

平成 19 年 11 月期（平成 19 年 6 月 1 日～平成 19 年 11 月 30 日） 決算短信

平成 20 年 1 月 21 日

不動産投信発行者名 野村不動産レジデンシャル投資法人 上場取引所 東証
 コー ド 番 号 3240 URL <http://www.nre-rf.co.jp/>
 代 表 者 執行役員 濱 田 信 幸

資 産 運 用 会 社 名 野村不動産投信株式会社
 代 表 者 代表取締役社長 井 上 辰 夫
 問 合 せ 先 責 任 者 取締役レジデンス運用本部長 齋 正 臣 TEL (03)3365-7729

有価証券報告書提出予定日 平成 20 年 2 月 27 日
 分配金支払開始予定日 平成 20 年 2 月 22 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 19 年 11 月期の運用、資産の状況（平成 19 年 6 月 1 日～平成 19 年 11 月 30 日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19 年 11 月期	2,484	(7.8)	1,263	(17.2)	954	(72.6)
19 年 5 月期	2,304	(一)	1,078	(一)	553	(一)

	当期純利益		1 口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	(参考) (年換算値)	総資産 経常利益率	(参考) (年換算値)	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%	%	%
19 年 11 月期	953	(72.8)	14,005	2.3	(4.5)	1.2	(2.4)	38.4
19 年 5 月期	551	(一)	16,872 (13,855)	2.3	(3.4)	1.1	(1.6)	24.0

(注) ① 本投資法人における平成 19 年 5 月期の計算期間は平成 18 年 8 月 3 日から平成 19 年 5 月 31 日までの 302 日間ですが、実質的な資産運用期間の日数は 247 日間です。

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

19 年 11 月期 68,100 口 19 年 5 月期 32,702 口

なお、平成 19 年 5 月期は、期中に投資口の追加発行を行っており、運用期間に基づき日数による加重平均投資口数を算出しています。また、実質的な資産運用期間の開始日である平成 18 年 9 月 27 日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数(39,823 口)により算出した 1 口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。

③ 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率を意味しますが、平成 19 年 5 月期は第 1 期であるため、該当事項はありません。

④ 年換算値 = 当該計算期間の数値 / 資産運用期間の日数 (183 日) × 365 日 (平成 19 年 11 月期)

年換算値 = 当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数 (247 日) × 365 日 (平成 19 年 5 月期)

⑤ 平成 19 年 5 月期の自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率の算定に用いる自己資本及び総資産については、平成 19 年 5 月期中に投資口の追加発行を行っているため、運用期間中の日数加重平均自己資本及び月数加重平均総資産を用いています。

(2) 分配状況

	1 口当たり分配 金(利益超過分配 金は含まない)	分配金総額	1 口当たり利益 超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	円	%	%
19 年 11 月期	14,005	953	0	0	99.9	2.3
19 年 5 月期	8,102	551	0	0	99.9	1.3

(注) 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。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1 口当たり 純資産額
	百万円	百万円	%	円
19 年 11 月期	80,890	42,209	52.2	619,815
19 年 5 月期	75,313	41,807	55.5	613,912

(参考) 自己資本 19 年 11 月期 42,209 百万円 19 年 5 月期 41,807 百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19 年 11 月期	1,237	△8,817	4,610	3,883
19 年 5 月期	1,739	△68,006	73,120	6,852

2. 平成 20 年 5 月期の運用状況の予想（平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 5 月 31 日）

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
20 年 5 月期	3,226 (29.9)	1,550 (22.7)	1,069 (12.1)	1,068 (12.0)	11,043	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 11,043 円

本予想は添付資料に記載の前提条件のもとに算出した現時点でのものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準などの改正に伴う変更 有 ☒ 無 ☐
- ② ①以外の変更 有 ☒ 無 ☐

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 19 年 11 月期 68,100 口 19 年 5 月期 68,100 口
- ② 期末自己投資口数 19 年 11 月期 ー口 19 年 5 月期 ー口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25 ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等に関するご注意)

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

添付資料

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 19 年 8 月 24 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成 19 年 8 月 24 日提出）における「投資方針」「投資対象」「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、野村不動産投信株式会社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。

「本投資証券」とは、本投資法人の投資口を表示する投資証券をいいます。

「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。

A. 運用環境及び運用成果

賃貸住宅市場については、東京圏を始めとした大都市圏において、単身世帯や少人数世帯を中心とした賃貸需要が堅調に推移しています。とりわけ、単身世帯向け賃貸住宅については、企業の業績回復や事業拡大を背景とした新規採用の積極化等により、需要の増加傾向が顕著になっています。

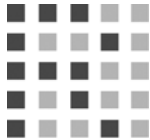
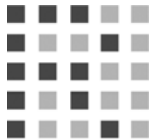
不動産売買市場については、国内外の機関投資家、年金基金等の運用資金が継続的に流入していることから、賃貸住宅の売買市場においても、J-REITやプライベートファンドが引き続き旺盛な需要を示しており、取得環境は厳しいものとなっています。

一方で、有利子負債の調達力の優劣等により、一部の投資主体においては取得姿勢の減退傾向が見られており、今後、この傾向は強まることが予想されます。

上記の運用環境において、第 2 期（平成 19 年 11 月期）は、以下の運用成果を実現しました。

(イ) 資産の取得

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

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

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

なお、「野村不動産」とは、野村不動産株式会社をいいます。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信株式会社を除きます。）をいいます。以下同じです。

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

その結果、第 2 期においては、野村不動産からの「(仮称) プラウドフラット白金高輪」を始めとした 21 物件・21,366 百万円（取得（予定）価格の合計）の取得を決定し、売買契約を締結いたしました。

第 2 期中には、上記のうち 6 物件・5,015 百万円（取得価格の合計）の取得を完了するとともに、前期に売買契約締結済みの 2 物件・3,370 百万円（取得価格の合計）の取得を完了した結果、第 2 期末の資産規模は、97 物件・75,420 百万円（取得価格の合計）となりました。

また、第 2 期末(平成 19 年 11 月末日)における取得予定資産を含めたポートフォリオは、123 物件・100,281 百万円（取得（予定）価格の合計）となり、1,000 億円を超える規模にまで拡大しました。

(ロ) 運用不動産の運営管理

保有物件の運営においては、各物件の立地、規模、間取り、ターゲット・テナント（社会人、学生）等の特性を踏まえ、各物件に最適と判断して選定したプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）と連携し、パフォーマンスの最大化を目指した運用を実践してきました。

第 2 期においては、入居テナントの動向を早期に把握し、計画的かつ戦略的なリーシング活動を展開した結果、ポートフォリオ全体の稼働率は、95%を超える高い水準で安定的に推

移いたしました。

また、物件毎の運営状況等を踏まえた上で、競争力の維持・向上に有効と判断される場合には、物件毎に適切なリニューアル内容を検討し、実施いたしました。

（ハ）資金調達

資金調達においては、安定収益の実現と運用資産の着実な成長のため、保守的な財務戦略を実践してきました。

資金の借入に際しては、金利上昇等の金融環境の変化の影響を受け難い「強固な財務基盤の構築」を目的として、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、借入先金融機関の多様化、無担保・無保証での調達を実践してきました。

その結果、第 2 期末時点の借入金に占める長期比率は 88.2%、固定比率（金利スワップ取引による固定化を含みます。）は 74.9%、借入金の平均残存年数は 3.6 年（うち長期借入金の平均残存年数 4.0 年）となり、保守的な水準を維持しました。

また、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）についても、第 2 期末時点で 45.9%であり、保守的な水準となっています。

さらに、平成 19 年 7 月には、国内外の格付機関 3 社から以下の格付けを取得し、将来的な投資法人債発行を見据えた体制を整備しました。これにより、幅広い選択肢の中から、金融環境や物件取得のタイミングに応じて、最適な資金調達手段を採用することが可能となりました。

《格付けの状況》

格付会社	格付け内容	備考
株式会社日本格付研究所	長期優先債務：AA	格付けの見通し：安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け：A1	格付けの見通し：安定的
スタンダード・アンド・プアーズ	長期会社格付け：A+ 短期会社格付け：A-1	アウトルック：安定的

（ニ）業績及び分配金

上記の運用の結果として、第 2 期の業績は営業収益 2,484 百万円、営業利益 1,263 百万円、経常利益 954 百万円、当期純利益 953 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所得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 14,005 円としました。

② 次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、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、中期的な資産規模の目標を総資産 3,000 億円と設定しており、引き続き、物件ブランド毎に有する強固なソーシング・ルートを活用し、優良物件への投資を継続します。

これにより、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ます。

(ロ) 運用不動産の運営管理

本投資法人は、引き続き、物件特性に応じた最適なPM会社との一体的な運営管理の実践により、パフォーマンスの最大化と効率的な運営管理の実現を図ります。

また、物件特性の把握、サブマーケット分析等を行った上で、適宜、適切な大規模修繕・リニューアル工事による運用不動産の競争力・収益性の維持・向上を図ります。

(ハ) 資金調達

資金調達に際しては、今後も財務の安定性に十分配慮し、保守的な財務戦略を継続します。

また、金融市場の動向を注視しながら、投資法人債の発行を含めた幅広い選択肢の中から、最適な資金調達手段を検討・選択し、バランスの取れた有利子負債の構成を追求します。

B. 運用状況の見通し

平成 20 年 5 月期（平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 5 月 31 日）及び平成 20 年 11 月期（平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 年 11 月 30 日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

各期の運用状況の見通しに係る前提条件については、後記「平成 20 年 5 月期及び平成 20 年 11 月期 運用状況の予想に当たっての前提条件」をご参照ください。

	平成 20 年 5 月期 (平成 19 年 12 月 1 日 ～平成 20 年 5 月 31 日)	平成 20 年 11 月期 (平成 20 年 6 月 1 日 ～平成 20 年 11 月 30 日)
営業収益	3,226 百万円	3,693 百万円
営業利益	1,550 百万円	1,748 百万円
経常利益	1,069 百万円	1,276 百万円
当期純利益	1,068 百万円	1,275 百万円
1 口当たり分配金	11,043 円	13,180 円
1 口当たり利益超過分配金	—	—

(注) 上記の予想は、後記の前提条件のもとに算出した現時点でのものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

③ 決算後に生じた重要な事実

A. 投資口の追加発行

本投資法人は、平成 20 年 1 月 21 日開催の役員会において、以下の新投資口の発行について決議しました。

(イ) 公募による新投資口発行（一般募集）

発行投資口数 : 27,300 口
配当起算日 : 平成 19 年 12 月 1 日

1 口当たりの発行価格等については、平成 19 年 2 月上旬開催予定の役員会にて決定される予定です。

(ロ) 第三者割当による新投資口発行

発行投資口数 : 1,365 口
配当起算日 : 平成 19 年 12 月 1 日
割当先 : 野村證券株式会社

第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行わ

れない場合があります。

（参考情報）

本投資法人は、第2期末（平成19年11月末日）後、以下の資産を取得しました。

物件名称	所在地	賃貸可能 戸数	取得価格 (千円)	取得日
アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市	46	561,000	平成19年12月4日
アーバンステージ南行徳V	千葉県市川市	38	293,000	平成19年12月4日
アーバンステージ本郷壱岐坂	東京都文京区	27	647,000	平成19年12月12日
アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区	28	635,000	平成19年12月12日
アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区	29	738,000	平成19年12月12日
小金井アビタシオン	東京都小金井市	98	2,390,000	平成19年12月12日
アーバンステージ新川	東京都中央区	46	2,250,000	平成19年12月14日
武蔵野グリーンヒルズ	東京都小金井市	78	1,590,000	平成19年12月14日

本投資法人は、第2期末後、上記取得済みのもののほか、以下の資産の取得に係る売買契約を締結しました（取得日は、いずれも第3期（平成20年5月期）の予定）。

物件名称	所在地	賃貸可能 戸数	取得予定価格 (千円)	取得予定日
(仮称) プラウドフラット上大岡	横浜市港南区	200	2,770,000	平成20年3月19日
(仮称) プライムアーバン長町一丁目	仙台市太白区	60	1,110,000	平成20年2月1日
(仮称) プライムアーバン八乙女中央	仙台市泉区	43	428,000	平成20年2月1日

平成 20 年 5 月期及び平成 20 年 11 月期 運用状況の予想に当たっての前提条件

項 目	前 提 条 件
計算期間	- 平成 20 年 5 月期（第 3 期）：平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 5 月 31 日 - 平成 20 年 11 月期（第 4 期）：平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 年 11 月 30 日
運用資産	- 本投資法人が本日現在保有している 105 物件の不動産及び不動産信託受益権（以下「取得済資産」といいます。）に加え、平成 20 年 5 月期（第 3 期）末までに 24 物件、平成 20 年 11 月期（第 4 期）末までに 2 物件の不動産及び不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。 - 取得予定資産のうち、（仮称）プライムアーバン長町一丁目、（仮称）プライムアーバン八乙女中央、（仮称）プライムアーバン北大前、（仮称）プライムアーバン宮の沢、（仮称）プライムアーバン大通東、（仮称）プライムアーバン知事公館、（仮称）プライムアーバン円山、プライムアーバン白山、アーバンステージ行徳、（仮称）プライムアーバン北 24 条、（仮称）プライムアーバン金山の 11 物件を平成 20 年 2 月に、ベネフィス香椎ヴェルベーナ、（仮称）プライムアーバン中野上高田、（仮称）プラウドフラット横浜、（仮称）プラウドフラット上大岡、ベネフィス博多東グランスウィート、（仮称）プライムアーバン目黒大橋ヒルズ、（仮称）プライムアーバン田園調布南、ベネフィス千早グランスウィート、（仮称）プライムアーバン大通南の 9 物件を平成 20 年 3 月に、（仮称）プラウドフラット渋谷桜丘、（仮称）プラウドフラット新宿河田町、（仮称）プラウドフラット新大塚、（仮称）プラウドフラット門前仲町Ⅱの 4 物件を平成 20 年 4 月に、それぞれ取得することを前提としています（以下、これら 24 物件を総称して「第 3 期中取得予定資産」といいます。）。また、取得予定資産のうち、（仮称）プラウドフラット門前仲町Ⅰを平成 20 年 8 月に、（仮称）プラウドフラット白金高輪を平成 20 年 9 月に、それぞれ取得することを前提としています（以下、これら 2 物件を総称して「第 4 期中取得予定資産」といいます。）。 - 運用状況の予想にあたっては、第 3 期中取得予定資産及び第 4 期中取得予定資産を上記日付に取得したものとみなし、平成 20 年 11 月期末日まで異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 - 平成 20 年 5 月期（第 3 期）の実質運用期間は 183 日、平成 20 年 11 月期（第 4 期）の実質運用期間は 183 日として算出しています。 - 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	- 賃貸事業収益については、各資産の現所有者等より提供を受けた情報、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、算出しています。 - 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。

項 目	前 提 条 件
営業費用	- 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、各資産の現所有者等より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 - 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。従いまして、平成 19 年中に取得済の資産（取得済資産）については平成 20 年度の固定資産税及び都市計画税から費用計上され、平成 20 年中に取得予定の資産については、平成 21 年度の固定資産税及び都市計画税から費用計上されることとなります。 - 建物の修繕費は、資産運用会社（野村不動産投信株式会社）が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 - 賃貸事業費用は、平成 20 年 5 月期（第 3 期）に 1,299 百万円及び平成 20 年 11 月期（第 4 期）に 1,395 百万円と想定しています。また減価償却費は、平成 20 年 5 月期（第 3 期）に 554 百万円及び平成 20 年 11 月期（第 4 期）に 644 百万円と想定しています。なお、資産運用会社への資産運用報酬のうち、資産運用報酬Ⅲについては、本投資法人の規約及び資産運用会社との資産運用委託契約の定めにより、平成 20 年 5 月期（第 3 期）以降に適用される前提で算出しています。
営業外費用	営業外費用としては、平成 20 年 5 月期（第 3 期）の一時的な費用として平成 20 年 1 月 21 日開催の役員会で決定した新投資口の発行等にかかる費用として、53 百万円を見込んでいます。その他、支払利息として平成 20 年 5 月期（第 3 期）に 388 百万円及び平成 20 年 11 月期（第 4 期）に 444 百万円を見込んでいます。
借入れ	- 本投資法人は、本日現在、46,700 百万円の借入残高があります。このうちの 10,600 百万円と平成 20 年 2 月上旬に取得予定の物件の取得資金として調達を予定している借入金 1,600 百万円と合わせた 12,200 百万円については、今回募集する新投資口の追加発行等による手取金により返済を行い、その後新規物件の取得にあわせ借入を行い平成 20 年 5 月期末（第 3 期末）時点で 53,870 百万円の借入残高となる前提で算出しています。 - 平成 20 年 11 月期（第 4 期）は、新規に総額 4,848 百万円の借入れを行うこと、並びに、当該借入れ以降、平成 20 年 11 月期末（第 4 期末）まで借入残高に変動がないことを前提として算出しています。
投資口	- 本日現在発行済みである 68,100 口に加えて、平成 20 年 1 月 21 日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行（27,300 口）及び第三者割当による投資口の追加発行（上限 1,365 口）によって新規に発行される予定の合計 28,665 口が全て発行されることを前提としています。 - 上記のほか、平成 20 年 11 月期末（第 4 期末）まで投資口の追加発行がないことを前提としています。 1 口当たり当期利益及び分配金は、今回募集する投資口数を含む各営業期間の予想期末発行済投資口数 96,765 口により算出しています。
1 口当たり分配金	- 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 - 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。

