

都心勤めの  
アーバンライフを  
快適にする  
ウォーターフロント。

特集

# 住みたい街 暮らしたい街

vol  
2 芝 浦



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9期 資産運用報告  
2010.12.1 ▶ 2011.5.31

PROUD FLAT

PRIME URBAN

URBAN STAGE

FUND MANAGEMENT

COMPLIANCE

STRATEGY

ASSET MANAGEMENT

ACQUISITION

FINANCE

## 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「ブラウドフラット」の継続的な取得及び高いソーシング力を活かした野村不動産グループ以外からの「プライムアーバン」「アーバンステージ」の取得により、賃料水準・投資域・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。



## 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 広畑 義徳



平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

また、本年3月の東日本大震災で亡くなられた方々のご冥福をお祈り致しますとともに、被災された方々に心よりお見舞い申し上げます。一日も早い復旧、復興を心よりお祈り申し上げます。

本投資法人は平成23年5月に第9期決算を迎えましたので、運用概況と決算につきましてご報告申し上げます。  
当期の不動産売買におきましては、ポートフォリオの質の向上を目的に物件の入替を推進致しました。具体的には、東京圏の物件を2物件売却し、1物件の追加取得を実施しました。その結果、当期末の資産規模は、143物件・1,328.9億円となり、一層のポートフォリオ収益力の向上が図られることとなりました。

保有物件の運営管理におきましては、年度末に集中するテナントの入退去状況を的確に捉え積極的なリーシング活動を展開した結果、当期末のポートフォリオ稼働率は96.1%となりました。

資金調達におきましては、調達手段の多様化として、第1回無担保投資法人債を発行し、期限の到来した5,070百万円の長期固定化を実施しました。

また、東日本大震災により、本投資法人の保有物件においても外壁タイルの剥離や外構の破損等の被害が発生しました。それに伴う修繕費87百万円を当期に計上しました。

上記の運用成果として、当期は、営業収益4,510百万円、経常利益1,553百万円、当期純利益1,465百万円を計上し、分配金は一口当たり11,674円となりました。

次期以降におきましても、引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9期(平成23年5月期)  
1口当たり分配金

11,674円

### ■ 決算サマリー

|          | 第8期<br>(平成22年11月期) | 第9期<br>(平成23年5月期) |
|----------|--------------------|-------------------|
| 営業収益     | 4,466 百万円          | 4,510 百万円         |
| 当期純利益    | 1,514 百万円          | 1,465 百万円         |
| 1口当たり分配金 | 12,068 円           | 11,674 円          |
| 総資産額     | 140,614 百万円        | 140,534 百万円       |
| 保有物件数    | 144 物件             | 143 物件            |

## 野村不動産レジデンシャル投資法人

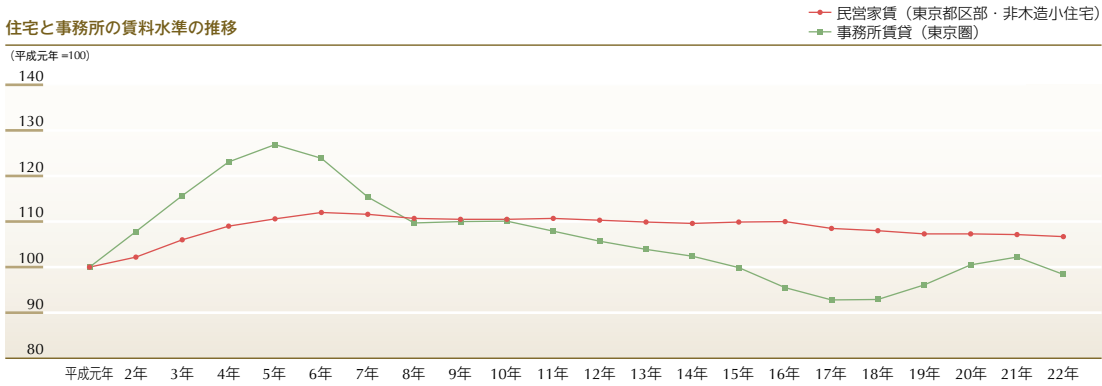
|                 |    |                         |    |
|-----------------|----|-------------------------|----|
| I . 投資法人の概要     | 5  | VI . 注記表                | 45 |
| II . 資産運用報告     | 17 | VII . 金銭の分配に係る計算書       | 55 |
| III . 貸借対照表     | 41 | VIII . 会計監査人の監査報告書      | 56 |
| IV . 損益計算書      | 43 | IX . キャッシュ・フロー計算書(参考情報) | 57 |
| V . 投資主資本等変動計算書 | 44 |                         |    |



