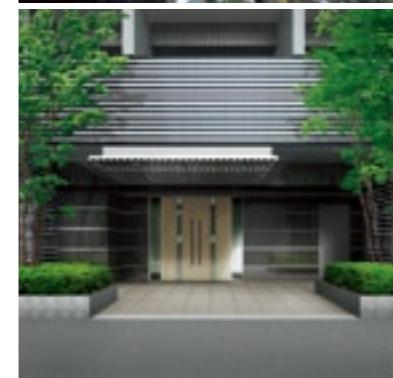
1 プラウドフラット白金高輪(東京都港区)



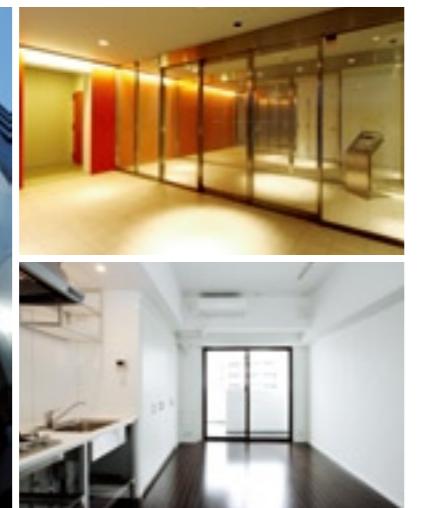
9 プラウドフラット早稲田(東京都新宿区)



4 プラウドフラット渋谷桜丘(東京都渋谷区)



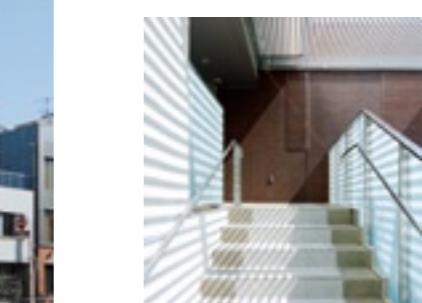
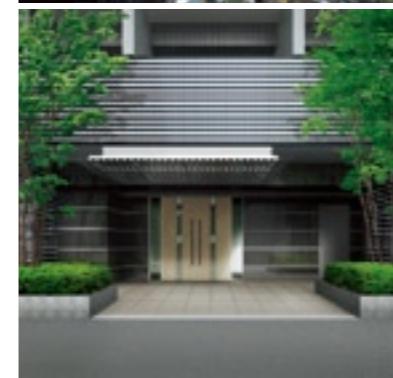
5 プラウドフラット学芸大学(東京都目黒区)



20 プラウドフラット横浜(横浜市神奈川区)



11 プラウドフラット三軒茶屋(東京都世田谷区)



15 プラウドフラット清澄白河(東京都江東区)

22 プラウドフラット鶴見Ⅱ(横浜市鶴見区)

運用担当者が語る 恵比寿の“住みたいポイント”

一度は憧れる、住んでみたい街

毎年さまざまな媒体で調査される住みたい街ランキング。都内では吉祥寺や中目黒、自由が丘等が有名ですが、同様に名前が挙がるのが「恵比寿」です。

人気の理由のひとつに利便性が挙げられます。最寄りの山手線、日比谷線を活用することにより、新宿、品川、霞ヶ関といった東京の主要な駅にダイレクトア

クセスが可能です。山手線沿線にある駅は周囲にオフィスや商業エリアが発達していることが多いのですが、「恵比寿」のように住宅エリアも存在している駅は少なく、まさに職住近接立地といえるでしょう。女性にも



野村不動産投資顧問株式会社
資産運用部 資産運用二課
春日 優

嬉しいお洒落なカフェやレストランなどの飲食店、また緑あふれる並木道など魅力的なポイントも多く、今後も目を離せない立地のひとつです。



物件紹介



プライムアーバン恵比寿

本物件はJR山手線・埼京線「恵比寿」駅徒歩10分にあるデザイナーズマンションです。印象的な外観やエントランスを備え、恵比寿ガーデンプレイスにも近接していることから、ちょっと大人なシティライフを感じさせてくれる人気物件です。



アーバンステージ 恵比寿

本物件はJR山手線・埼京線「恵比寿」駅徒歩5分にある物件です。駅までの利便性に優れているだけでなく、歩道が整備された明治通りに面しているため夜道も安心。また、「広尾」がつく住所にふさわしいスタイリッシュな外観を備える物件として、高い人気を集めています。