項 目	前 提 条 件
1 口当たり 利益超過分配金	● 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	● 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ● 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

期 別 科 目	前 期 平成 19 年 5 月 31 日現在		当 期 平成 19 年 11 月 30 日現在		増 減	
	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	前期比 (%)
(資産の部)						
I. 流動資産						
現金及び預金	5,064,215		2,062,189		△ 3,002,025	
信託現金及び信託預金	1,788,634		1,820,953		32,319	
営業未収入金	12,460		11,644		△ 815	
前払費用	24,747		26,595		1,848	
繰延税金資産	31		19		△ 12	
未収入金	813		259		△ 554	
未収還付法人税等	—		529		529	
未収消費税等	41,765		44,957		3,192	
その他の流動資産	8,456		7,907		△ 548	
貸倒引当金	—		△ 151		△ 151	
流動資産合計	6,941,125	9.2	3,974,905	4.9	△ 2,966,219	△ 42.7
II. 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	3,786,083		7,269,962			
減価償却累計額	13,961	3,772,122	88,737	7,181,225	3,409,103	
構築物	73,904		123,568			
減価償却累計額	1,068	72,835	5,801	117,767	44,931	
機械及び装置	26,173		33,657			
減価償却累計額	129	26,044	1,125	32,531	6,486	
工具器具備品	119		1,292			
減価償却累計額	1	118	75	1,216	1,097	
土地		5,805,777		11,102,920	5,297,142	
信託建物	20,753,956		20,806,066			
減価償却累計額	361,269	20,392,687	659,957	20,146,108	△ 246,578	
信託構築物	209,150		209,823			
減価償却累計額	18,611	190,539	33,740	176,082	△ 14,456	
信託機械及び装置	55,321		55,868			
減価償却累計額	2,295	53,026	4,410	51,458	△ 1,568	
信託工具器具備品	6,982		13,248			
減価償却累計額	837	6,145	1,929	11,319	5,174	
信託土地		38,009,597		38,016,717	7,119	
建設仮勘定		30,147		64,812	34,665	
有形固定資産合計	68,359,040	90.8	76,902,158	95.1	8,543,117	12.5
2. 無形固定資産						
その他の無形固定資産	1,774		1,635		△ 138	
無形固定資産合計	1,774	0.0	1,635	0.0	△ 138	△ 7.8
3. 投資その他の資産						
差入敷金保証金	10,298		10,421		123	
長期前払費用	1,651		1,622		△ 29	
投資その他の資産合計	11,949	0.0	12,043	0.0	93	0.8
固定資産合計	68,372,764	90.8	76,915,836	95.1	8,543,071	12.5
資産合計	75,313,889	100.0	80,890,742	100.0	5,576,852	7.4

科 目	期 別	前 期 平成 19 年 5 月 31 日現在		当 期 平成 19 年 11 月 30 日現在		増 減	
		金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	前期比 (%)
(負債の部)							
I. 流動負債							
営業未払金		186,131		109,759		△ 76,371	
短期借入金		440,000		4,360,000		3,920,000	
未払金		235,048		157,649		△ 77,399	
未払費用		101,795		153,568		51,773	
未払法人税等		1,346		653		△ 693	
前受金		278,047		314,883		36,836	
預り金		3,473		1,647		△ 1,826	
流動負債合計		1,245,843	1.7	5,098,162	6.3	3,852,319	309.2
II. 固定負債							
長期借入金		31,500,000		32,740,000		1,240,000	
預り敷金保証金		63,971		153,032		89,061	
信託預り敷金保証金		696,628		690,102		△ 6,526	
固定負債合計		32,260,599	42.8	33,583,135	41.5	1,322,535	4.1
負債合計		33,506,442	44.5	38,681,297	47.8	5,174,854	15.4
(純資産の部) ※ 1							
I. 投資主資本							
1. 出資総額		41,255,671	54.8	41,255,671	51.0	—	
2. 剰余金							
当期未処分利益		551,775	0.7	953,773	1.2	401,997	
投資主資本合計		41,807,447	55.5	42,209,444	52.2	401,997	1.0
純資産合計		41,807,447	55.5	42,209,444	52.2	401,997	1.0
負債・純資産合計		75,313,889	100.0	80,890,742	100.0	5,576,852	7.4

(2) 損益計算書

期 別 科 目	前 期 自 平成 18 年 8 月 3 日 至 平成 19 年 5 月 31 日			当 期 自 平成 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日			増 減	
	金 額 (千円)		百分比 (%)	金 額 (千円)		百分比 (%)	金 額 (千円)	前期比 (%)
1. 営業収益								
賃貸事業収益 ※ 1	2, 101, 518			2, 372, 329				
その他賃貸事業収益 ※ 1	203, 185	2, 304, 704	100. 0	112, 298	2, 484, 628	100. 0	179, 923	7. 8
2. 営業費用								
賃貸事業費用 ※ 1	963, 342			896, 964				
資産運用報酬	141, 031			182, 851				
資産保管委託報酬	1, 552			7, 531				
一般事務委託報酬	14, 999			15, 409				
役員報酬	8, 400			4, 800				
その他営業費用	97, 148			113, 107				
貸倒引当金繰入額	—	1, 226, 474	53. 2	151	1, 220, 815	49. 1	△ 5, 659	△ 0. 5
営業利益		1, 078, 229	46. 8		1, 263, 812	50. 9	185, 583	17. 2
3. 営業外収益								
受取利息	1, 003			4, 401				
損害保険金収入	—			1, 864				
その他営業外収益	0	1, 003	0. 0	—	6, 265	0. 3	5, 262	524. 3
4. 営業外費用								
支払利息	210, 174			283, 164				
融資関連費用	121, 127			19, 171				
投資口交付費	75, 365			—				
投資口公開関連費用	59, 154			—				
創業費	60, 120			—				
その他営業外費用	—	525, 942	22. 8	13, 000	315, 335	12. 7	△ 210, 606	△ 40. 0
経常利益		553, 291	24. 0		954, 743	38. 4	401, 452	72. 6
税引前当期純利益		553, 291	24. 0		954, 743	38. 4	401, 452	72. 6
法人税、住民税及び事業税	1, 547			986				
法人税等調整額	△31	1, 515	0. 1	12	999	0. 0	△ 515	△ 34. 0
当期純利益		551, 775	23. 9		953, 743	38. 4	401, 967	72. 8
前期繰越利益		—			29		29	—
当期末処分利益		551, 775			953, 773		401, 997	72. 9

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成 18 年 8 月 3 日 至 平成 19 年 5 月 31 日）

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	—	—	—	—
当期変動額				
新投資口の発行	41,255,671	—	41,255,671	41,255,671
当期純利益	—	551,775	551,775	551,775
当期変動額合計	41,255,671	551,775	41,807,447	41,807,447
当期末残高	41,255,671	551,775	41,807,447	41,807,447

当期（自 平成 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日）

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	41, 255, 671	551, 775	41, 807, 447	41, 807, 447
当期変動額				
剰余金の分配	—	△ 551, 746	△ 551, 746	△ 551, 746
当期純利益	—	953, 743	953, 743	953, 743
当期変動額合計	—	401, 997	401, 997	401, 997
当期末残高	41, 255, 671	953, 773	42, 209, 444	42, 209, 444

（４）金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	前 期 自 平成 18 年 8 月 3 日 至 平成 19 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日
I. 当期末処分利益	551,775,633 円	953,773,031 円
II. 分配金の額	551,746,200 円	953,740,500 円
（投資口 1 口当たり分配金の額）	(8,102 円)	(14,005 円)
III. 次期繰越利益	29,433 円	32,531 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所得の金額の 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 551,746,200 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所得の金額の 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 953,740,500 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 36 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	--	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	前 期	当 期
		自 平成 18 年 8 月 3 日 至 平成 19 年 5 月 31 日	自 平成 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日
		金 額 (千円)	金 額 (千円)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		553,291	954,743
減価償却費		398,173	397,604
投資口交付費		75,365	—
受取利息		△1,003	△4,401
支払利息		210,174	283,164
貸倒引当金の増加・減少額		—	151
営業未収入金の増加・減少額		△12,460	815
未収消費税等の増加・減少額		△41,765	△3,192
前払費用の増加・減少額		△24,747	△1,848
営業未払金の増加・減少額		186,131	△76,371
未払金の増加・減少額		231,275	△120,279
前受金の増加・減少額		278,047	36,836
その他資産の増加・減少額		△9,269	1,102
その他負債の増加・減少額		3,473	△1,826
その他		32	168
小 計		1,846,718	1,466,667
利息の受取額		1,003	4,401
利息の支払額		△108,378	△231,390
法人税等の支払額		△200	△2,209
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,739,142	1,237,468
II. 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		△9,722,085	△8,869,845
信託有形固定資産の取得による支出		△59,031,355	△30,403
無形固定資産の取得による支出		△1,797	—
長期前払費用の支出		△1,661	—
預り敷金保証金の支出		—	△3,561
預り敷金保証金の収入		63,971	92,622
信託預り敷金保証金の支出		△97,220	△59,616
信託預り敷金保証金の収入		793,848	53,090
差入敷金保証金の支出		△10,298	△123
投資活動によるキャッシュ・フロー		△68,006,598	△8,817,837
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		29,740,000	4,360,000
短期借入金の返済による支出		△29,300,000	△440,000
長期借入金の借入による収入		31,500,000	1,240,000
投資口の発行による収入		41,255,671	—
投資口交付費の支出		△75,365	—
分配金の支払額		—	△549,337
財務活動によるキャッシュ・フロー		73,120,306	4,610,662
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額		6,852,850	△2,969,706
V. 現金及び現金同等物の期首残高		—	6,852,850
VI. 現金及び現金同等物の期末残高 ※1		6,852,850	3,883,143

(6) 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前 期 自 平成 18 年 8 月 3 日 至 平成 19 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日
1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～70 年 構築物 2～15 年 機械及び装置 3～15 年 工具器具備品 3～ 8 年 ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～70 年 構築物 2～15 年 機械及び装置 3～15 年 工具器具備品 3～10 年 ② 無形固定資産 同 左 ③ 長期前払費用 同 左
2. 繰延資産の処理方法	① 創業費 支出時に全額費用として処理しています。 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。 なお、平成 19 年 2 月 13 日付一般募集による投資口の追加発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成 19 年 2 月 13 日付一般募集による投資口の追加発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、1,045,170 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による投資口の追加発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、1,045,170 千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。	① 創業費 － ② 投資口交付費 －

期 別 項 目	前 期 自 平成 18 年 8 月 3 日 至 平成 19 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日
3. 引当金の計上基準	—	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。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 37,500 千円です。	固定資産税等の処理方法 同 左 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 45,841 千円です。
5. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	① ヘッジ会計の方法 同 左 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 ③ ヘッジ方針 同 左 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 同 左
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同 左

期 別 項 目	前 期 自 平成 18 年 8 月 3 日 至 平成 19 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地 (3) 信託預り敷金保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の取得原価に算入しています。	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同 左 ② 消費税等の処理方法 同 左

(貸借対照表に関する注記)

前 期 平成 19 年 5 月 31 日現在	当 期 平成 19 年 11 月 30 日現在
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000 千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000 千円

（損益計算書に関する注記）

前 期 自 平成 18 年 8 月 3 日 至 平成 19 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収益	賃貸事業収益
賃料収入 2,007,475	賃料収入 2,265,232
共益費収入 94,042 2,101,518	共益費収入 107,096 2,372,329
その他賃貸事業収益	その他賃貸事業収益
駐車場収入 30,947	駐車場収入 37,539
付帯収益 144,633	付帯収益 63,410
その他不動産賃料収入 27,604 203,185	その他不動産賃料収入 11,348 112,298
不動産賃貸事業収益合計 2,304,704	不動産賃貸事業収益合計 2,484,628
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 101,074	外注委託費 104,768
プロパティ・マネジメント報酬 173,267	プロパティ・マネジメント報酬 133,542
公租公課 5,176	公租公課 53,299
水道光熱費 25,570	水道光熱費 30,006
保険料 6,614	保険料 6,876
修繕費 148,206	修繕費 85,269
減価償却費 398,173	減価償却費 397,604
仲介手数料等 45,014	仲介手数料等 26,164
信託報酬 49,612	信託報酬 44,797
その他賃貸事業費用 10,633 963,342	その他賃貸事業費用 14,633 896,964
不動産賃貸事業費用合計 963,342	不動産賃貸事業費用合計 896,964
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,341,361	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,587,663

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前 期 自 平成 18 年 8 月 3 日 至 平成 19 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日
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 68,100 口	発行済投資口の総口数 68,100 口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

前 期 自 平成18年8月 3日 至 平成19年5月31日	当 期 自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年5月31日現在) (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年11月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金 5,064,215	現金及び預金 2,062,189
信託現金及び信託預金 1,788,634	信託現金及び信託預金 1,820,953
現金及び現金同等物 6,852,850	現金及び現金同等物 3,883,143

（リース取引に関する注記）

前 期 自 平成18年8月 3日 至 平成19年5月31日	当 期 自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日
オペレーティング・リース取引（貸主側）	オペレーティング・リース取引（貸主側）
未経過リース料 (単位：千円)	未経過リース料 (単位：千円)
1年以内 23,460	1年以内 61,812
1年超 —	1年超 6,300
23,460	68,112

（有価証券に関する注記）

前 期 自 平成18年8月 3日 至 平成19年5月31日	当 期 自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日
本投資法人は、有価証券取引を全く行っていませんので、該当事項はありません。	同 左

(デリバティブ取引に関する注記)

前 期 自 平成 18 年 8 月 3 日 至 平成 19 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日
(1) 取引の内容 本投資法人のデリバティブ取引は、金利スワップ取引です。 (2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、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。 (3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っています。 ① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジ有効性評価の方法 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。 (4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しています。 なお、取引相手先は高格付けを有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。 (5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っています。	(1) 取引の内容 同 左 (2) 取引に対する取組方針 同 左 (3) 取引の利用目的 同 左 (4) 取引に係るリスクの内容 同 左 (5) 取引に係るリスク管理体制 同 左

(退職給付に関する注記)

前 期 自 平成 18 年 8 月 3 日 至 平成 19 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日
本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同 左

(税効果会計に関する注記)

前 期 平成 19 年 5 月 31 日現在	当 期 平成 19 年 11 月 30 日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 31	未払事業税損金不算入額 19
繰延税金資産合計 31	繰延税金資産合計 19
繰延税金資産の純額 31	繰延税金資産の純額 19
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 39.39	法定実効税率 39.39
(調整)	(調整)
支払配当の損金算入額 △39.28	支払配当の損金算入額 △39.35
その他 0.16	その他 0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.27	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10

(持分法損益等に関する注記)

前 期 自 平成 18 年 8 月 3 日 至 平成 19 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日
本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同 左

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（自 平成 18 年 8 月 3 日 至 平成 19 年 5 月 31 日）

(1) 親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の 名称	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業 の内容 又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引 金額 (千円) (注 1)	科目	期末 残高 (千円) (注 1)
						役員の 兼務等	事業上 の関係				
主要 投資主	野村 不動産 株式 会社	東京都 新宿区	2,000,000	不動産業	被所有 直接 18.36	なし	なし	不動産 の購入 (注 2)	8,171,000	—	—
								出資 (注 3)	7,500,000	出資 総額	7,500,000

(注 1) 上記金額については、消費税等が含まれていません。

(注 2) 不動産の購入については、第三者による鑑定評価額に基づき購入価格を決定しています。

(注 3) 本投資法人の設立及び私募増資に際して、1 口当たり発行価額 600,000 円にて投資口を発行しています。

(2) 役員及び個人主要株主等

該当事項はありません。

(3) 子会社等

本投資法人が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

(4) 兄弟会社等

該当事項はありません。

当期（自 平成 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日）

(1) 親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の 名称	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業 の内容 又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引 金額 (千円) (注 1)	科目	期末 残高
						役員の 兼務等	事業上 の関係				
主要 投資主	野村 不動産 株式 会社	東京都 新宿区	2,000,000	不動産業	被所有 直接 18.36	なし	なし	不動産 の購入 (注 2)	3,370,000	—	—

(注 1) 上記金額については、消費税等が含まれていません。

(注 2) 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。

(2) 役員及び個人主要株主等

該当事項はありません。

(3) 子会社等

本投資法人が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。

(4) 兄弟会社等

該当事項はありません。

（1口当たり情報に関する注記）

前 期 自 平成 18 年 8 月 3 日 至 平成 19 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日
1口当たり純資産額 613,912 円	1口当たり純資産額 619,815 円
1口当たり当期純利益 16,872 円 (13,855 円)	1口当たり当期純利益 14,005 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。 なお、第1期は実質的な資産運用期間の開始日である平成 18 年 9 月 27 日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数 (39,823 口) により算出した 1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。 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 自 平成 18 年 8 月 3 日 至 平成 19 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日
当期純利益（千円） 551,775	当期純利益（千円） 953,743
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） 551,775	普通投資口に係る当期純利益（千円） 953,743
期中平均投資口数（口） 32,702	期中平均投資口数（口） 68,100