■ 今後の見通しと戦略

■ 賃貸住宅投資の特性

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



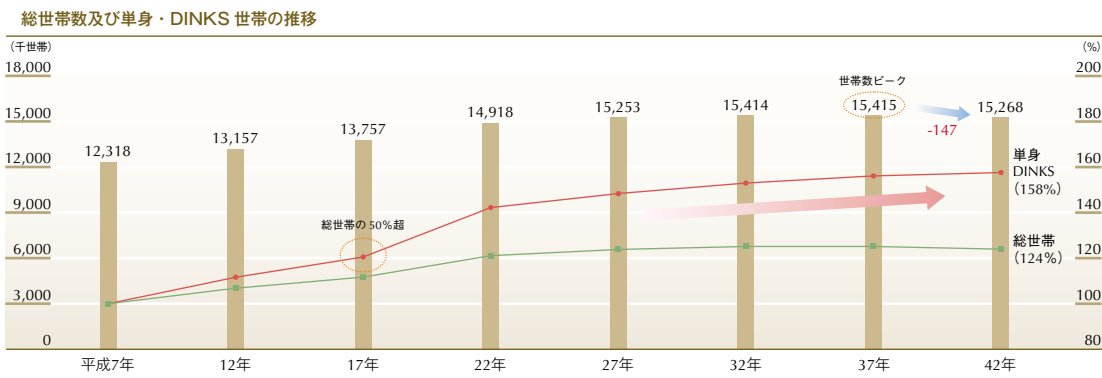
出所：総務省「消費者物価指数年報（平成元年～平成22年）」、日本銀行「金融サービス価格指数（平成元年～平成22年）」をもとに野村不動産投信株式会社が作成

上記グラフは、住宅と事務所の賃料水準の推移を表しています。赤色の線が住宅の賃料水準を表しておりますが、事務所の賃料水準を表している緑色の線と比較して変動が少なくなっています。

■ 賃貸住宅市場の現状と見通し

総人口の減少というマクロ予測はあるものの、東京一極集中により東京圏の世帯数は平成37年までは増加傾向が続いていくと予想されています。

一方、単身・夫婦のみの世帯（DINKS）の増加傾向は今後も継続すると予想されています。



出所：国立社会保障・人口問題研究所「都道府県別 世帯数の男女別 年齢5歳階級別 家族類型別 世帯数」をもとに野村不動産投信株式会社が作成  
折線グラフは平成7年を100として、単身世帯数及び総世帯数の推移を記載

上記グラフは、東京圏における平成42年までの世帯数の予測を表しています。緑色の総世帯数は平成37年から減少傾向に入っているのに対して、赤色の単身・DINKS世帯は増加傾向を継続している事を示しています。