北は広尾、西は代官山、そして南東は白金台と、歴史ある高級住宅地に囲まれた恵比寿は、歴史の息づく街でもあります。閑静な住宅街である恵比寿3丁目付近をそぞろ歩けば、「伊達坂」や「伊達マンション」など、江戸時代に宇和島藩伊達家が下屋敷を構えていた名残を伝える地名に出会う。ビル工場とともに発展してきたことから、周囲の街に比べて下町情緒が残っているのも恵比寿ならでは。毎年秋には氷川神社例大祭が行われます。

さらに恵比寿は渋谷区指定の文教地区。特に渋谷から六本木通りをまたいだ渋谷区東・広尾にかけては幼稚園から大学まで数多の名門学校が並び、都内有数の文教エリアを形成している。小学校や公園の多くが大通りから奥に入った緑豊かな環境にあるため、小さい子供を育てるのも最適な街といえるだろう。

都心にありながら、歴史と今、そして暮らしやすさと利便性が調和し、衣食住の全てが整った恵比寿。都市としての成熟を迎え、「暮らしたい街」としての価値はますます高まっていくに違いない。



1 緑豊かな並木通り

恵比寿ガーデンプレイスを囲むようにのびる並木通り。奥にはラグジュアリーホテルとして名高いウェスティンホテル東京が併む。

2 恵比寿公園

公園が多いのも恵比寿の特長。恵比寿駅から徒歩5分の場所にある恵比寿公園は、可愛らしい遊具が人気で休日は親子連れでにぎわう。

3 長谷戸小学校

1912年開校。童謡の「夕焼け小焼け」を作曲した草川信が音楽教師として教鞭をとっていたことから、校門前に歌碑が建てられている。

4 閑静な住環境

恵比寿ガーデンプレイス裏手の恵比寿3丁目をはじめ、恵比寿は都内有数の高級住宅街として名高い。緑あふれる街並みも魅力。



4 日仏会館

日仏両国の文化研究に特化した施設として1924年に開館。約4万冊のフランス語の蔵書を誇る図書館や、フランス料理店を併設する。



5 長谷戸小学校





恵比寿

Vol.8... Ebisu

高感度なアーバンライフを
「日常」にする、
・ア・ク・セ・ス・性・に・優・れ・た・街

JR 恵比寿駅東口から続くスカイウオーカーを抜けて信号を渡ると、緩やかな下り坂になった石畳の先にまるでヨーロッパのような緑豊かな街並みが広がる——“住みたい街”として、幅広い世代から高い支持を集め惠比寿を象徴する風景だ。

この街の魅力としてまず挙げられるのは、都心主要部へのアクセスの良さ。JR山手線、埼京線、湘南新宿ラインと東京メトロ日比谷線の2駅4路線が乗り入れており、渋谷・新宿・六本木には10分以内、銀座・品

川・池袋にも20分以内と抜群のアクセスを誇る。明治通りや駒沢通りが通っているので車や徒歩での移動も便利。まさに恵比寿は最先端の都市生活を“日常”にできる街なのだ。

加えて、2014年で開業20周年を迎えた恵比寿ガーデンプレイスをはじめ、感度の高いショッピング飲食店がいたるところに点在するのも恵比寿の魅力。近年ではスペインバル（酒場）ブームを生んだのも記憶に新しい。文化や流行の発信地として、つねに時代をリードする存在であること。恵比寿が発する求心力も、この街が憧れを集める理由といえるだろう。



1 飲食エリアの充実

最新グルメから三ツ星フレンチ、老舗の蕎麦まで多彩な味が楽しめる。深夜営業やペット同伴可の店が充実しているのも恵比寿の魅力。

2 2つの恵比寿駅

JRと東京メトロが乗り入れし、首都圏の主要駅への軽快なアクセスを誇る。駅前には大型商業施設や飲食店などが多数点在する。

3 東京都写真美術館

恵比寿ガーデンプレイス内にある国内最大級の写真映像の美術館。図書館やカフェが併設されており、ゆったりと芸術に浸ることができる。

4 明治通り

渋谷、新宿、池袋へと続く通り沿いには、さまざまな飲食店やショッピングが立ち並ぶ。散歩をしながら穴場スポットを探すのも楽しい。

5 ジョエル・ロブション

ミシュランガイドで三ツ星を獲得しているフレンチの名店。気品に満ちたシャトーのような外観は恵比寿のランドマーク的存在となっている。