（重要な後発事象に関する注記）

前 期 自 平成 18 年 8 月 3 日 至 平成 19 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 19 年 6 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日
該当事項はありません。	投資口の追加発行 平成 20 年 1 月 21 日開催の役員会において、下記のとおり新投資口発行を決議いたしました。なお、1口当たり発行価額（引受価額）及び発行価額の総額などについては、平成 20 年 2 月上旬開催予定の役員会にて決定される予定です。 （1） 公募による新投資口発行（一般募集） 発行投資口数：27,300 口 配当起算日：平成 19 年 12 月 1 日 （2） 第三者割当による新投資口発行（注） 発行投資口数：1,365 口 配当起算日：平成 19 年 12 月 1 日 割当先：野村證券株式会社 （注）第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(7) 発行済投資口総数の増減

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(百万円)		発行済投資口総数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成18年8月3日	私募設立	240	240	400	400	(注1)
平成18年9月26日	私募増資	10,758	10,998	17,930	18,330	(注2)
平成19年2月13日	公募増資	28,816	39,814	47,400	65,730	(注3)
平成19年3月13日	第三者割当による増資	1,440	41,255	2,370	68,100	(注4)

(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。

平成19年11月末日までの出資総額及び発行済投資口総数の増減は上記のとおりですが、平成20年1月21日開催の役員会において、平成20年2月中旬を払込期日とする公募による新投資口発行(27,300口)及び、これに伴う平成20年3月中旬を払込期日とする第三者割当による新投資口発行(1,365口)を決議いたしました。

4. 役員の異動

当期における役員の異動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域	第1期 平成19年5月31日現在		第2期 平成19年11月30日現在	
		保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)
不動産	東京圏	7,687	10.2	16,457	20.3
	その他	1,989	2.6	1,977	2.4
信託不動産	東京圏	54,777	72.7	54,545	67.4
	その他	3,874	5.1	3,856	4.8
小計		68,328	90.7	76,837	95.0
預金その他資産		6,984	9.3	4,053	5.0
資産総額		75,313	100.0	80,890	100.0

	第1期 平成19年5月31日現在		第2期 平成19年11月30日現在	
	金額 (百万円) (注3)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)	金額 (百万円) (注3)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)
負債総額	33,506	44.5	38,681	47.8
純資産総額	41,807	55.5	42,209	52.2

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

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

(注3) 負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

本投資法人が平成19年11月末日（第2期末）現在保有する不動産等（97物件）（かかる不動産又は不動産を主たる信託財産とする信託の受益権（以下「不動産信託受益権」といいます。）若しくはその原資産たる不動産を、以下「第2期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成19年11月末日現在のものです。

A. 価格及び投資比率

第2期末保有資産の概要（取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価格、投資比率及び鑑定評価機関）は以下のとおりです。

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	1	ブラウドフラット代々木上原	1,100,000	1,112,766	1,100,000	1.4	大和不動産鑑定株式会社
	2	ブラウドフラット初台	865,000	893,093	865,000	1.1	大和不動産鑑定株式会社
	3	ブラウドフラット学芸大学	812,000	834,581	840,000	1.1	大和不動産鑑定株式会社
	4	ブラウドフラット目黒行人坂	882,000	907,162	885,000	1.2	大和不動産鑑定株式会社
	5	ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,260,000	2,330,327	2,300,000	3.0	大和不動産鑑定株式会社
	6	ブラウドフラット神楽坂	1,540,000	1,582,994	1,540,000	2.0	大和不動産鑑定株式会社
	7	ブラウドフラット早稲田	1,110,000	1,148,203	1,110,000	1.4	大和不動産鑑定株式会社
	8	ブラウドフラット三軒茶屋	1,350,000	1,376,659	1,350,000	1.8	大和不動産鑑定株式会社
	9	ブラウドフラット蒲田	1,140,000	1,168,529	1,150,000	1.5	大和不動産鑑定株式会社
	10	ブラウドフラット清澄白河	900,000	920,960	900,000	1.2	大和不動産鑑定株式会社
	11	ブライムアーバン赤坂	956,000	965,011	992,000	1.3	株式会社中央不動産鑑定所
	12	ブライムアーバン田町	941,000	953,850	957,000	1.2	株式会社中央不動産鑑定所
	13	ブライムアーバン恵比寿南	947,000	952,480	947,000	1.2	株式会社中央不動産鑑定所
	14	ブライムアーバン代々木	408,000	414,060	396,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	15	ブライムアーバン番町	1,170,000	1,179,411	1,170,000	1.5	株式会社中央不動産鑑定所
	16	ブライムアーバン千代田富士見	707,000	713,221	708,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	17	ブライムアーバン飯田橋	2,030,000	2,054,045	2,040,000	2.7	株式会社中央不動産鑑定所
	18	ブライムアーバン恵比寿	1,200,000	1,208,792	1,270,000	1.7	株式会社中央不動産鑑定所
	19	ブライムアーバン中目黒	1,320,000	1,327,995	1,370,000	1.8	株式会社中央不動産鑑定所
	20	ブライムアーバン学芸大学	886,000	896,566	904,000	1.2	大和不動産鑑定株式会社
	21	ブライムアーバン洗足	536,000	545,916	539,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	22	ブライムアーバン目黒リバーサイド	464,000	496,982	464,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	23	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1,290,000	1,304,584	1,300,000	1.7	大和不動産鑑定株式会社
	24	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	1,000,000	1,020,595	1,050,000	1.4	株式会社谷澤総合鑑定所
	25	ブライムアーバン新宿内藤町	512,000	520,133	515,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	26	ブライムアーバン西早稲田	503,000	540,544	503,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	27	ブライムアーバン三軒茶屋	835,000	846,051	838,000	1.1	大和不動産鑑定株式会社
	28	ブライムアーバン南烏山	840,000	902,483	845,000	1.1	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	29	ブライムアーバン烏山ガレリア	645,000	694,905	645,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	30	ブライムアーバン烏山コート	413,000	445,156	413,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	31	ブライムアーバン品川西	624,000	627,505	627,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	32	ブライムアーバン大崎	1,700,000	1,708,938	1,720,000	2.2	大和不動産鑑定株式会社

地域 (注 1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注 2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注 3)	期末算定 価格 (千円) (注 4)	投資 比率 (%) (注 5)	鑑定評価機関
東京圏	33	ブライムアーバン大森	824,000	831,420	832,000	1.1	大和不動産鑑定株式会社
	34	ブライムアーバン北千束	576,000	580,937	580,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	35	ブライムアーバン西荻窪	435,000	440,956	439,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	36	ブライムアーバン大塚	794,000	805,036	800,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	37	ブライムアーバン門前仲町	2,200,000	2,215,383	2,240,000	2.9	株式会社中央不動産鑑定所
	38	ブライムアーバン亀戸	705,000	712,007	721,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	39	ブライムアーバン住吉	552,000	558,518	570,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	40	ブライムアーバン錦糸公園	1,180,000	1,191,069	1,200,000	1.6	株式会社中央不動産鑑定所
	41	ブライムアーバン錦糸町	668,000	674,672	680,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	42	ブライムアーバン平井	700,000	706,510	696,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	43	ブライムアーバン葛西	637,000	643,641	642,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	44	ブライムアーバン葛西Ⅱ	958,000	972,103	994,000	1.3	株式会社中央不動産鑑定所
	45	ブライムアーバン浦安	840,000	849,257	879,000	1.1	財団法人日本不動産研究所
	46	ブライムアーバン行徳Ⅰ	635,000	642,423	681,000	0.9	財団法人日本不動産研究所
	47	ブライムアーバン行徳Ⅱ	741,000	747,559	797,000	1.0	財団法人日本不動産研究所
	48	ブライムアーバン行徳駅前	476,000	487,475	524,000	0.7	財団法人日本不動産研究所
	49	ブライムアーバン西船橋	772,000	791,057	809,000	1.1	財団法人日本不動産研究所
	50	アーバンステージ麻布十番	991,000	1,003,550	1,020,000	1.3	株式会社中央不動産鑑定所
	51	アーバンステージ幡ヶ谷	452,000	456,684	450,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	52	アーバンステージ都立大学	524,000	533,472	529,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	53	アーバンステージ勝どき	2,290,000	2,316,127	2,340,000	3.1	株式会社中央不動産鑑定所
	54	アーバンステージ中落合	655,000	662,911	689,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	55	アーバンステージ落合	324,000	330,373	325,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	56	アーバンステージ芦花公園	362,000	366,312	349,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	57	アーバンステージ上馬	900,000	906,690	907,000	1.2	大和不動産鑑定株式会社
	58	アーバンステージ三軒茶屋	755,000	763,438	758,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	59	アーバンステージ千歳烏山	730,000	738,315	730,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	60	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	539,000	546,109	539,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	61	アーバンステージ駒沢	396,000	400,536	396,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	62	アーバンステージ烏山	344,000	346,784	347,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	63	アーバンステージ大井町	530,000	534,291	532,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	64	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,100,000	1,107,414	1,110,000	1.4	大和不動産鑑定株式会社
	65	アーバンステージ雪谷	970,000	975,048	982,000	1.3	大和不動産鑑定株式会社
	66	アーバンステージ池上	1,460,000	1,475,589	1,460,000	1.9	大和不動産鑑定株式会社
	67	アーバンステージ中野	472,000	476,634	482,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	68	アーバンステージ高井戸	1,080,000	1,084,548	1,080,000	1.4	大和不動産鑑定株式会社

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	69	アーバンステージ駒込	412,000	421,521	412,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	70	アーバンステージ向島	487,000	491,923	491,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	71	アーバンステージ江古田	385,000	390,423	388,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	72	アーバンステージ滝野川	287,000	291,520	276,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	73	アーバンステージ浅草	350,000	355,962	343,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	74	アーバンステージ町屋	210,000	214,224	213,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	75	アーバンステージ小金井	229,000	238,508	231,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	76	アーバンステージ日野	319,000	321,380	382,000	0.5	財団法人日本不動産研究所
	77	アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,150,000	2,215,296	2,170,000	2.8	株式会社ヒロ&リーエスネット ワーク
	78	アーバンステージ鶴見寺谷	457,000	462,985	523,000	0.7	財団法人日本不動産研究所
	79	アーバンステージ天王町	136,000	140,251	141,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	80	アーバンステージ浦安	277,000	280,823	289,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
	81	アーバンステージ南行徳Ⅰ	357,000	362,078	376,000	0.5	財団法人日本不動産研究所
	82	アーバンステージ南行徳Ⅱ	285,000	294,201	292,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
	83	アーバンステージ南行徳Ⅲ	263,000	273,135	290,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
	84	アーバンステージ南行徳Ⅳ	256,000	262,519	270,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
	85	アーバンステージ南浦和	274,000	280,029	278,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
	86	アーバンステージ与野本町	519,000	526,778	555,000	0.7	財団法人日本不動産研究所
	87	コスモグラフィア四谷外苑東	1,700,000	1,710,189	1,700,000	2.2	大和不動産鑑定株式会社
東京圏合計（87物件）			69,806,000	71,003,133	70,982,000	92.6	—
その他	88	ブラウドフラット五橋	682,000	705,767	682,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	89	ブライムアーバン山鼻（注6）	377,000	391,851	369,000	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
	90	ブライムアーバン北14条（注7）	336,000	351,402	355,000	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
	91	ブライムアーバン大通公園Ⅰ（注8）	530,000	550,365	550,000	0.7	財団法人日本不動産研究所
	92	ブライムアーバン大通公園Ⅱ（注9）	322,000	336,226	337,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
	93	ブライムアーバン葵	724,000	739,364	726,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	94	ブライムアーバン江坂Ⅰ	672,000	684,014	678,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	95	ブライムアーバン江坂Ⅱ	790,000	803,208	802,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	96	ベネフィス博多グランスウィート	830,000	893,048	831,000	1.1	大和不動産鑑定株式会社
	97	ベネフィス薬院南	351,000	378,963	351,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
その他合計（10物件）			5,614,000	5,834,212	5,681,000	7.4	—
合計（97物件）			75,420,000	76,837,345	76,663,000	100.0	—

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

（注2）「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書等（以下「売買契約等」といいます。）に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。

（注3）「貸借対照表計上額」は、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具器具備品の取得価額（取得に係る諸費用を含みます。）の合計額から減価償却累計額を控除した価額です。

（注4）「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づき、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額（第2期決算日（平成19年11月末日）を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法

に基づく価格を標準として算出した価額によります。)を記載しています。不動産の期末算定価格については、後記「B. 期末算定価格の概要」(注1)をご参照ください。

(注5)「投資比率」は、期末算定価格に基づき、各資産の期末算定価格がポートフォリオ全体(全97物件)の期末算定価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

(注6)当該物件は平成19年10月30日付で「プレゼンスS17」から「ブライムアーバン山鼻」に名称を変更しました。

(注7)当該物件は平成19年10月30日付で「プレゼンスN14」から「ブライムアーバン北14条」に名称を変更しました。

(注8)当該物件は平成19年10月30日付で「クラッセ大通公園」から「ブライムアーバン大通公園Ⅰ」に名称を変更しました。

(注9)当該物件は平成19年10月30日付で「プレゼンスS1」から「ブライムアーバン大通公園Ⅱ」に名称を変更しました。

B. 期末算定価格の概要

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

物件番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NCF (千円) (注3)	直接還元利回り (%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
1	ブラウドフラット代々木上原	1,100,000	1,120,000	52,153	51,395	4.6	1,090,000	4.4	4.8
2	ブラウドフラット初台	865,000	873,000	40,744	40,167	4.6	861,000	4.4	4.8
3	ブラウドフラット学芸大学	840,000	854,000	40,768	40,147	4.7	834,000	4.5	4.9
4	ブラウドフラット目黒行人坂	885,000	897,000	41,839	41,276	4.6	880,000	4.4	4.8
5	ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,300,000	2,330,000	113,693	111,802	4.8	2,290,000	4.6	5.0
6	ブラウドフラット神楽坂	1,540,000	1,560,000	74,437	73,158	4.7	1,530,000	4.5	4.9
7	ブラウドフラット早稲田	1,110,000	1,120,000	53,684	52,703	4.7	1,110,000	4.5	4.9
8	ブラウドフラット三軒茶屋	1,350,000	1,360,000	63,556	62,629	4.6	1,340,000	4.4	4.8
9	ブラウドフラット蒲田	1,150,000	1,160,000	58,157	57,006	4.9	1,150,000	4.7	5.1
10	ブラウドフラット清澄白河	900,000	922,000	46,294	45,195	4.9	891,000	4.6	5.2
11	ブライムアーバン赤坂	992,000	1,050,000	47,836	47,114	4.5	992,000	4.2	5.0
12	ブライムアーバン田町	957,000	997,000	48,538	47,876	4.8	957,000	4.5	5.3
13	ブライムアーバン恵比寿南	947,000	1,000,000	47,180	46,985	4.7	947,000	4.4	5.2
14	ブライムアーバン代々木	396,000	415,000	19,855	19,522	4.7	396,000	4.4	5.2
15	ブライムアーバン番町	1,170,000	1,230,000	58,530	57,776	4.7	1,170,000	4.4	5.2
16	ブライムアーバン千代田富士見	708,000	745,000	35,433	35,000	4.7	708,000	4.4	5.2
17	ブライムアーバン飯田橋	2,040,000	2,150,000	102,021	100,818	4.7	2,040,000	4.4	5.2
18	ブライムアーバン恵比寿	1,270,000	1,340,000	65,385	65,450	4.9	1,270,000	4.6	5.4
19	ブライムアーバン中目黒	1,370,000	1,450,000	67,217	66,582	4.6	1,370,000	4.3	5.1
20	ブライムアーバン学芸大学	904,000	919,000	42,775	42,284	4.6	898,000	4.4	4.8
21	ブライムアーバン洗足	539,000	547,000	27,137	26,808	4.9	535,000	4.7	5.1
22	ブライムアーバン目黒リバーサイド	464,000	473,000	22,123	21,751	4.6	460,000	4.4	4.8
23	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1,300,000	1,320,000	62,978	62,180	4.7	1,290,000	4.5	4.9
24	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	1,050,000	1,050,000	49,622	49,235	4.7	1,050,000	4.7	5.0
25	ブライムアーバン新宿内藤町	515,000	520,000	24,334	23,942	4.6	513,000	4.4	4.8
26	ブライムアーバン西早稲田	503,000	510,000	24,406	23,953	4.7	500,000	4.5	4.9
27	ブライムアーバン三軒茶屋	838,000	848,000	40,530	39,876	4.7	833,000	4.5	4.9
28	ブライムアーバン南烏山	845,000	900,000	42,872	42,303	4.7	845,000	4.7	5.0
29	ブライムアーバン烏山ガレリア	645,000	655,000	31,346	30,792	4.7	640,000	4.5	4.9
30	ブライムアーバン烏山コート	413,000	419,000	20,539	20,125	4.8	410,000	4.6	5.0
31	ブライムアーバン品川西	627,000	632,000	35,367	34,131	5.4	625,000	5.2	5.6
32	ブライムアーバン大崎	1,720,000	1,730,000	86,167	84,893	4.9	1,710,000	4.7	5.1
33	ブライムアーバン大森	832,000	842,000	41,101	40,417	4.8	828,000	4.6	5.0