■ 本投資法人のターゲットテナント

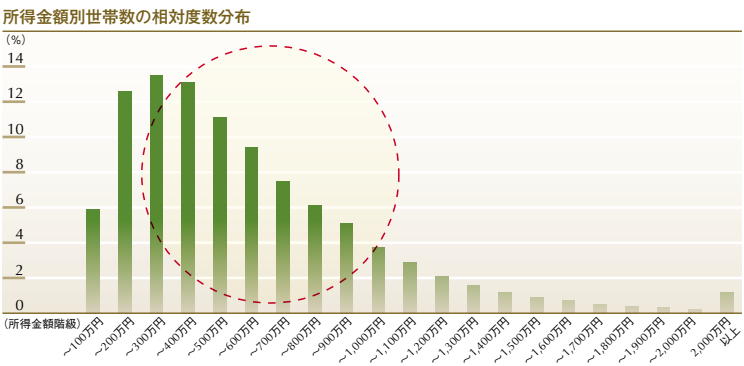
賃貸市場の今後の見通しを踏まえた上で、賃貸住宅投資の特性をさらに追求し、一層安定的な収益の確保を図るため、立地特性及びマーケット状況に照らし、「最も安定した需要が見込めると考えられるテナント層」をターゲットとしています。

下記グラフより所得水準が400万円～900万円で全世帯の約半数を占めていることが示されています。通常個人の家賃負担は20%程度といわれており、家賃で「10万円未満」または「10万円～15万円」の層が最も需要が厚く本投資法人の主なターゲットです。

右の表・グラフにおいて赤い点線で囲まれた部分は、本投資法人のターゲットの中心となるテナント層のイメージを示しています。

|    | 本投資法人がターゲットの中心とするテナント層                                 |                                                              | その他のテナント層                                                |
|----|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 対象 | 一般企業の20～30代や学生等を中心とするミドルクラス                            | 外資系企業等のアッパーミドルクラス                                            | 家賃補助制度のある企業の従業員、経営者、外資系マネジメントクラス等のアッパークラス等               |
| 特徴 | 一定の通勤・通学利便性と賃料を重視<br><br>年収（可処分所得）は安定<br>景気動向の影響を受けにくい | 立地、間取り、仕様設備を重視<br><br>年収（可処分所得）は比較的稳定<br>景気動向の影響も比較的影響を受けにくい | 都心高級立地、物件グレード、付加価値サービス等を重視<br><br>年収（可処分所得）は景気動向に左右されやすい |
| 異動 | 入社・転勤、入学・卒業の多い3月に解約・契約が集中する等、季節要因の影響が大きい               | 季節要因の影響は、ミドルクラスと比較して少ない                                      | 需要層に限られており、空室期間が長期化する傾向にある                               |
| 賃料 | (概ね) 10万円未満/月                                          | (概ね) 10万円～15万円/月                                             | (概ね) 15万円超/月                                             |

全世帯の約半数を占める400万円～900万円の所得の世帯が、本投資法人のターゲットの中心となります。



出所：厚生労働省「平成22年国民生活基礎調査の概況」

景気変動の影響を受けにくいと考えられるテナント層をターゲットとした戦略を実践してきた結果、本投資法人のポートフォリオは月額家賃15万円以下かつ1住戸当たりの面積50㎡未満の住戸を中心とした構成となっています。

右の表は、本投資法人のポートフォリオの各住戸を賃料及び面積で区分しています。月額家賃15万円以下かつ1住戸当たりの面積50㎡未満の住戸がポートフォリオの約90%を占めていることを示しています。

また、本投資法人のポートフォリオの平均賃料は約95千円となっており、投資戦略に沿ったポートフォリオ構築がなされています。



■ 本投資法人の投資戦略

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

具体的には、勤務先や学校まで、乗り換えなしで通えるような、人気のあるJR線や主要な私鉄沿線、及び地下鉄沿線を選定し、主要ターミナル駅まで30分～40分程度でアクセスできる立地に戦略的に投資を行っています。

下記の表は、沿線戦略のイメージを表しています。

|         |                           |
|---------|---------------------------|
| 賃料水準    | ターゲット・テナントに適した賃料水準        |
| ×       |                           |
| 沿線      | 知名度の高い沿線、大規模ターミナル駅へ直結する沿線 |
| ×       |                           |
| 通勤・通学時間 | ターゲット・テナントの活動拠点への通勤・通学時間  |



※P15参照

投資戦略に基づき、優良な資産へ投資し、ポートフォリオの規模の拡大を図るため、本投資法人は、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しています。

また、ポートフォリオ規模の拡大に際しては、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することにより、中長期の安定した収益の確保を図っています。

物件ブランドは、大きく分けて2つあります。

|                                                                                                                  |                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 野村不動産との戦略的協同                                                                                                     | 野村不動産グループの情報ネットワークの活用                                                                                                                  |
| <br>ブラウドフラット<br>野村不動産の企画・開発物件 | <br>プライムアーバン<br>野村不動産以外の他社の企画・開発物件<br><築年数 概ね1年以内>  |
|                                                                                                                  | <br>アーバンステージ<br>野村不動産以外の他社の企画・開発物件<br><築年数 概ね1年超> |



ブラウドフラット  
23.5% (22物件・312億円)



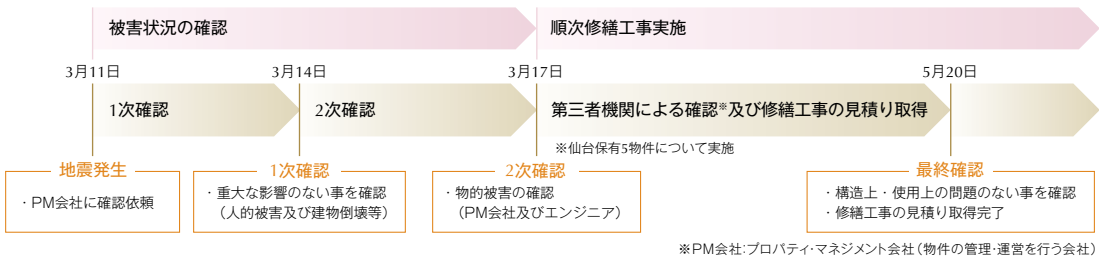
プライムアーバン  
42.7% (65物件・567億円)

アーバンステージ  
31.7% (51物件・421億円)

■ 東日本大震災発生後の対応

東日本大震災の発生後は保有物件の被害状況の確認を迅速に行いました。

修繕の有無や修繕額を迅速に投資家の皆様へ開示致しました。

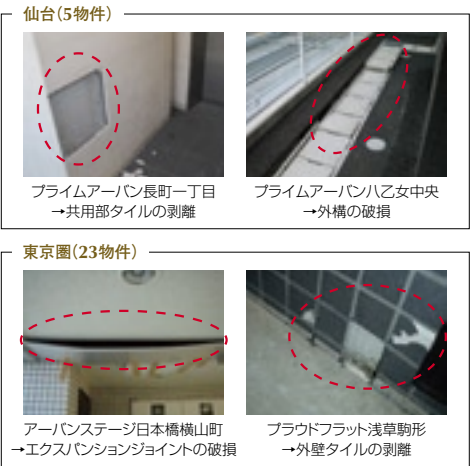


■ 東日本大震災発生後の被害状況

被害のあった物件の写真の一部を右に記載しています。

仙台保有物件においては、共用部タイルや外構の破損等の被害が発生しましたが、構造上、使用上の問題はない事を第三者機関に確認し、現在は修繕工事を随時進めています。

また、今回の震災において、当期の決算の中で約87百万円の修繕費を計上し、次期以降には、震災による業績への影響が出ないようにしています。



※日本の新耐震基準(昭和56年以降)

| 分類            | 震度             | 耐震基準             |
|---------------|----------------|------------------|
| 大地震<br>(極めて稀) | 7<br>6強        | 建築物は倒壊せず、人命に影響なし |
| 中地震           | 6弱<br>5強<br>5弱 | 建築物の機能の保持        |
| 小地震           | 4<br>3         | 被害はほぼなし          |
| 微小地震          | 2<br>1         |                  |