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NCF (千円) (注3)	直接還元 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還元 元利回 り(%)
34	ブライムアーバン北千束	580,000	586,000	31,978	31,053	5.3	578,000	5.1	5.5
35	ブライムアーバン西荻窪	439,000	446,000	21,325	20,973	4.7	436,000	4.5	4.9
36	ブライムアーバン大塚	800,000	808,000	39,490	38,802	4.8	797,000	4.6	5.0
37	ブライムアーバン門前仲町	2,240,000	2,330,000	118,053	116,439	5.0	2,240,000	4.7	5.5
38	ブライムアーバン亀戸	721,000	741,000	42,043	41,490	5.6	721,000	5.3	6.1
39	ブライムアーバン住吉	570,000	584,000	33,140	32,708	5.6	570,000	5.3	6.1
40	ブライムアーバン錦糸公園	1,200,000	1,230,000	67,735	66,607	5.4	1,200,000	5.1	5.9
41	ブライムアーバン錦糸町	680,000	702,000	40,549	39,997	5.7	680,000	5.4	6.2
42	ブライムアーバン平井	696,000	715,000	39,907	39,328	5.5	696,000	5.2	6.0
43	ブライムアーバン葛西	642,000	638,000	35,592	35,101	5.5	642,000	5.2	6.0
44	ブライムアーバン葛西Ⅱ	994,000	1,030,000	56,263	55,525	5.4	994,000	5.1	5.9
45	ブライムアーバン浦安	879,000	885,000	44,474	44,259	5.0	872,000	4.8	5.4
46	ブライムアーバン行徳Ⅰ	681,000	695,000	36,066	35,444	5.1	666,000	4.9	5.5
47	ブライムアーバン行徳Ⅱ	797,000	808,000	40,934	40,395	5.0	785,000	4.9	5.4
48	ブライムアーバン行徳駅前	524,000	531,000	27,287	27,087	5.1	517,000	4.9	5.3
49	ブライムアーバン西船橋	809,000	813,000	42,660	42,286	5.2	804,000	5.0	5.4
50	アーバンステージ麻布十番	1,020,000	1,080,000	50,361	49,636	4.6	1,020,000	4.3	5.1
51	アーバンステージ幡ヶ谷	450,000	463,000	26,210	24,994	5.4	450,000	5.1	5.9
52	アーバンステージ都立大学	529,000	537,000	28,766	27,899	5.2	526,000	5.0	5.4
53	アーバンステージ勝どき	2,340,000	2,410,000	143,031	132,279	5.5	2,340,000	5.2	6.0
54	アーバンステージ中落合	689,000	692,000	37,623	36,667	5.3	687,000	5.1	5.5
55	アーバンステージ落合	325,000	327,000	19,123	17,352	5.3	324,000	5.1	5.5
56	アーバンステージ芦花公園	349,000	353,000	19,627	18,332	5.2	347,000	5.0	5.4
57	アーバンステージ上馬	907,000	919,000	51,774	48,713	5.3	902,000	5.2	5.5
58	アーバンステージ三軒茶屋	758,000	765,000	40,905	39,023	5.1	755,000	4.9	5.3
59	アーバンステージ千歳烏山	730,000	737,000	39,697	38,308	5.2	727,000	5.0	5.4
60	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	539,000	545,000	28,902	27,770	5.1	536,000	4.9	5.3
61	アーバンステージ駒沢	396,000	399,000	20,919	19,950	5.0	394,000	4.8	5.2
62	アーバンステージ烏山	347,000	350,000	18,714	18,179	5.2	345,000	5.0	5.4
63	アーバンステージ大井町	532,000	535,000	29,442	27,843	5.2	530,000	5.0	5.4
64	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,110,000	1,110,000	62,367	60,070	5.4	1,110,000	5.2	5.6
65	アーバンステージ雪谷	982,000	990,000	57,244	53,464	5.4	979,000	5.2	5.6
66	アーバンステージ池上	1,460,000	1,470,000	81,343	78,022	5.3	1,460,000	5.1	5.5
67	アーバンステージ中野	482,000	485,000	28,370	26,208	5.4	480,000	5.2	5.6
68	アーバンステージ高井戸	1,080,000	1,090,000	62,626	59,703	5.5	1,080,000	5.3	5.7
69	アーバンステージ駒込	412,000	428,000	25,984	24,371	5.7	412,000	5.4	6.2
70	アーバンステージ向島	491,000	509,000	31,767	29,509	5.8	491,000	5.5	6.3

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NC F (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
71	アーバンステージ江古田	388,000	404,000	24,324	23,052	5.7	388,000	5.4	6.2
72	アーバンステージ滝野川	276,000	289,000	18,164	17,028	5.9	276,000	5.6	6.4
73	アーバンステージ浅草	343,000	345,000	21,808	20,000	5.8	343,000	5.5	6.3
74	アーバンステージ町屋	213,000	221,000	14,494	13,282	6.0	213,000	5.7	6.5
75	アーバンステージ小金井	231,000	232,000	14,243	13,451	5.8	231,000	5.6	6.0
76	アーバンステージ日野	382,000	391,000	25,143	23,439	6.0	373,000	5.8	6.6
77	アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,170,000	2,300,000	116,310	110,407	4.8	2,170,000	4.8	5.1
78	アーバンステージ鶴見寺谷	523,000	534,000	32,569	30,415	5.7	511,000	5.5	6.2
79	アーバンステージ天王町	141,000	143,000	9,420	8,456	5.9	138,000	5.7	6.4
80	アーバンステージ浦安	289,000	290,000	17,364	16,244	5.6	288,000	5.4	6.2
81	アーバンステージ南行徳Ⅰ	376,000	384,000	23,747	21,906	5.7	367,000	5.5	6.3
82	アーバンステージ南行徳Ⅱ	292,000	299,000	19,882	17,954	6.0	285,000	5.8	6.6
83	アーバンステージ南行徳Ⅲ	290,000	297,000	19,376	17,809	6.0	282,000	5.8	6.6
84	アーバンステージ南行徳Ⅳ	270,000	277,000	17,784	16,362	5.9	263,000	5.7	6.5
85	アーバンステージ南浦和	278,000	283,000	17,146	15,865	5.6	272,000	5.4	6.1
86	アーバンステージ与野本町	555,000	562,000	33,255	30,929	5.5	548,000	5.5	6.2
87	コスモグラシア四谷外苑東	1,700,000	1,710,000	81,768	80,510	4.7	1,690,000	4.5	4.9
88	ブラウドフラット五橋	682,000	691,000	39,048	37,995	5.5	678,000	5.3	5.7
89	ブライムアーバン山鼻	369,000	358,000	20,987	20,424	5.7	374,000	5.6	6.0
90	ブライムアーバン北14条	355,000	345,000	20,037	19,677	5.7	359,000	5.5	6.0
91	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	550,000	550,000	30,351	29,687	5.4	549,000	5.1	5.6
92	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	337,000	335,000	19,586	19,078	5.7	339,000	5.2	5.9
93	ブライムアーバン葵	726,000	755,000	40,098	39,269	5.2	726,000	4.9	5.7
94	ブライムアーバン江坂Ⅰ	678,000	688,000	37,220	36,438	5.3	674,000	5.1	5.5
95	ブライムアーバン江坂Ⅱ	802,000	814,000	44,011	43,118	5.3	797,000	5.1	5.5
96	ベネフィス博多グランスウィート	831,000	841,000	47,373	46,244	5.5	827,000	5.3	5.7
97	ベネフィス薬院南	351,000	357,000	19,875	19,280	5.4	349,000	5.2	5.6

(注1) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則に基づき、前記「A. 価格及び投資比率」に記載の各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額（第2期決算日（平成19年11月末日）を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。

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

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

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

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

- (注2) 「NOI」は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）の各々の基準により算定され、鑑定評価書又は調査報告書における賃貸収入から賃貸費用（減価償却費を除く）を控除した額として鑑定評価書又は調査報告書に記載された金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「NCF」は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）の各々の基準により算定され、NOIから資本的支出等を控除した額として鑑定評価書又は調査報告書に記載された金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

C. 建物の概要

第2期末保有資産の概要（賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナントの総数、賃貸事業収入及び対総賃貸事業収入比率）は以下のとおりです。

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	賃貸事 業収入 (千円) (注8)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	1	ブラウドフラット代々木上原	1,151.34	1,151.34	100.0	44	44	1	31,194	1.3
		2	ブラウドフラット初台	958.98	958.98	100.0	31	31	1	23,232	0.9
		3	ブラウドフラット学芸大学	934.39	934.39	100.0	41	41	1	25,601	1.0
		4	ブラウドフラット目黒行人坂	855.23	855.23	100.0	40	40	1	25,085	1.0
		5	ブラウドフラット隅田リバーサイド	3,055.21	3,055.21	100.0	110	110	1	73,218	2.9
		6	ブラウドフラット神楽坂	1,793.43	1,793.43	100.0	70	70	1	46,469	1.9
		7	ブラウドフラット早稲田	1,450.91	1,428.02	98.4	60	59	1	34,055	1.4
		8	ブラウドフラット三軒茶屋	1,277.82	1,253.17	98.1	48	47	1	37,455	1.5
		9	ブラウドフラット蒲田	1,541.64	1,541.64	100.0	67	67	1	36,296	1.5
		10	ブラウドフラット清澄白河	1,209.56	1,209.56	100.0	55	55	1	29,852	1.2
		11	プライムアーバン赤坂	1,062.05	990.63	93.3	25	23	1	25,859	1.0
		12	プライムアーバン田町	1,107.36	1,084.56	97.9	48	47	1	31,233	1.3
		13	プライムアーバン恵比寿南	881.89	820.29	93.0	21	19	1	27,084	1.1
		14	プライムアーバン代々木	439.56	388.48	88.4	19	17	1	12,957	0.5
		15	プライムアーバン番町	1,277.04	1,185.68	92.8	52	48	1	35,531	1.4
		16	プライムアーバン千代田富士見	793.87	771.54	97.2	32	31	1	21,831	0.9
		17	プライムアーバン飯田橋	2,087.70	1,977.16	94.7	90	85	1	62,086	2.5
		18	プライムアーバン恵比寿	1,444.40	1,344.96	93.1	29	27	1	36,327	1.5
		19	プライムアーバン中目黒	1,302.42	1,222.68	93.9	49	46	1	39,881	1.6
		20	プライムアーバン学芸大学	1,008.39	1,008.39	100.0	32	32	1	26,134	1.1
		21	プライムアーバン洗足	655.27	613.67	93.7	22	21	1	16,232	0.7
		22	プライムアーバン目黒リバーサイド	453.77	453.77	100.0	24	24	1	4,966	0.2
		23	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,459.86	1,389.20	95.2	60	57	1	37,696	1.5
		24	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1,162.55	1,162.55	100.0	46	46	1	26,107	1.1
		25	プライムアーバン新宿内藤町	578.18	537.72	93.0	14	13	1	14,005	0.6
		26	プライムアーバン西早稲田	507.11	507.11	100.0	28	28	1	5,472	0.2
		27	プライムアーバン三軒茶屋	874.15	823.10	94.2	33	31	1	24,825	1.0
		28	プライムアーバン南烏山	1,049.73	76.36	7.3	41	3	1	1,342	0.1
		29	プライムアーバン烏山ガレリア	835.05	835.05	100.0	33	33	1	6,922	0.3
		30	プライムアーバン烏山コート	576.20	576.20	100.0	23	23	1	6,246	0.3

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	賃貸事 業収入 (千円) (注8)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	31	プライムアーバン品川西	961.25	882.41	91.8	46	42	1	24,393	1.0
		32	プライムアーバン大崎	2,106.16	2,084.12	99.0	99	98	1	56,793	2.3
		33	プライムアーバン大森	1,190.70	1,168.65	98.1	54	53	1	28,769	1.2
		34	プライムアーバン北千束	834.90	780.45	93.5	46	43	1	19,993	0.8
		35	プライムアーバン西荻窪	543.09	543.09	100.0	24	24	1	13,643	0.5
		36	プライムアーバン大塚	944.99	903.99	95.7	46	44	1	24,495	1.0
		37	プライムアーバン門前仲町	3,127.94	3,074.62	98.3	117	115	1	75,414	3.0
		38	プライムアーバン亀戸	1,117.34	1,117.34	100.0	52	52	1	25,182	1.0
		39	プライムアーバン住吉	813.52	813.52	100.0	40	40	1	19,444	0.8
		40	プライムアーバン錦糸公園	1,886.50	1,886.50	100.0	77	77	1	42,491	1.7
		41	プライムアーバン錦糸町	991.62	991.62	100.0	49	49	1	23,588	0.9
		42	プライムアーバン平井	1,095.91	991.33	90.5	53	48	1	23,490	0.9
		43	プライムアーバン葛西	905.81	764.75	84.4	45	38	1	19,692	0.8
		44	プライムアーバン葛西Ⅱ	1,437.84	1,416.69	98.5	68	67	1	32,805	1.3
		45	プライムアーバン浦安	1,264.84	1,243.84	98.3	60	59	1	28,597	1.2
		46	プライムアーバン行徳Ⅰ	1,151.36	1,040.76	90.4	52	47	1	22,596	0.9
		47	プライムアーバン行徳Ⅱ	1,244.00	1,244.00	100.0	58	58	1	27,444	1.1
		48	プライムアーバン行徳駅前	778.19	736.19	94.6	37	35	1	16,571	0.7
		49	プライムアーバン西船橋	1,237.80	1,196.54	96.7	60	58	1	27,170	1.1
		50	アーバンステージ麻布十番	1,222.13	1,158.26	94.8	40	38	1	32,031	1.3
		51	アーバンステージ幡ヶ谷	650.60	650.60	100.0	38	38	1	16,650	0.7
		52	アーバンステージ都立大学	996.81	935.77	93.9	16	15	1	18,760	0.8
		53	アーバンステージ勝どき	4,481.82	4,187.42	93.4	144	136	1	94,195	3.8
		54	アーバンステージ中落合	1,237.98	1,237.98	100.0	18	18	1	25,576	1.0
		55	アーバンステージ落合	517.53	501.16	96.8	32	31	1	13,205	0.5
		56	アーバンステージ芦花公園	567.20	550.70	97.1	34	33	1	13,407	0.5
		57	アーバンステージ上馬	1,739.86	1,723.39	99.1	37	36	1	35,801	1.4
		58	アーバンステージ三軒茶屋	1,018.72	1,000.52	98.2	47	46	1	27,217	1.1
		59	アーバンステージ千歳烏山	1,774.01	1,706.63	96.2	27	26	1	24,726	1.0
		60	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	810.98	706.52	87.1	17	14	1	19,371	0.8
		61	アーバンステージ駒沢	572.41	554.43	96.9	26	25	1	14,990	0.6
		62	アーバンステージ烏山	507.52	455.52	89.8	28	25	1	12,354	0.5
		63	アーバンステージ大井町	722.70	658.46	91.1	45	41	1	20,770	0.8
		64	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,719.82	1,682.23	97.8	92	90	1	49,221	2.0
		65	アーバンステージ雪谷	1,536.59	1,453.72	94.6	94	89	1	38,264	1.5

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	賃貸事 業収入 (千円) (注8)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	66	アーバンステージ池上	2,456.48	2,456.48	100.0	95	95	1	51,585	2.1
		67	アーバンステージ中野	801.30	728.13	90.9	51	46	1	19,858	0.8
		68	アーバンステージ高井戸	1,746.20	1,649.84	94.5	107	101	1	42,334	1.7
		69	アーバンステージ駒込	990.18	990.18	100.0	19	19	1	17,341	0.7
		70	アーバンステージ向島	1,108.91	1,029.07	92.8	55	51	1	21,560	0.9
		71	アーバンステージ江古田	872.49	849.69	97.4	35	34	1	16,307	0.7
		72	アーバンステージ滝野川	554.39	501.91	90.5	29	26	1	11,262	0.5
		73	アーバンステージ浅草	876.70	876.70	100.0	22	22	1	15,706	0.6
		74	アーバンステージ町屋	455.19	421.27	92.5	26	24	1	9,203	0.4
		75	アーバンステージ小金井	682.43	663.04	97.2	27	26	1	10,980	0.4
		76	アーバンステージ日野	994.68	884.16	88.9	54	48	1	16,783	0.7
		77	アーバンステージ武蔵小杉 comodo	3,690.37	3,632.05	98.4	56	55	1	24,120	1.0
		78	アーバンステージ鶴見寺谷	952.06	933.30	98.0	50	49	1	21,810	0.9
		79	アーバンステージ天王町	332.48	299.15	90.0	20	18	1	6,853	0.3
		80	アーバンステージ浦安	437.94	437.94	100.0	27	27	1	11,597	0.5
		81	アーバンステージ南行徳Ⅰ	682.05	682.05	100.0	41	41	1	17,441	0.7
		82	アーバンステージ南行徳Ⅱ	611.61	462.84	75.7	37	28	1	13,172	0.5
		83	アーバンステージ南行徳Ⅲ	543.84	315.80	58.1	33	19	1	10,882	0.4
		84	アーバンステージ南行徳Ⅳ	535.08	485.58	90.7	32	29	1	11,241	0.5
		85	アーバンステージ南浦和	694.05	673.05	97.0	32	31	1	13,957	0.6
		86	アーバンステージ与野本町	1,372.74	1,372.74	100.0	70	70	1	30,129	1.2
		87	コスモグラフィア四谷外苑東	1,759.61	1,678.93	95.4	51	49	1	52,083	2.1
	東京圏合計 (87物件)			100,646.28	96,017.69	95.4	4,074	3,874	87	2,280,543	91.8
	その他	88	クラウドフラット五橋	1,861.56	1,812.02	97.3	60	58	1	26,228	1.1
		89	プライムアーバン山鼻	1,518.58	1,434.95	94.5	33	31	1	13,242	0.5
		90	プライムアーバン北14条	1,155.60	1,081.80	93.6	36	34	1	13,443	0.5
		91	プライムアーバン大通公園Ⅰ	1,850.20	1,850.20	100.0	53	53	1	17,993	0.7
		92	プライムアーバン大通公園Ⅱ	1,148.72	1,148.72	100.0	36	36	1	11,700	0.5
		93	プライムアーバン葵	1,571.04	1,540.92	98.1	46	45	1	25,539	1.0
		94	プライムアーバン江坂Ⅰ	1,189.12	1,189.12	100.0	48	48	1	22,792	0.9
		95	プライムアーバン江坂Ⅱ	1,392.00	1,392.00	100.0	57	57	1	26,664	1.1
		96	ベネフィス博多グランスウィー ト	2,176.23	2,143.22	98.5	67	66	1	32,740	1.3
		97	ベネフィス薬院南	897.84	897.84	100.0	34	34	1	13,739	0.6
	その他合計 (10物件)			14,760.89	14,490.79	98.2	470	462	10	204,084	8.2
	合計 (97物件)			115,407.17	110,508.48	95.8	4,544	4,336	97	2,484,628	100.0