■ 本投資法人の節電対策

今回の震災により、東日本での電力不足懸念が発生しています。これに伴って、本投資法人では、保有物件の共用部照明の間引きやLED電球への変更等を実施し、少しでも電力消費量を抑えられるように努力しています。



第 9 期の活動実績

物件入替

当期においては、本投資法人の保有する物件の中で物件競争力の低下傾向や、築年数の経過等による維持管理コストの増加など、運営効率の低下が見受けられる物件の譲渡を行う一方でより収益力の高い物件を取得するなどの物件入替戦略を推進致しました。

具体的には、当期において2物件の売却、1物件の取得を行い、当期までの累計で3物件（16.4億円）の売却、3物件（30.3億円）の取得を実施し、着実にポートフォリオの収益力の強化及び平均築年数の減少を実践しています。

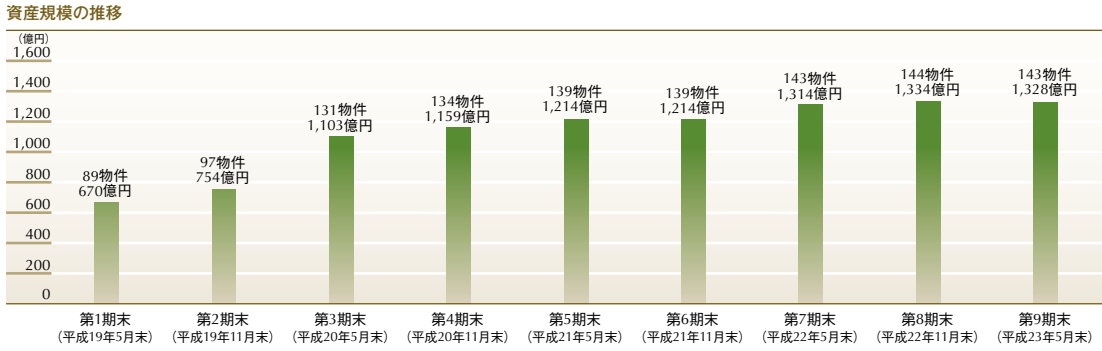
第9期の入替実績



※築年数及び加重平均築年数は、取得日及び譲渡日時点を値を使用しています。  
※NOI利回りは、取得物件においては、想定NOIを基に、譲渡物件においては、売却した期のNOIを基に算出しています。

資産規模の推移

本投資法人は、上記の物件入替の結果、第9期末時点におけるポートフォリオは143物件・1,328億円（取得価格の合計）となりました。



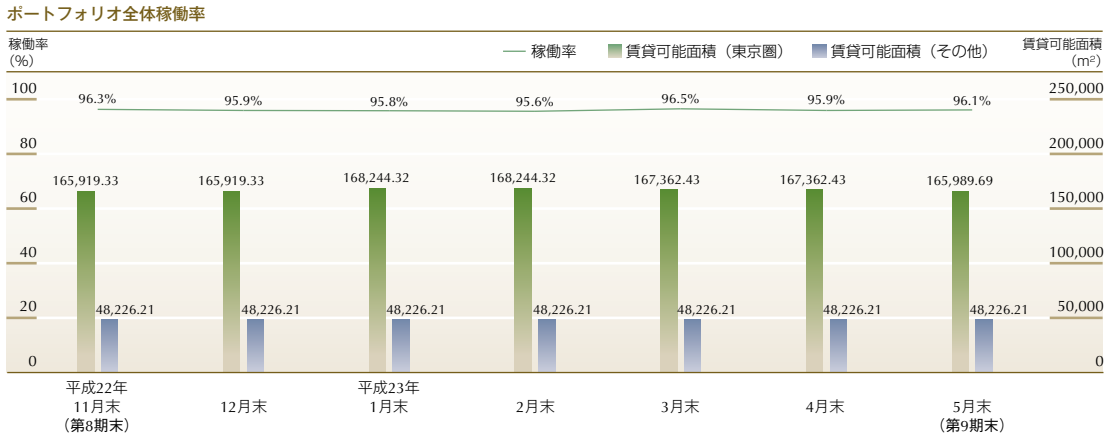
ポートフォリオの概要

|        |                        |                |                   |
|--------|------------------------|----------------|-------------------|
| 取得価格   | 1,328 億円               | 1 住戸当たりの平均賃料   | 95 千円             |
| 賃貸可能戸数 | 7,596 戸                | 1 物件当たりの賃貸可能戸数 | 53 戸              |
| 賃貸可能面積 | 214,215 m <sup>2</sup> | 1 住戸当たりの賃貸可能面積 | 28 m <sup>2</sup> |

戦略的なリーシング活動によるテナントの確保

保有物件の運営においては、第9期はテナント異動の多い期間に当たるため、重点的広告宣伝活動の実践やモデルルームの有効活用により、新規需要の早期取込み、テナント入替期間の短縮化を目指した運用を実践してきました。

上記の結果第9期中のポートフォリオ全体の稼働状況は下図のとおりとなり、第9期中の平均稼働率は、96.0%となりました。



パフォーマンス向上のためのリニューアル

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

第9期におけるリニューアル実施例



保守的な財務戦略

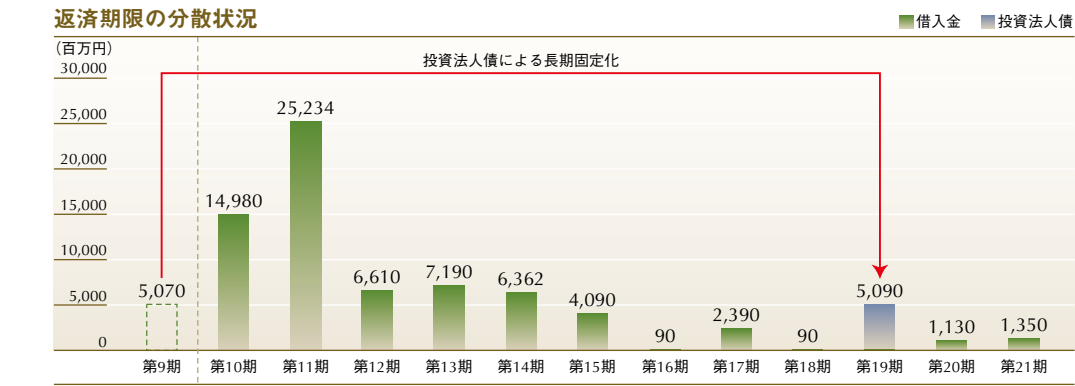
本投資法人は、金融環境の変化や将来的な金利上昇に備えるため、有利子負債の調達に際しては、「金利の固定化」「借入期間の長期化」による金利変動リスクに加えて、「借入先金融機関の多様化」「無担保・無保証による調達」等により、保守的な財務戦略を実践しています。

有利子負債の状況

|              |            |                 |        |
|--------------|------------|-----------------|--------|
| 有利子負債残高      | 74,606 百万円 | 固定比率            | 74.8 % |
| 長期借入金の平均残存年数 | 2.8 年      | LTV（総資産有利子負債比率） | 53.1 % |

第9期の財務活動

|                       |              |            |  |
|-----------------------|--------------|------------|--|
| ● 第1回無担保投資法人債の発行      |              |            |  |
| ● 発行額：50億円            | ● 期間：5年      | ● 利率：1.21% |  |
| ● 取得格付：AA（JCR）、A（S&P） | ● 資金使途：借入金返済 |            |  |