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

- (注2) 「賃貸可能面積」とは、個々の資産において賃貸が可能な住宅等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。
- (注3) 「賃貸面積」とは、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。
- (注4) 「稼働率」とは、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として求めています。（小数点第2位を四捨五入しています。）
- (注5) 「賃貸可能戸数」とは、個々の資産において、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。
- (注6) 「賃貸戸数」とは、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。但し、貸室の一部又は全部をマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸戸数に算入しています。
- (注7) 「テナントの総数」とは、個々の資産において、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借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（マスターリース契約）が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、1テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。
- (注8) 「賃貸事業収入」とは、第2期の賃貸事業収入（第2期中に取得したものは取得日からの賃貸事業収入）を記載しています。
- (注9) 「対総賃貸事業収入比率」とは、個々の資産の賃貸事業収入が賃貸事業収入の合計（総賃貸事業収入）に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100にならない場合があります。

D. 信託受益権の概要

第2期末保有資産の個別資産毎の信託の概要（信託受託者名及び信託期間）は以下のとおりです。

なお、本投資法人が不動産自体を取得している各資産については各項目に「－」と記載しています。

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
1	ブラウドフラット代々木上原	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年12月20日	平成27年12月19日
2	ブラウドフラット初台	－	－	－
3	ブラウドフラット学芸大学	－	－	－
4	ブラウドフラット目黒行人坂	－	－	－
5	ブラウドフラット隅田リバーサイド	－	－	－
6	ブラウドフラット神楽坂	－	－	－
7	ブラウドフラット早稲田	－	－	－
8	ブラウドフラット三軒茶屋	－	－	－
9	ブラウドフラット蒲田	－	－	－
10	ブラウドフラット清澄白河	－	－	－
11	プライムアーバン赤坂	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年1月23日	平成25年1月31日
12	プライムアーバン田町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年2月25日	平成27年2月28日
13	プライムアーバン恵比寿南	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成24年3月31日
14	プライムアーバン代々木	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年1月20日	平成26年1月31日
15	プライムアーバン番町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年3月18日	平成25年3月31日
16	プライムアーバン千代田富士見	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年3月26日	平成25年3月31日
17	プライムアーバン飯田橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年10月20日	平成27年10月19日
18	プライムアーバン恵比寿	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成13年8月29日	平成23年8月31日
19	プライムアーバン中目黒	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年1月25日	平成27年1月31日
20	プライムアーバン学芸大学	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年12月26日	平成28年12月25日
21	プライムアーバン洗足	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年12月26日	平成28年12月25日
22	プライムアーバン目黒リバーサイド	－	－	－
23	プライムアーバン西新宿Ⅰ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年9月1日	平成28年8月31日
24	プライムアーバン西新宿Ⅱ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年2月28日	平成29年2月27日
25	プライムアーバン新宿内藤町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年2月28日	平成29年2月27日
26	プライムアーバン西早稲田	－	－	－
27	プライムアーバン三軒茶屋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年6月7日	平成27年6月6日
28	プライムアーバン南鳥山	－	－	－
29	プライムアーバン鳥山ガレリア	－	－	－
30	プライムアーバン鳥山コート	－	－	－

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
31	プライムアーバン品川西	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成13年12月14日	平成23年12月31日
32	プライムアーバン大崎	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年 2 月26日	平成26年 2 月28日
33	プライムアーバン大森	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年 1 月27日	平成27年 1 月31日
34	プライムアーバン北千束	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年 7 月25日	平成24年 7 月24日
35	プライムアーバン西荻窪	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年 3 月 6 日	平成25年 3 月31日
36	プライムアーバン大塚	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年10月12日	平成28年10月11日
37	プライムアーバン門前仲町	中央三井信託銀行株式会社	平成16年 3 月26日	平成26年 3 月25日
38	プライムアーバン亀戸	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年 3 月24日	平成26年 3 月31日
39	プライムアーバン住吉	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年 4 月25日	平成25年 4 月30日
40	プライムアーバン錦糸公園	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年 1 月31日	平成27年 1 月31日
41	プライムアーバン錦糸町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年 3 月24日	平成26年 3 月31日
42	プライムアーバン平井	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年 4 月25日	平成25年 4 月30日
43	プライムアーバン葛西	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年 3 月24日	平成26年 3 月31日
44	プライムアーバン葛西Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年 3 月30日	平成28年 3 月29日
45	プライムアーバン浦安	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年 3 月24日	平成26年 3 月31日
46	プライムアーバン行徳Ⅰ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年 3 月19日	平成24年 3 月31日
47	プライムアーバン行徳Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年11月 7 日	平成24年11月30日
48	プライムアーバン行徳駅前	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年 6 月29日	平成28年 6 月28日
49	プライムアーバン西船橋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年 3 月30日	平成28年 3 月29日
50	アーバンステージ麻布十番	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成13年 9 月26日	平成23年 9 月30日
51	アーバンステージ幡ヶ谷	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年11月28日	平成24年11月30日
52	アーバンステージ都立大学	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年 2 月28日	平成24年 2 月29日
53	アーバンステージ勝どき	中央三井信託銀行株式会社	平成17年 6 月30日	平成27年 6 月29日
54	アーバンステージ中落合	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年 3 月26日	平成25年 3 月31日
55	アーバンステージ落合	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年 3 月25日	平成25年 3 月31日
56	アーバンステージ芦花公園	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成12年 9 月29日	平成22年 9 月28日
57	アーバンステージ上馬	中央三井信託銀行株式会社	平成15年 8 月29日	平成26年 8 月31日
58	アーバンステージ三軒茶屋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年 5 月30日	平成25年 3 月31日
59	アーバンステージ千歳烏山	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年 3 月30日	平成26年 3 月31日
60	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年 3 月18日	平成26年 3 月31日
61	アーバンステージ駒沢	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年 9 月26日	平成25年 9 月30日
62	アーバンステージ烏山	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年 9 月18日	平成25年 9 月30日
63	アーバンステージ大井町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成12年11月 1 日	平成22年10月31日
64	アーバンステージ大井町Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成15年 3 月27日	平成25年 3 月31日
65	アーバンステージ雪谷	みずほ信託銀行株式会社	平成13年10月26日	平成23年10月31日

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
66	アーバンステージ池上	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年7月1日	平成27年6月30日
67	アーバンステージ中野	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年11月1日	平成22年10月31日
68	アーバンステージ高井戸	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年11月10日	平成22年11月9日
69	アーバンステージ駒込	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年2月28日	平成28年2月27日
70	アーバンステージ向島	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年3月1日	平成22年3月1日
71	アーバンステージ江古田	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年7月19日	平成22年7月18日
72	アーバンステージ滝野川	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年11月10日	平成22年11月9日
73	アーバンステージ浅草	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年6月28日	平成24年6月30日
74	アーバンステージ町屋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年9月29日	平成22年9月28日
75	アーバンステージ小金井	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年6月28日	平成24年6月30日
76	アーバンステージ日野	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年3月31日	平成22年3月30日
77	アーバンステージ武蔵小杉 comodo	—	—	—
78	アーバンステージ鶴見寺谷	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年3月24日	平成22年3月23日
79	アーバンステージ天王町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年9月29日	平成22年9月28日
80	アーバンステージ浦安	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年6月28日	平成24年6月30日
81	アーバンステージ南行徳Ⅰ	みずほ信託銀行株式会社	平成12年5月15日	平成22年5月14日
82	アーバンステージ南行徳Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成12年5月15日	平成22年5月14日
83	アーバンステージ南行徳Ⅲ	みずほ信託銀行株式会社	平成12年5月15日	平成22年5月14日
84	アーバンステージ南行徳Ⅳ	みずほ信託銀行株式会社	平成12年5月15日	平成22年5月14日
85	アーバンステージ南浦和	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年6月28日	平成24年6月30日
86	アーバンステージ与野本町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成12年7月21日	平成22年7月20日
87	コスモグラフィア四谷外苑東	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月16日	平成26年3月31日
88	プラウドフラット五橋	—	—	—
89	プライムアーバン山鼻	住友信託銀行株式会社	平成17年3月25日	平成22年3月31日
90	プライムアーバン北14条	住友信託銀行株式会社	平成17年11月25日	平成22年11月30日
91	プライムアーバン大通公園Ⅰ	住友信託銀行株式会社	平成18年1月20日	平成23年1月31日
92	プライムアーバン大通公園Ⅱ	住友信託銀行株式会社	平成17年10月31日	平成22年10月31日
93	プライムアーバン葵	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年3月4日	平成28年9月14日
94	プライムアーバン江坂Ⅰ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月1日	平成29年2月28日
95	プライムアーバン江坂Ⅱ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月9日	平成29年3月8日
96	ベネフィス博多グランスウィート	—	—	—
97	ベネフィス薬院南	—	—	—

E. 賃貸借の概況及び損益状況

前記「3. 財務諸表等」に記載の「重要な会計方針」に則して、第2期末保有資産にかかる第2期における損益状況を記載しています。なお、NOIとはネット・オペレーティング・インカムを意味し、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

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

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

第2期（自：平成19年6月1日 至：平成19年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	ブラウドフラット 代々木上原	ブラウドフラット 初台	ブラウドフラット 学芸大学	ブラウドフラット 目黒行人坂	ブラウドフラット 隅田リバーサイド
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	30,114	23,227	24,113	25,068	70,670
その他賃貸事業収益	1,079	5	1,487	17	2,547
①不動産賃貸事業収益合計	31,194	23,232	25,601	25,085	73,218
外注委託費	2,271	3,111	2,117	1,857	6,983
公租公課	—	—	861	—	—
水道光熱費	292	191	369	306	726
保険料	71	55	62	56	172
修繕費	209	0	—	—	8
仲介手数料等	—	2,669	131	—	2,150
信託報酬	500	—	—	—	—
その他費用	79	103	73	67	431
②不動産賃貸事業費用合計	3,424	6,133	3,616	2,288	10,471
③NOI（①－②）	27,769	17,098	21,984	22,797	62,746
④減価償却費	4,726	4,022	3,736	4,056	10,990
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	23,043	13,076	18,247	18,740	51,755

第2期（自：平成19年6月1日 至：平成19年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プラウドフラット 神楽坂	プラウドフラット 早稲田	プラウドフラット 三軒茶屋	プラウドフラット 蒲田	プラウドフラット 清澄白河
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	46,464	33,478	36,324	36,192	29,637
その他賃貸事業収益	5	576	1,131	104	215
①不動産賃貸事業収益合計	46,469	34,055	37,455	36,296	29,852
外注委託費	3,445	3,620	3,494	2,879	2,995
公租公課	—	—	—	—	—
水道光熱費	453	305	497	364	415
保険料	106	86	86	97	73
修繕費	—	—	23	—	49
仲介手数料等	—	323	1,236	—	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	204	113	24	96	231
②不動産賃貸事業費用合計	4,210	4,448	5,362	3,437	3,765
③NOI（①－②）	42,258	29,606	32,093	32,859	26,087
④減価償却費	7,300	5,862	6,007	6,481	4,187
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	34,957	23,744	26,086	26,377	21,900

物件名称	プライムアーバン 赤坂	プライムアーバン 田町	プライムアーバン 恵比寿南	プライムアーバン 代々木	プライムアーバン 番町
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	25,381	29,281	26,131	11,336	32,899
その他賃貸事業収益	478	1,952	953	1,621	2,632
①不動産賃貸事業収益合計	25,859	31,233	27,084	12,957	35,531
外注委託費	2,661	2,773	3,580	1,960	3,367
公租公課	1,186	—	1,012	529	1,553
水道光熱費	305	370	249	141	277
保険料	79	72	55	40	85
修繕費	537	123	405	281	356
仲介手数料等	305	280	959	331	509
信託報酬	658	622	562	500	750
その他費用	321	251	52	33	319
②不動産賃貸事業費用合計	6,056	4,494	6,879	3,818	7,218
③NOI（①－②）	19,802	26,739	20,205	9,138	28,312
④減価償却費	4,296	4,889	3,231	2,102	5,034
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	15,506	21,850	16,973	7,036	23,278

第2期（自：平成19年6月1日 至：平成19年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 千代田富士見	プライムアーバン 飯田橋	プライムアーバン 恵比寿	プライムアーバン 中目黒	プライムアーバン 学芸大学
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	20,587	57,910	34,095	38,449	26,134
その他賃貸事業収益	1,244	4,176	2,231	1,432	—
①不動産賃貸事業収益合計	21,831	62,086	36,327	39,881	26,134
外注委託費	2,036	4,682	4,953	2,273	1,927
公租公課	1,166	—	1,558	1,108	—
水道光熱費	194	589	400	179	117
保険料	53	143	82	79	50
修繕費	110	216	706	119	194
仲介手数料等	197	—	2,743	—	644
信託報酬	500	500	789	877	550
その他費用	45	23	279	349	28
②不動産賃貸事業費用合計	4,303	6,156	11,514	4,987	3,513
③NOI（①－②）	17,528	55,930	24,812	34,894	22,621
④減価償却費	3,102	8,757	4,096	4,795	3,123
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	14,425	47,173	20,716	30,098	19,498

物件名称	プライムアーバン 洗足	プライムアーバン 目黒リバーサイド	プライムアーバン 西新宿Ⅰ	プライムアーバン 西新宿Ⅱ	プライムアーバン 新宿内藤町
第2期中の営業日数	183	65	183	183	183
賃貸事業収益	16,048	4,966	37,279	25,911	13,991
その他賃貸事業収益	184	—	416	196	14
①不動産賃貸事業収益合計	16,232	4,966	37,696	26,107	14,005
外注委託費	807	544	2,884	4,001	1,799
公租公課	—	—	—	—	—
水道光熱費	65	40	336	322	170
保険料	32	11	79	78	37
修繕費	27	—	71	26	43
仲介手数料等	—	—	—	3,546	936
信託報酬	600	—	600	600	600
その他費用	29	9	399	255	—
②不動産賃貸事業費用合計	1,563	606	4,371	8,830	3,587
③NOI（①－②）	14,669	4,360	33,324	17,277	10,418
④減価償却費	2,516	1,411	4,371	7,335	2,426
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	12,152	2,948	28,952	9,941	7,991

第2期（自：平成19年6月1日 至：平成19年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 西早稲田	プライムアーバン 三軒茶屋	プライムアーバン 南烏山	プライムアーバン 烏山ガレリア	プライムアーバン 烏山コート
第2期中の営業日数	65	183	64	64	64
賃貸事業収益	5,472	23,146	43	6,914	4,594
その他賃貸事業収益	—	1,678	1,299	8	1,652
①不動産賃貸事業収益合計	5,472	24,825	1,342	6,922	6,246
外注委託費	600	2,044	661	794	590
公租公課	—	—	—	—	—
水道光熱費	60	283	50	60	38
保険料	11	60	22	17	10
修繕費	8	103	8	9	12
仲介手数料等	—	—	1,150	—	—
信託報酬	—	500	—	—	—
その他費用	28	350	393	37	27
②不動産賃貸事業費用合計	708	3,342	2,286	918	678
③NOI（①－②）	4,763	21,482	△943	6,003	5,567
④減価償却費	1,792	4,024	883	2,188	1,361
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	2,970	17,458	△1,827	3,814	4,206

物件名称	プライムアーバン 品川西	プライムアーバン 大崎	プライムアーバン 大森	プライムアーバン 北千束	プライムアーバン 西荻窪
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	24,393	53,741	27,631	19,656	13,166
その他賃貸事業収益	—	3,052	1,138	337	476
①不動産賃貸事業収益合計	24,393	56,793	28,769	19,993	13,643
外注委託費	3,514	4,781	2,824	1,921	1,416
公租公課	898	1,508	907	855	584
水道光熱費	197	507	316	324	167
保険料	69	131	68	58	33
修繕費	521	267	134	217	102
仲介手数料等	—	—	—	—	—
信託報酬	500	1,000	540	500	500
その他費用	177	376	757	13	12
②不動産賃貸事業費用合計	5,878	8,571	5,549	3,891	2,816
③NOI（①－②）	18,514	48,222	23,220	16,101	10,826
④減価償却費	3,818	8,374	4,026	2,976	2,211
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	14,696	39,848	19,194	13,124	8,615

第2期（自：平成19年6月1日 至：平成19年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 大塚	プライムアーバン 門前仲町	プライムアーバン 亀戸	プライムアーバン 住吉	プライムアーバン 錦糸公園
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	24,103	69,865	24,960	18,480	40,848
その他賃貸事業収益	391	5,548	222	964	1,642
①不動産賃貸事業収益合計	24,495	75,414	25,182	19,444	42,491
外注委託費	1,771	5,883	2,051	1,632	3,672
公租公課	—	2,104	682	982	1,248
水道光熱費	197	810	281	216	597
保険料	62	194	66	51	121
修繕費	68	713	—	10	416
仲介手数料等	—	—	—	—	—
信託報酬	600	1,000	500	500	732
その他費用	590	412	18	68	50
②不動産賃貸事業費用合計	3,289	11,119	3,599	3,461	6,839
③NOI（①－②）	21,205	64,294	21,582	15,982	35,651
④減価償却費	4,332	10,760	3,832	2,809	7,214
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	16,872	53,534	17,750	13,173	28,437

物件名称	プライムアーバン 錦糸町	プライムアーバン 平井	プライムアーバン 葛西	プライムアーバン 葛西Ⅱ	プライムアーバン 浦安
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	22,638	23,157	19,326	32,646	28,131
その他賃貸事業収益	950	332	366	158	466
①不動産賃貸事業収益合計	23,588	23,490	19,692	32,805	28,597
外注委託費	2,007	1,927	1,777	2,452	2,282
公租公課	645	1,348	621	—	1,207
水道光熱費	231	252	238	286	488
保険料	62	65	57	81	75
修繕費	—	24	401	153	156
仲介手数料等	—	139	15	—	—
信託報酬	500	500	500	500	500
その他費用	134	226	179	244	18
②不動産賃貸事業費用合計	3,580	4,483	3,790	3,718	4,730
③NOI（①－②）	20,007	19,006	15,902	29,087	23,867
④減価償却費	3,856	4,035	3,367	4,978	6,321
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	16,150	14,971	12,534	24,108	17,546

第 2 期（自：平成19年 6 月 1 日 至：平成19年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 行徳Ⅰ	プライムアーバン 行徳Ⅱ	プライムアーバン 行徳駅前	プライムアーバン 西船橋	アーバンステージ 麻布十番
第 2 期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	22,496	27,144	16,413	26,834	29,957
その他賃貸事業収益	99	300	158	335	2,074
①不動産賃貸事業収益合計	22,596	27,444	16,571	27,170	32,031
外注委託費	2,189	2,331	1,546	2,153	3,934
公租公課	1,095	1,163	—	—	1,630
水道光熱費	212	253	199	213	273
保険料	65	72	44	72	86
修繕費	205	107	5	80	1,326
仲介手数料等	121	—	69	138	583
信託報酬	500	500	600	500	634
その他費用	35	18	—	199	244
②不動産賃貸事業費用合計	4,426	4,447	2,465	3,357	8,711
③NOI（①－②）	18,170	22,997	14,105	23,812	23,319
④減価償却費	5,394	6,899	3,743	7,590	4,202
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	12,775	16,098	10,362	16,222	19,117

物件名称	アーバンステージ 幡ヶ谷	アーバンステージ 都立大学	アーバンステージ 勝どき	アーバンステージ 中落合	アーバンステージ 落合
第 2 期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	16,644	17,380	86,466	22,461	13,200
その他賃貸事業収益	6	1,380	7,728	3,114	5
①不動産賃貸事業収益合計	16,650	18,760	94,195	25,576	13,205
外注委託費	1,971	2,206	7,977	2,141	1,642
公租公課	655	799	—	1,199	350
水道光熱費	254	134	640	444	129
保険料	45	53	266	74	31
修繕費	73	1,516	4,897	8	5,329
仲介手数料等	—	202	402	559	—
信託報酬	500	500	500	500	500
その他費用	△30	23	436	120	—
②不動産賃貸事業費用合計	3,470	5,436	15,120	5,047	7,984
③NOI（①－②）	13,179	13,324	79,074	20,528	5,221
④減価償却費	2,441	2,082	8,971	2,818	1,517
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,738	11,241	70,103	17,709	3,704

第2期（自：平成19年6月1日 至：平成19年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 芦花公園	アーバンステージ 上馬	アーバンステージ 三軒茶屋	アーバンステージ 千歳烏山	アーバンステージ 三軒茶屋Ⅱ
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	13,214	32,506	24,420	23,345	15,894
その他賃貸事業収益	193	3,295	2,796	1,380	3,477
①不動産賃貸事業収益合計	13,407	35,801	27,217	24,726	19,371
外注委託費	1,485	3,111	2,429	2,847	2,505
公租公課	420	1,416	946	1,332	903
水道光熱費	113	391	304	417	257
保険料	36	113	72	88	66
修繕費	1,017	1,341	1,900	1,575	1,350
仲介手数料等	—	—	—	873	331
信託報酬	500	500	500	500	500
その他費用	82	338	137	500	30
②不動産賃貸事業費用合計	3,656	7,213	6,291	8,135	5,945
③NOI（①－②）	9,751	28,588	20,925	16,590	13,425
④減価償却費	1,594	4,462	3,770	2,975	2,751
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,156	24,125	17,155	13,615	10,674

物件名称	アーバンステージ 駒沢	アーバンステージ 烏山	アーバンステージ 大井町	アーバンステージ 大井町Ⅱ	アーバンステージ 雪谷
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	14,150	11,712	19,933	46,608	37,340
その他賃貸事業収益	840	642	837	2,613	924
①不動産賃貸事業収益合計	14,990	12,354	20,770	49,221	38,264
外注委託費	1,709	1,510	2,400	7,408	3,287
公租公課	485	496	611	1,793	1,148
水道光熱費	93	126	136	2,109	412
保険料	40	38	55	132	111
修繕費	330	452	366	2,954	995
仲介手数料等	—	—	—	472	235
信託報酬	500	500	500	795	705
その他費用	111	16	79	611	241
②不動産賃貸事業費用合計	3,271	3,140	4,149	16,276	7,137
③NOI（①－②）	11,719	9,213	16,621	32,944	31,126
④減価償却費	1,948	2,465	2,528	5,769	5,272
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	9,771	6,747	14,092	27,175	25,854

第2期（自：平成19年6月1日 至：平成19年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 池上	アーバンステージ 中野	アーバンステージ 高井戸	アーバンステージ 駒込	アーバンステージ 向島
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	46,647	19,512	41,648	16,366	21,303
その他賃貸事業収益	4,937	346	685	975	257
①不動産賃貸事業収益合計	51,585	19,858	42,334	17,341	21,560
外注委託費	3,984	2,111	4,538	1,906	2,687
公租公課	—	609	1,369	—	922
水道光熱費	260	110	457	379	330
保険料	168	59	127	59	84
修繕費	2,473	933	2,767	1,137	1,081
仲介手数料等	655	109	377	—	—
信託報酬	700	500	680	500	500
その他費用	264	4	329	—	50
②不動産賃貸事業費用合計	8,507	4,437	10,647	3,982	5,657
③NOI（①－②）	43,077	15,421	31,687	13,358	15,902
④減価償却費	10,099	2,892	5,594	1,746	2,814
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	32,977	12,529	26,092	11,612	13,088

物件名称	アーバンステージ 江古田	アーバンステージ 滝野川	アーバンステージ 浅草	アーバンステージ 町屋	アーバンステージ 小金井
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	15,700	11,090	14,481	9,143	10,437
その他賃貸事業収益	607	172	1,224	60	543
①不動産賃貸事業収益合計	16,307	11,262	15,706	9,203	10,980
外注委託費	1,767	1,270	2,072	1,457	1,651
公租公課	618	434	750	315	623
水道光熱費	119	112	244	121	243
保険料	52	39	56	33	47
修繕費	441	123	7,350	797	15,315
仲介手数料等	32	65	214	283	212
信託報酬	500	500	500	500	500
その他費用	115	71	59	—	—
②不動産賃貸事業費用合計	3,646	2,617	11,247	3,508	18,592
③NOI（①－②）	12,661	8,645	4,458	5,695	△7,612
④減価償却費	1,477	1,244	1,398	1,036	2,200
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,183	7,401	3,060	4,658	△9,813

第2期（自：平成19年6月1日 至：平成19年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 日野	アーバンステージ 武蔵小杉comodo	アーバンステージ 鶴見寺谷	アーバンステージ 天王町	アーバンステージ 浦安
第2期中の営業日数	183	64	183	183	183
賃貸事業収益	15,627	22,241	19,924	6,609	11,340
その他賃貸事業収益	1,156	1,878	1,885	244	257
①不動産賃貸事業収益合計	16,783	24,120	21,810	6,853	11,597
外注委託費	1,897	1,554	2,732	1,067	1,076
公租公課	775	—	1,061	360	384
水道光熱費	262	316	231	271	101
保険料	69	60	94	25	35
修繕費	570	—	979	198	218
仲介手数料等	—	79	—	1	—
信託報酬	500	—	500	500	500
その他費用	114	117	—	65	15
②不動産賃貸事業費用合計	4,189	2,128	5,599	2,489	2,331
③NOI（①－②）	12,594	21,992	16,210	4,363	9,265
④減価償却費	3,978	4,850	4,272	1,534	2,467
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,615	17,141	11,937	2,829	6,798

物件名称	アーバンステージ 南行徳Ⅰ	アーバンステージ 南行徳Ⅱ	アーバンステージ 南行徳Ⅲ	アーバンステージ 南行徳Ⅳ	アーバンステージ 南浦和
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	16,326	12,464	10,076	10,575	12,153
その他賃貸事業収益	1,115	707	806	665	1,804
①不動産賃貸事業収益合計	17,441	13,172	10,882	11,241	13,957
外注委託費	2,121	1,730	1,468	1,474	1,852
公租公課	881	661	547	611	658
水道光熱費	371	319	251	228	1,333
保険料	64	55	49	51	44
修繕費	494	2,258	3,211	982	9,532
仲介手数料等	—	—	—	—	33
信託報酬	500	500	500	500	500
その他費用	82	34	79	19	140
②不動産賃貸事業費用合計	4,515	5,559	6,107	3,868	14,095
③NOI（①－②）	12,926	7,613	4,775	7,373	△137
④減価償却費	4,032	2,837	2,744	3,070	1,692
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,893	4,776	2,030	4,302	△1,829

第2期（自：平成19年6月1日 至：平成19年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 与野本町	コスモグラフィア 四谷外苑東	プラウドフラット 五橋	プライムアーバン 山鼻	プライムアーバン 北14条
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	29,550	49,590	24,582	11,683	12,767
その他賃貸事業収益	578	2,493	1,646	1,559	676
①不動産賃貸事業収益合計	30,129	52,083	26,228	13,242	13,443
外注委託費	3,393	4,098	2,583	1,572	1,426
公租公課	1,828	861	—	—	—
水道光熱費	598	499	343	—	—
保険料	105	119	81	45	45
修繕費	427	49	111	359	—
仲介手数料等	—	—	177	1,450	—
信託報酬	600	1,000	—	400	600
その他費用	—	488	555	126	—
②不動産賃貸事業費用合計	6,954	7,115	3,854	3,953	2,072
③NOI（①－②）	23,175	44,968	22,374	9,289	11,370
④減価償却費	3,711	7,018	5,011	2,442	3,032
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	19,463	37,950	17,362	6,846	8,337

物件名称	プライムアーバン 大通公園Ⅰ	プライムアーバン 大通公園Ⅱ	プライムアーバン 葵	プライムアーバン 江坂Ⅰ	プライムアーバン 江坂Ⅱ
第2期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収益	17,557	11,700	23,367	22,040	26,268
その他賃貸事業収益	435	—	2,172	752	396
①不動産賃貸事業収益合計	17,993	11,700	25,539	22,792	26,664
外注委託費	—	—	2,288	1,481	1,536
公租公課	—	—	—	—	—
水道光熱費	385	239	268	270	241
保険料	59	38	83	65	74
修繕費	—	—	203	241	40
仲介手数料等	—	—	79	131	—
信託報酬	600	600	600	600	600
その他費用	—	—	138	—	—
②不動産賃貸事業費用合計	1,044	878	3,660	2,789	2,491
③NOI（①－②）	16,948	10,821	21,878	20,002	24,173
④減価償却費	4,404	2,545	6,073	4,529	5,185
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	12,544	8,276	15,804	15,473	18,988

第2期（自：平成19年6月1日 至：平成19年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	ベネフィス博多 グランスイート	ベネフィス薬院南
第2期中の営業日数	183	183
賃貸事業収益	29,983	12,829
その他賃貸事業収益	2,756	909
①不動産賃貸事業収益合計	32,740	13,739
外注委託費	3,543	1,531
公租公課	—	—
水道光熱費	463	218
保険料	93	43
修繕費	296	—
仲介手数料等	—	—
信託報酬	—	—
その他費用	386	238
②不動産賃貸事業費用合計	4,783	2,031
③NOI（①－②）	27,956	11,707
④減価償却費	7,117	3,314
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	20,838	8,392

F. 建物状況評価報告書の概要

本投資法人では、運用資産の取得に際して、利害関係を有しない独立した外部業者に建物調査を委託し、当該調査に係る報告書（以下「建物状況評価報告書」といいます。）を取得することとしています。第2期末保有資産の建物状況評価報告書における修繕費用等の記載は以下のとおりです。但し、当該報告書の内容については、下記の建物状況評価報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。また、以下の見積額は建物状況評価報告書作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

なお、今後の修繕更新費用を算出する上で、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。

物件 番号	物件名	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)
1	クラウドフラット代々木上原	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	13,608
2	クラウドフラット初台	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	9,163
3	クラウドフラット学芸大学	株式会社竹中工務店	平成18年10月25日	—	—	12,880
4	クラウドフラット目黒行人坂	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	7,353
5	クラウドフラット隅田リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成19年4月20日	—	—	36,910
6	クラウドフラット神楽坂	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	13,585
7	クラウドフラット早稲田	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	11,086
8	クラウドフラット三軒茶屋	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	18,781
9	クラウドフラット蒲田	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	8,586
10	クラウドフラット清澄白河	株式会社竹中工務店	平成19年2月26日	—	—	22,110
11	プライムアーバン赤坂	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	120	13,006
12	プライムアーバン田町	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	11,426
13	プライムアーバン恵比寿南	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	13,555
14	プライムアーバン代々木	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	5,818
15	プライムアーバン番町	鹿島建設株式会社	平成18年3月15日	—	90	8,720
16	プライムアーバン千代田富士見	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	11,096
17	プライムアーバン飯田橋	清水建設株式会社	平成18年9月19日	—	—	23,273
18	プライムアーバン恵比寿	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	600	21,983
19	プライムアーバン中目黒	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	18,168
20	プライムアーバン学芸大学	株式会社竹中工務店	平成19年2月13日	—	—	10,160
21	プライムアーバン洗足	株式会社竹中工務店	平成19年2月13日	—	—	6,480
22	プライムアーバン目黒リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成19年8月28日	—	—	7,373
23	プライムアーバン西新宿Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	15,260
24	プライムアーバン西新宿Ⅱ	清水建設株式会社	平成19年2月23日	—	—	8,469
25	プライムアーバン新宿内藤町	清水建設株式会社	平成19年2月21日	—	—	3,341
26	プライムアーバン西早稲田	株式会社竹中工務店	平成19年8月28日	—	—	9,323
27	プライムアーバン三軒茶屋	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	—	7,508
28	プライムアーバン南烏山	株式会社竹中工務店	平成19年9月18日	—	—	11,137