取引金融機関の状況（16社）

| 都市銀行（3行）    |        | 信託銀行（3行）  |        | 地方銀行（3行） |       |
|-------------|--------|-----------|--------|----------|-------|
| 三菱東京UFJ銀行   | 11,372 | 三菱UFJ信託銀行 | 11,372 | 伊予銀行     | 1,000 |
| 三井住友銀行      | 11,372 | 住友信託銀行    | 4,920  | 福岡銀行     | 1,000 |
| みずほコーポレート銀行 | 6,920  | 野村信託銀行    | 3,500  | 千葉銀行     | 750   |

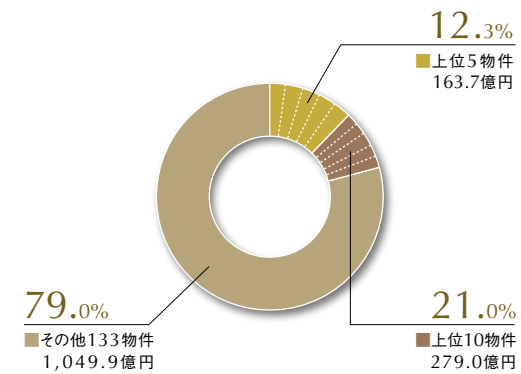
| 生保・損保（4社）  |       | その他（3行）  |       |
|------------|-------|----------|-------|
| 太陽生命保険     | 3,000 | 日本政策投資銀行 | 8,180 |
| 三井住友海上火災保険 | 2,100 | あおぞら銀行   | 500   |
| 大同生命保険     | 1,100 | 信金中央金庫   | 1,720 |
| 第一生命保険     | 800   |          |       |

格付けの状況

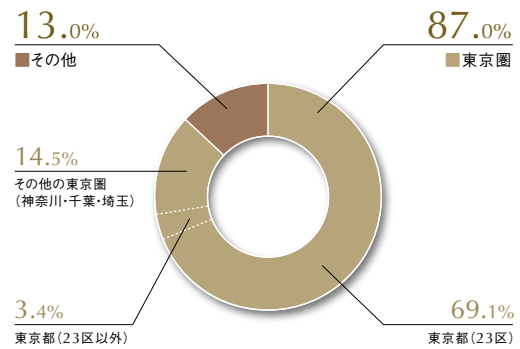
| 信用格付業者の名称                   | 格付け内容         | 備考            |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| 株式会社日本格付研究所                 | 長期優先債務 : AA   | 格付けの見通し : 安定的 |
| スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社 | 長期会社格付け : A   | アウトルック : 安定的  |
|                             | 短期会社格付け : A-1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