物件 番号	物件名	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)
29	プライムアーバン鳥山ガレリア	株式会社竹中工務店	平成19年9月19日	—	—	10,123
30	プライムアーバン鳥山コート	株式会社竹中工務店	平成19年9月18日	—	—	7,360
31	プライムアーバン品川西	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	1,150	32,520
32	プライムアーバン大崎	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	150	24,677
33	プライムアーバン大森	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	5,845
34	プライムアーバン北千束	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	500	24,777
35	プライムアーバン西荻窪	鹿島建設株式会社	平成18年3月15日	—	80	5,750
36	プライムアーバン大塚	清水建設株式会社	平成18年9月27日	—	—	8,081
37	プライムアーバン門前仲町	清水建設株式会社	平成18年9月6日	—	50	36,484
38	プライムアーバン亀戸	清水建設株式会社	平成18年8月31日	—	—	8,383
39	プライムアーバン住吉	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	150	5,325
40	プライムアーバン錦糸公園	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	17,458
41	プライムアーバン錦糸町	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	9,232
42	プライムアーバン平井	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	170	9,462
43	プライムアーバン葛西	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	6,006
44	プライムアーバン葛西Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	9,020
45	プライムアーバン浦安	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	6,234
46	プライムアーバン行徳Ⅰ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	120	12,366
47	プライムアーバン行徳Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	11,354
48	プライムアーバン行徳駅前	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	4,992
49	プライムアーバン西船橋	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	8,777
50	アーバンステージ麻布十番	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	950	25,553
51	アーバンステージ幡ヶ谷	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	1,590	24,287
52	アーバンステージ都立大学	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	460	22,170
53	アーバンステージ勝どき	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	2,600	171,207
54	アーバンステージ中落合	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	29,068
55	アーバンステージ落合	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	4,900	34,122
56	アーバンステージ芦花公園	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	50	28,393
57	アーバンステージ上馬	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	30	60,963
58	アーバンステージ三軒茶屋	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	200	44,352
59	アーバンステージ千歳鳥山	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	50	48,533
60	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	33,014
61	アーバンステージ駒沢	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	30	23,912
62	アーバンステージ鳥山	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	17,215
63	アーバンステージ大井町	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	250	33,870
64	アーバンステージ大井町Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	150	60,374
65	アーバンステージ雪谷	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	250	68,190

物件 番号	物件名	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)
66	アーバンステージ池上	清水建設株式会社	平成18年10月30日	—	1,450	84,201
67	アーバンステージ中野	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	300	39,984
68	アーバンステージ高井戸	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	10,000	60,115
69	アーバンステージ駒込	清水建設株式会社	平成19年3月12日	—	—	26,435
70	アーバンステージ向島	清水建設株式会社	平成18年9月7日	—	100	43,555
71	アーバンステージ江古田	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	150	29,710
72	アーバンステージ滝野川	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	2,050	22,496
73	アーバンステージ浅草	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	620	25,325
74	アーバンステージ町屋	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	—	22,400
75	アーバンステージ小金井	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	350	19,130
76	アーバンステージ日野	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	680	34,500
77	アーバンステージ武蔵小杉 comodo	株式会社竹中工務店	平成19年9月14日	—	—	106,540
78	アーバンステージ鶴見寺谷	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	400	39,504
79	アーバンステージ天王町	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	50	17,164
80	アーバンステージ浦安	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	2,300	19,380
81	アーバンステージ南行徳Ⅰ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	530	31,675
82	アーバンステージ南行徳Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	80	32,841
83	アーバンステージ南行徳Ⅲ	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	1,550	26,814
84	アーバンステージ南行徳Ⅳ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	80	24,432
85	アーバンステージ南浦和	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	1,090	21,338
86	アーバンステージ与野本町	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	300	44,664
87	コスモグランシア四谷外苑東	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	20	15,845
88	プラウドフラット五橋	株式会社竹中工務店	平成19年4月11日	—	—	20,620
89	プライムアーバン山鼻	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	11,960
90	プライムアーバン北14条	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	7,760
91	プライムアーバン大通公園Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	12,000
92	プライムアーバン大通公園Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	9,070
93	プライムアーバン葵	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	—	9,451
94	プライムアーバン江坂Ⅰ	清水建設株式会社	平成19年2月15日	—	—	9,547
95	プライムアーバン江坂Ⅱ	清水建設株式会社	平成19年3月2日	—	—	14,600
96	ベネフィス博多グランスイート	株式会社竹中工務店	平成19年3月29日	—	—	19,970
97	ベネフィス薬院南	株式会社竹中工務店	平成19年3月29日	—	—	10,200

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

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

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

G. 地震リスク分析の概要

第2期末保有資産それぞれに係るPMLは、以下のとおりです。下記表におけるPMLとは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものを意味しており、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント作成の平成19年12月付の報告書に基づいて記載しています。なお、本書の日付現在、地震保険は付保しておらず、また付保の予定もありません。

物件番号	物件名	PML（％）
1	プラウドフラット代々木上原	7.94
2	プラウドフラット初台	2.66
3	プラウドフラット学芸大学	9.84
4	プラウドフラット目黒行人坂	6.24
5	プラウドフラット隅田リバーサイド	5.07
6	プラウドフラット神楽坂	4.54
7	プラウドフラット早稲田	3.43
8	プラウドフラット三軒茶屋	3.56
9	プラウドフラット蒲田	7.13
10	プラウドフラット清澄白河	4.57
11	プライムアーバン赤坂	11.21
12	プライムアーバン田町	9.26
13	プライムアーバン恵比寿南	11.36
14	プライムアーバン代々木	11.22
15	プライムアーバン番町	4.14
16	プライムアーバン千代田富士見	4.12
17	プライムアーバン飯田橋	10.87
18	プライムアーバン恵比寿	7.58
19	プライムアーバン中目黒	6.60
20	プライムアーバン学芸大学	4.05
21	プライムアーバン洗足	3.36
22	プライムアーバン目黒リバーサイド	11.63
23	プライムアーバン西新宿Ⅰ	9.35
24	プライムアーバン西新宿Ⅱ	5.09
25	プライムアーバン新宿内藤町	2.15
26	プライムアーバン西早稲田	6.44
27	プライムアーバン三軒茶屋	5.74

物件番号	物件名	PML (%)
28	プライムアーバン南烏山	11.57
29	プライムアーバン烏山ガレリア	8.95
30	プライムアーバン烏山コート	8.52
31	プライムアーバン品川西	5.07
32	プライムアーバン大崎	8.17
33	プライムアーバン大森	9.39
34	プライムアーバン北千束	3.91
35	プライムアーバン西荻窪	7.05
36	プライムアーバン大塚	9.02
37	プライムアーバン門前仲町	5.74
38	プライムアーバン亀戸	6.17
39	プライムアーバン住吉	5.43
40	プライムアーバン錦糸公園	6.36
41	プライムアーバン錦糸町	5.09
42	プライムアーバン平井	6.28
43	プライムアーバン葛西	9.33
44	プライムアーバン葛西Ⅱ	10.11
45	プライムアーバン浦安	2.68
46	プライムアーバン行徳Ⅰ	1.06
47	プライムアーバン行徳Ⅱ	1.06
48	プライムアーバン行徳駅前	0.99
49	プライムアーバン西船橋	4.32
50	アーバンステージ麻布十番	9.21
51	アーバンステージ幡ヶ谷	4.18
52	アーバンステージ都立大学	2.69
53	アーバンステージ勝どき	9.79
54	アーバンステージ中落合	8.32
55	アーバンステージ落合	2.94
56	アーバンステージ芦花公園	3.70
57	アーバンステージ上馬	9.15
58	アーバンステージ三軒茶屋	5.30
59	アーバンステージ千歳烏山	13.22
60	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	6.25
61	アーバンステージ駒沢	4.61
62	アーバンステージ烏山	7.69

物件 番号	物件名	PML (%)
63	アーバンステージ大井町	6.62
64	アーバンステージ大井町Ⅱ	7.50
65	アーバンステージ雪谷	11.92
66	アーバンステージ池上	5.11
67	アーバンステージ中野	3.46
68	アーバンステージ高井戸	6.72
69	アーバンステージ駒込	4.27
70	アーバンステージ向島	6.19
71	アーバンステージ江古田	3.60
72	アーバンステージ滝野川	3.86
73	アーバンステージ浅草	7.81
74	アーバンステージ町屋	0.89
75	アーバンステージ小金井	5.62
76	アーバンステージ日野	4.83
77	アーバンステージ武蔵小杉comodo	8.34
78	アーバンステージ鶴見寺谷	8.30
79	アーバンステージ天王町	4.45
80	アーバンステージ浦安	3.36
81	アーバンステージ南行徳Ⅰ	11.78
82	アーバンステージ南行徳Ⅱ	1.84
83	アーバンステージ南行徳Ⅲ	9.63
84	アーバンステージ南行徳Ⅳ	2.01
85	アーバンステージ南浦和	2.76
86	アーバンステージ与野本町	3.74
87	コスモグラフィア四谷外苑東	4.34
88	プラウドフラット五橋	2.66
89	プライムアーバン山鼻	1.51
90	プライムアーバン北14条	4.21
91	プライムアーバン大通公園Ⅰ	2.97
92	プライムアーバン大通公園Ⅱ	0.99
93	プライムアーバン葵	14.90
94	プライムアーバン江坂Ⅰ	10.47
95	プライムアーバン江坂Ⅱ	11.33
96	ベネフィス博多グランスイート	3.65
97	ベネフィス薬院南	4.83

H. 設計者・施工者・建築確認機関・調査機関

本投資法人は、第2期末保有資産について、第三者専門機関より、構造計算の確認（構造計算における計算条件、計算結果及び図面との整合等）において、大要、「建築基準法に適合する耐震性能を有した構造計算であると判断される」という調査結果を得ています。

第2期末保有資産に係る設計者、施工者、建築確認機関及び調査機関は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関
1	ブラウドフラット 代々木上原	株式会社フォルム建築計画 研究所	三平建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
2	ブラウドフラット 初台	株式会社S&D建築設計	工新建設株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社佐藤総合計画
3	ブラウドフラット 学芸大学	株式会社フォルム建築計画 研究所	野村建設工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社日総建
4	ブラウドフラット 目黒行人坂	株式会社フォルム建築計画 研究所	野村建設工業株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社山下設計
5	ブラウドフラット 隅田リバーサイド	株式会社ユナイテッドリバ ティアーキテクト	株式会社イチケン	中央区	株式会社佐藤総合計画
6	ブラウドフラット 神楽坂	株式会社フォルム建築計画 研究所	工新建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社佐藤総合計画
7	ブラウドフラット 早稲田	野村建設工業株式会社	野村建設工業株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
8	ブラウドフラット 三軒茶屋	株式会社S&D建築設計	三平建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
9	ブラウドフラット 蒲田	株式会社フォルム建築計画 研究所	野村建設工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
10	ブラウドフラット 清澄白河	菊建築設計	真柄建設株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社日総建
11	ブライムアーバン 赤坂	株式会社奥津孝一設計セン ター	三津和建設株式会社	港区	株式会社安井建築設計事務所
12	ブライムアーバン 田町	生研建設株式会社	生研建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
13	ブライムアーバン 恵比寿南	株式会社イチケン	株式会社イチケン	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
14	ブライムアーバン 代々木	笠原建物株式会社	新日本建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
15	ブライムアーバン 番町	株式会社コスモアルファー	りんかい建設株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社安井建築設計事務所
16	ブライムアーバン 千代田富士見	有限会社メックス建築研究 所	生研建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社安井建築設計事務所
17	ブライムアーバン 飯田橋	株式会社ニテカー級建築士 事務所	株式会社N I P P O コーポ レーション	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
18	ブライムアーバン 恵比寿	株式会社大杉喜彦建築総合 研究所	前田建設工業株式会社	目黒区	株式会社安井建築設計事務所
19	ブライムアーバン 中目黒	株式会社スタジオキューブ	内野建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
20	ブライムアーバン 学芸大学	株式会社リビングコーポ レーション	株式会社三浦組	日本建築検査協会株式会 社	株式会社佐藤総合計画
21	ブライムアーバン 洗足	株式会社リビングコーポ レーション	株式会社中山組	株式会社国際確認検査セ ンター	株式会社山下設計
22	ブライムアーバン 目黒リバーサイド	有限会社都市建築工房	株式会社田中建設	財団法人東京都防災・建 築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサル タント

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関
23	ブライムアーバン 西新宿Ⅰ	ケイワイコントラクター株式会社	地崎工業株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社日総建
24	ブライムアーバン 西新宿Ⅱ	株式会社T. A. 設計事務所	株式会社富士工	グッド・アイズ建築検査 機構	株式会社佐藤総合計画
25	ブライムアーバン 新宿内藤町	株式会社秀建築研究事務所	株式会社第一ヒューテック	ハウスプラス住宅保証株 式会社	株式会社山下設計
26	ブライムアーバン 西早稲田	株式会社建築集団フリー	群峰工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社NTTファシ リティーズ
27	ブライムアーバン 三軒茶屋	株式会社長谷川建築企画	東海興業株式会社	財団法人住宅金融普及協 会	株式会社安井建築設計事務所
28	ブライムアーバン 南烏山	株式会社シティー級建築士 事務所	北野建設株式会社	世田谷区	株式会社ハイ国際コンサル タント
29	ブライムアーバン 烏山ガレリア	有限会社都市建築工房	京王建設株式会社	財団法人東京都防災・建 築まちづくりセンター	株式会社NTTファシ リティーズ
30	ブライムアーバン 烏山コート	有限会社都市建築工房	京王建設株式会社	財団法人東京都防災・建 築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサル タント
31	ブライムアーバン 品川西	株式会社三輪設計事務所	山田建設株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
32	ブライムアーバン 大崎	株式会社伊藤陸川設計室	住友建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
33	ブライムアーバン 大森	株式会社ディー・アイ・ エーデザインオフィス級 建築士事務所	塩田建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社安井建築設計事務所
34	ブライムアーバン 北千束	株式会社銭高組	株式会社銭高組	大田区	株式会社安井建築設計事務所
35	ブライムアーバン 西荻窪	株式会社建築集団フリー	京王建設株式会社	杉並区	株式会社安井建築設計事務所
36	ブライムアーバン 大塚	株式会社設計工房フレッ クス	共立建設株式会社	株式会社国際確認検査セ ンター	株式会社山下設計
37	ブライムアーバン 門前仲町	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	株式会社東京建築検査機 構	株式会社安井建築設計事務所
38	ブライムアーバン 亀戸	株式会社汎総合都市研究所	株式会社ウラタ	日本ERI株式会社	株式会社安井建築設計事務所
39	ブライムアーバン 住吉	株式会社汎総合都市研究所	株式会社ウラタ	江東区	株式会社安井建築設計事務所
40	ブライムアーバン 錦糸公園	株式会社秀建築研究事務所	株式会社第一ヒューテック	ハウスプラス住宅保証株 式会社	株式会社安井建築設計事務所
41	ブライムアーバン 錦糸町	株式会社日本デザインシ ステム級建築士事務所	株式会社ウラタ	株式会社東京建築検査機 構	株式会社安井建築設計事務所
42	ブライムアーバン 平井	株式会社アルテ設計一級建 築士事務所	小原建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社安井建築設計事務所
43	ブライムアーバン 葛西	株式会社汎総合都市研究所	戸田建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社安井建築設計事務所
44	ブライムアーバン 葛西Ⅱ	株式会社ガイ・プランニン グ	株式会社ウラタ	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社佐藤総合計画
45	ブライムアーバン 浦安	株式会社日本デザインシ ステム級建築士事務所	株式会社ウラタ	株式会社東京建築検査機 構	株式会社安井建築設計事務所
46	ブライムアーバン 行徳Ⅰ	大浦忠義建築計画事務所	株式会社地崎工業	市川市	株式会社安井建築設計事務所
47	ブライムアーバン 行徳Ⅱ	株式会社アルテ設計	木内建設株式会社	市川市	株式会社安井建築設計事務所
48	ブライムアーバン 行徳駅前	株式会社汎総合都市研究所	石黒建設株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社佐藤総合計画

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関
49	ブライムアーバン西船橋	大浦忠義建築計画事務所	松井建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社佐藤総合計画
50	アーバンステージ麻布十番	計画技術株式会社	川崎製鉄株式会社	港区	株式会社安井建築設計事務所
51	アーバンステージ幡ヶ谷	吉荒都市建築設計事務所	株式会社タック	渋谷区	株式会社安井建築設計事務所
52	アーバンステージ都立大学	野村不動産株式会社	株式会社大林組	目黒区	株式会社日総建
53	アーバンステージ勝どき	三井建設株式会社	三井建設株式会社	中央区	株式会社安井建築設計事務所
54	アーバンステージ中落合	株式会社和田設計コンサル タント・東京	伊藤組土建株式会社	新宿区	株式会社日総建
55	アーバンステージ落合	株式会社一級建築士シー・ エイティー総合開発	村本建設株式会社	新宿区	株式会社日総建
56	アーバンステージ芦花公園	株式会社オーエス企画	株式会社松尾工務店	世田谷区	株式会社久米設計
57	アーバンステージ上馬	トウブハウス一級建築士事 務所	木内建設株式会社	世田谷区	株式会社久米設計
58	アーバンステージ三軒茶屋	株式会社創建社	株式会社辰村組	世田谷区	株式会社山下設計
59	アーバンステージ千歳烏山	株式会社安井建築設計事務所	株式会社大林組	世田谷区	株式会社日総建
60	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	太平工業株式会社	太平工業株式会社	世田谷区	株式会社山下設計
61	アーバンステージ駒沢	株式会社テイク・ナイン計 画設計研究所	勝村建設株式会社	世田谷区	株式会社安井建築設計事務所
62	アーバンステージ烏山	デク建築設計企画株式会社	山田建設株式会社	世田谷区	株式会社日総建
63	アーバンステージ大井町	佐伯建設工業株式会社	佐伯建設工業株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
64	アーバンステージ大井町Ⅱ	フジタ工業株式会社	フジタ工業株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
65	アーバンステージ雪谷	株式会社松木建築事務所	日本国土開発株式会社	大田区	株式会社日総建
66	アーバンステージ池上	積水ハウス株式会社	積水ハウス株式会社	大田区	株式会社安井建築設計事務所
67	アーバンステージ中野	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	中野区	株式会社安井建築設計事務所
68	アーバンステージ高井戸	株式会社長谷川工務店	株式会社長谷川工務店	杉並区	株式会社安井建築設計事務所
69	アーバンステージ駒込	株式会社五十嵐武雄建築設 計事務所	渡邊建設株式会社	豊島区	株式会社山下設計
70	アーバンステージ向島	株式会社東洋システム企画	多田建設株式会社	墨田区	株式会社市川建築設計事務所
71	アーバンステージ江古田	株式会社TEAM V O S 野中設計事務所	西村建設株式会社	練馬区	株式会社安井建築設計事務所
72	アーバンステージ滝野川	株式会社太陽設計事務所	栗本建設工業株式会社	北区	株式会社久米設計
73	アーバンステージ浅草	株式会社長岡建築事務所	三井建設株式会社	台東区	株式会社日総建
74	アーバンステージ町屋	株式会社都市建築設計	小松建設工業株式会社	荒川区	株式会社日総建

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関
75	アーバンステージ 小金井	真柄建設株式会社	真柄建設株式会社	東京都	株式会社安井建築設計事務所
76	アーバンステージ 日野	有限会社環建築研究所	株式会社木下工務店	東京都	株式会社山下設計
77	アーバンステージ 武蔵小杉comodo	株式会社大林組	株式会社大林組	川崎市	株式会社ハイ国際コンサルタント
78	アーバンステージ 鶴見寺谷	株式会社暁建築事務所	戸田建設株式会社	横浜市	株式会社山下設計
79	アーバンステージ 天王町	株式会社須賀田建築設計事務所	株式会社大塩組	横浜市	株式会社久米設計
80	アーバンステージ 浦安	有限会社桜井建築設計事務所	京葉都市開発株式会社	千葉県	株式会社安井建築設計事務所
81	アーバンステージ 南行徳Ⅰ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事務所
82	アーバンステージ 南行徳Ⅱ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事務所
83	アーバンステージ 南行徳Ⅲ	有限会社桜井建築設計事務所	村本建設株式会社	市川市	株式会社日総建
84	アーバンステージ 南行徳Ⅳ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事務所
85	アーバンステージ 南浦和	株式会社マルタ建築事務所	東急建設株式会社	浦和市	株式会社日総建
86	アーバンステージ 与野本町	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーション	埼玉県浦和土木事務所	株式会社安井建築設計事務所
87	コスモグラフィア四 谷外苑東	株式会社コスミック設計エンジニアリング	木内建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
88	クラウドフラット 五橋	株式会社I N A 新建築研究所	東海興業株式会社	株式会社仙台都市整備センター	株式会社安井建築設計事務所
89	ブライムアーバン 山鼻	有限会社谷内建築研究所	久末弘信建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社日総建
90	ブライムアーバン 北14条	久末弘信建設株式会社	久末弘信建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社山下設計
91	ブライムアーバン 大通公園Ⅰ	株式会社シグマ小暮建築設計事務所	日東みらい建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
92	ブライムアーバン 大通公園Ⅱ	株式会社シグマ小暮建築設計事務所	日東みらい建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
93	ブライムアーバン 葵	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社山下設計
94	ブライムアーバン 江坂Ⅰ	株式会社福嶋洋一建築研究所	株式会社岩出建設	建築検査機構株式会社	株式会社山下設計
95	ブライムアーバン 江坂Ⅱ	有限会社無有建築工房	村本建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社山下設計
96	ベネフィス博多 ランスウィート	有限会社大塚建築計画設計事務所	株式会社旭工務店	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリティーズ
97	ベネフィス薬院南	有限会社大塚建築計画設計事務所	株式会社小串建設	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリティーズ

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

I. 資本的支出の状況

(i) 資本的支出の予定

第2期末保有資産及び第2期末現在において取得予定の資産（売買契約締結済みの資産）について、本書の日付までに計画された（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
(仮称) プライムアーバン北大前 (札幌市東区)	インターネット 設備導入	自 平成20年2月 至 平成20年2月	12,540	—	—
(仮称) プライムアーバン宮の沢 (札幌市西区)	インターネット 設備導入	自 平成20年2月 至 平成20年2月	11,286	—	—
(仮称) プライムアーバン大通東 (札幌市中央区)	インターネット 設備導入	自 平成20年2月 至 平成20年2月	7,524	—	—
(仮称) プライムアーバン知事公館 (札幌市中央区)	インターネット 設備導入	自 平成20年2月 至 平成20年2月	8,778	—	—
(仮称) プライムアーバン円山 (札幌市中央区)	インターネット 設備導入	自 平成20年2月 至 平成20年2月	5,643	—	—
(仮称) プライムアーバン北24条 (札幌市東区)	インターネット 設備導入	自 平成20年2月 至 平成20年2月	7,524	—	—
(仮称) プライムアーバン大通南 (札幌市中央区)	インターネット 設備導入	自 平成20年2月 至 平成20年3月	12,122	—	—

(注) 上記物件は、いずれも第2期末現在において取得予定の資産です。

(ii) 第2期中の資本的支出

第2期末保有資産について、第2期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。第2期中の資本的支出は31,586千円であり、第2期中の費用に区分された修繕費85,269千円と合わせ、合計116,856千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)
プライムアーバン南烏山 (東京都世田谷区)	住宅設備改修工事	自 平成19年10月 至 平成19年10月	1,130
プライムアーバン烏山ガレリア (東京都世田谷区)	共用部改修工事	自 平成19年11月 至 平成19年11月	1,677
アーバンステージ麻布十番 (東京都港区)	共用部改修工事	自 平成19年10月 至 平成19年11月	2,574
アーバンステージ勝どき (東京都中央区)	住宅設備リニューアル工事他	自 平成19年6月 至 平成19年7月	1,269
アーバンステージ落合 (東京都新宿区)	共用部改修工事	自 平成19年11月 至 平成19年11月	1,299
アーバンステージ三軒茶屋 (東京都世田谷区)	共用部改修工事	自 平成19年11月 至 平成19年11月	1,596
アーバンステージ駒込 (東京都豊島区)	住宅設備リニューアル工事他	自 平成19年10月 至 平成19年10月	1,355
アーバンステージ浅草 (東京都台東区)	共用部改修工事	自 平成19年11月 至 平成19年11月	1,327
アーバンステージ小金井 (東京都小金井市)	共用部改修工事	自 平成19年10月 至 平成19年11月	2,808

アーバンステージ小金井 (東京都小金井市)	共用部改修工事	自 平成 19 年 11 月 至 平成 19 年 11 月	1,812
その他の不動産等	住宅設備リニューアル工事他	自 平成 19 年 6 月 至 平成 19 年 11 月	14,734
合 計			31,586

(iii) 長期修繕計画のための積立てた金銭（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 1 期 自 平成18年 8 月 3 日 至 平成19年 5 月31日	第 2 期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日
前期末積立金残高	一百万円	72百万円
当期積立額	72百万円	91百万円
当期積立金取崩額	一百万円	一百万円
次期繰越額	72百万円	163百万円

J. 保有資産に係る賃貸状況の概要

(イ) 賃貸状況の概要

第2期末保有資産全体に係る賃貸状況の概要は以下のとおりです。
下記表中の数値は、平成19年11月末日（第2期末）現在のものです。

(i) 賃貸状況

テナント数の合計	97
全賃貸面積（㎡）（A）	110,508.48
全賃貸可能面積（㎡）（B）	115,407.17
全運用不動産稼働率（%）（A）÷（B）	95.8
全契約賃料合計（千円）	409,446
全敷金等合計（千円）	833,344

なお、上記の表「(i) 賃貸状況」で用いられる用語の意味は下記のとおりです。

・「テナント数の合計」

平成19年11月末日現在における第2期末保有資産それぞれの「テナントの総数」の合計として求めています。なお、「テナントの総数」とは、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借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（マスターリース契約）が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、1テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、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。

・「全賃貸面積」

平成19年11月末日現在における第2期末保有資産それぞれの「賃貸面積」の合計として求めています。なお、「賃貸面積」とは、個々の資産の賃貸可能面積のうち実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。

・「全賃貸可能面積」

平成19年11月末日現在における第2期末保有資産それぞれの「賃貸可能面積」の合計として求めています。なお、「賃貸可能面積」とは、個々の資産のうち賃貸が可能な住宅等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表

示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。

- ・「全運用不動産稼働率」

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

- ・「全契約賃料合計」

平成19年11月末日現在における第2期末保有資産それぞれの平成19年11月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満切り捨て）として求めています。なお、平成19年11月分の「契約賃料合計」とは、個々の資産の賃貸が行われている部分（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）に係るエンドテナントとの間の平成19年11月末日現在有効な賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を意味します。また、契約により平成19年11月分を含む一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。

- ・「全敷金等合計」

平成19年11月末日現在における第2期末保有資産それぞれの「敷金等合計」の総額（千円未満切り捨て）として求めています。なお、「敷金等合計」とは、平成19年11月末日現在において、個々の資産の賃貸が行われている部分に係るエンドテナントとの間の賃貸借契約に規定された敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額。また、賃貸借契約上、住宅等に係る敷金・保証金と駐車場に係る敷金・保証金が一体となっている場合には、当該駐車場に係る敷金・保証金を含みます。また、貸室の一部又は全部をマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金等に基づいています。）の合計額です。

(ii) 稼働率等の推移

平成18年9月末日以降の以下の各時点において本投資法人が保有する運用不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成18年 9月末	平成18年 10月末	平成18年 11月末	平成18年 12月末	平成19年 1月末	平成19年 2月末
物件数	56	57	57	57	57	75
テナント数の合計	56	57	57	57	57	75
全賃貸可能面積(㎡)	58,044.78	58,979.17	58,979.17	58,979.17	58,979.17	85,200.60
全運用不動産稼働率(%)	95.9	93.0	92.8	92.6	92.4	90.7

	平成19年 3月末	平成19年 4月末	平成19年 5月末	平成19年 6月末	平成19年 7月末	平成19年 8月末
物件数	81	81	89	91	91	91
テナント数の合計	81	81	89	91	91	91
全賃貸可能面積(㎡)	92,426.09	92,426.09	103,788.82	108,294.94	108,294.94	108,294.94
全運用不動産稼働率(%)	94.0	94.4	95.4	96.2	96.4	96.9

	平成19年 9月末	平成19年 10月末	平成19年 11月末
物件数	97	97	97
テナント数の合計	97	97	97
全賃貸可能面積(㎡)	115,407.17	115,407.17	115,407.17
全運用不動産稼働率(%)	96.1	95.9	95.8

(ロ) 主要なテナント

第2期末保有資産について、平成19年11月末日（第2期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第2期末保有資産のうち複数に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日現在におけるそれらの資産の全賃貸面積の10%以上を占める各テナントに対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
株式会社 東急コミュニティー	不動産	3	ブラウドフラット学芸大学	平成20年10月30日	934.39	49,080
		5	ブラウドフラット隅田リバーサイド	平成20年5月31日	3,055.21	145,740
		6	ブラウドフラット神楽坂	平成20年4月30日	1,793.43	92,928
		7	ブラウドフラット早稲田	平成20年5月31日	1,428.02	68,592
		8	ブラウドフラット三軒茶屋	平成20年4月30日	1,253.17	72,876
		9	ブラウドフラット蒲田	平成20年4月30日	1,541.64	72,384
		10	ブラウドフラット清澄白河	平成20年2月27日	1,209.56	59,274
		25	プライムアーバン新宿内藤町	平成20年2月27日	537.72	28,620
		33	プライムアーバン大森	平成20年9月27日	1,168.65	54,864
		36	プライムアーバン大塚	平成20年2月21日	903.99	47,076
		50	アーバンステージ麻布十番	平成20年9月26日	1,158.26	61,632
		56	アーバンステージ芦花公園	平成20年9月26日	550.70	26,235
		63	アーバンステージ大井町	平成20年9月26日	658.46	36,824
		64	アーバンステージ大井町Ⅱ	平成20年9月27日	1,682.23	94,428
		65	アーバンステージ雪谷	平成20年9月27日	1,453.72	74,832
		67	アーバンステージ中野	平成20年9月26日	728.13	36,742
		68	アーバンステージ高井戸	平成20年9月26日	1,649.84	82,713
		69	アーバンステージ駒込	平成20年3月29日	990.18	32,832
		71	アーバンステージ江古田	平成20年9月26日	849.69	30,864
		72	アーバンステージ滝野川	平成20年9月26日	501.91	21,523
		74	アーバンステージ町屋	平成20年9月26日	421.27	18,126
		79	アーバンステージ天王町	平成20年9月26日	299.15	13,008
		85	アーバンステージ南浦和	平成20年9月26日	673.05	24,492
		合計		—	25,442.37	1,245,688
株式会社 長谷工ライブネット	不動産	1	ブラウドフラット代々木上原	平成20年2月21日	1,151.34	61,140
		2	ブラウドフラット初台	平成20年4月30日	958.98	51,588
		4	ブラウドフラット目黒行人坂	平成20年4月30日	855.23	50,364
		24	プライムアーバン西新宿Ⅱ	平成20年2月27日	1,162.55	59,508
		37	プライムアーバン門前仲町	平成20年9月27日	3,074.62	139,644
		53	アーバンステージ勝どき	平成20年2月21日	4,187.42	168,324
		78	アーバンステージ鶴見寺谷	平成20年9月26日	933.30	40,836
		86	アーバンステージ与野本町	平成20年9月26日	1,372.74	59,622
		93	プライムアーバン葵	平成20年2月21日	1,540.92	46,524
		94	プライムアーバン江坂Ⅰ	平成20年2月29日	1,189.12	44,364
		95	プライムアーバン江坂Ⅱ	平成20年3月8日	1,392.00	52,536
		合計		—	17,818.22	774,450

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
株式会社ダイニチ	不動産業	38	プライムアーバン亀戸	平成20年9月27日	1,117.34	49,920
		39	プライムアーバン住吉	平成20年9月27日	813.52	36,960
		41	プライムアーバン錦糸町	平成20年9月27日	991.62	45,276
		42	プライムアーバン平井	平成20年9月27日	991.33	44,328
		43	プライムアーバン葛西	平成20年9月27日	764.75	36,480
		44	プライムアーバン葛西Ⅱ	平成20年2月21日	1,416.69	64,488
		45	プライムアーバン浦安	平成20年9月27日	1,243.84	55,524
		46	プライムアーバン行徳Ⅰ	平成20年9月26日	1,040.76	43,572
		47	プライムアーバン行徳Ⅱ	平成20年9月27日	1,244.00	54,288
		48	プライムアーバン行徳駅前	平成20年2月21日	736.19	32,592
		49	プライムアーバン西船橋	平成20年2月21日	1,196.54	53,712
		80	アーバンステージ浦安	平成20年9月26日	437.94	22,680
		81	アーバンステージ南行徳Ⅰ	平成20年9月26日	682.05	32,652
		82	アーバンステージ南行徳Ⅱ	平成20年9月26日	462.84	21,912
		83	アーバンステージ南行徳Ⅲ	平成20年9月26日	315.80	14,916
		84	アーバンステージ南行徳Ⅳ	平成20年9月26日	485.58	21,348
		合計		—	13,940.79	630,648
株式会社 明和住販流通センター	不動産業	14	プライムアーバン代々木	平成20年9月27日	388.48	21,708
		23	プライムアーバン西新宿Ⅰ	平成20年2月21日	1,389.20	72,864
		27	プライムアーバン三軒茶屋	平成20年2月21日	823.10	45,180
		32	プライムアーバン大崎	平成20年9月27日	2,084.12	106,914
		52	アーバンステージ都立大学	平成20年9月26日	935.77	35,066
		54	アーバンステージ中落合	平成20年9月27日	1,237.98	46,164
		57	アーバンステージ上馬	平成20年9月27日	1,723.39	65,496
		58	アーバンステージ三軒茶屋	平成20年9月27日	1,000.52	49,008
		60	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	平成20年9月27日	706.52	30,384
		61	アーバンステージ駒沢	平成20年9月27日	554.43	28,020
		73	アーバンステージ浅草	平成20年9月26日	876.70	29,472
		75	アーバンステージ小金井	平成20年9月26日	663.04	21,084
		合計		—	12,383.25	551,360

(注1) 上記各物件に関しては、平成19年11月末日現在、「テナント名」欄に記載のマスターリース会社がエンドテナントから敷金・保証金を受領し、当該金額をマスターリース契約上の敷金・保証金として本投資法人又は信託受託者に預託しています。

(注2) 契約更改の方法については、更新を拒絶する旨の意思表示がない場合は、同一条件により更に一年間継続するものとし、その後も同様とします。

(注3) 「賃貸面積」とは、平成19年11月末日現在における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分について、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。

(注4) 「年間賃料収入」とは、平成19年11月末日現在における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、マス

ターリース会社との間で締結されている賃貸借契約書上の賃料等に基づいています。)の合計を12倍した金額(千円未満を切り捨てています。)を記載しています。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の合計が小計欄及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。

(ハ)利害関係人等への賃貸状況

該当事項はありません。

K. 担保の内容

該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの

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