ポートフォリオの状況（第9期末の保有資産）

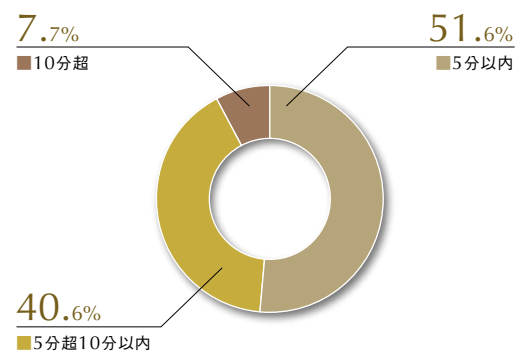
物件毎の分散



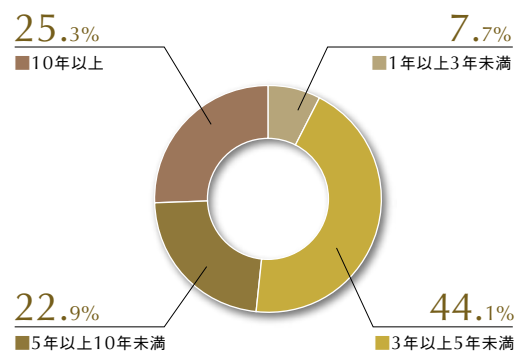
投資エリア



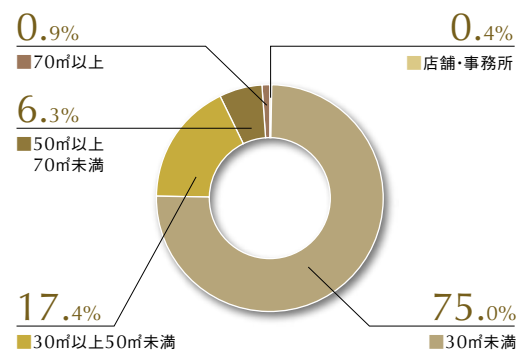
最寄駅からの徒歩分数（平均6分）



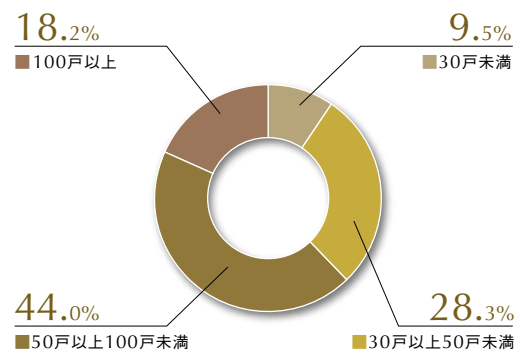
築年数（平均8.5年）



1住戸当たりの面積（平均28㎡）



1物件当たりの戸数（平均53戸）



（注）「1住戸当たりの面積」は、第9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に基づき、比率を算出しています。また「1住戸当たりの面積」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。

ポ ー ト フ ォ リ オ 物 件 一 覧 （第 9 期 末 の 保 有 資 産）

| 地域  | 物件<br>番号 | 物件名称             | 所在地     | 賃貸可能面積<br>(㎡) | 賃貸可能戸数<br>(戸) | 取得価格<br>(千円) | 投資比率<br>(%) |
|-----|----------|------------------|---------|---------------|---------------|--------------|-------------|
| 東京圏 | 1        | ブラウドフラット白金高輪     | 東京都港区   | 2,950.11      | 106           | 3,510,000    | 2.6         |
|     | 2        | ブラウドフラット代々木上原    | 東京都渋谷区  | 1,151.34      | 44            | 1,100,000    | 0.8         |
|     | 3        | ブラウドフラット初台       | 東京都渋谷区  | 958.98        | 31            | 865,000      | 0.7         |
|     | 4        | ブラウドフラット渋谷桜丘     | 東京都渋谷区  | 638.70        | 30            | 800,000      | 0.6         |
|     | 5        | ブラウドフラット学芸大学     | 東京都目黒区  | 934.39        | 41            | 812,000      | 0.6         |
|     | 6        | ブラウドフラット目黒行人坂    | 東京都目黒区  | 855.23        | 40            | 882,000      | 0.7         |
|     | 7        | ブラウドフラット隅田リバーサイド | 東京都中央区  | 3,055.21      | 110           | 2,260,000    | 1.7         |
|     | 8        | ブラウドフラット神楽坂      | 東京都新宿区  | 1,793.43      | 70            | 1,540,000    | 1.2         |
|     | 9        | ブラウドフラット早稲田      | 東京都新宿区  | 1,450.91      | 60            | 1,110,000    | 0.8         |
|     | 10       | ブラウドフラット新宿河田町    | 東京都新宿区  | 1,102.20      | 41            | 1,010,000    | 0.8         |
|     | 11       | ブラウドフラット三軒茶屋     | 東京都世田谷区 | 1,277.82      | 48            | 1,350,000    | 1.0         |
|     | 12       | ブラウドフラット蒲田       | 東京都大田区  | 1,541.64      | 67            | 1,140,000    | 0.9         |
|     | 13       | ブラウドフラット蒲田Ⅱ      | 東京都大田区  | 4,051.72      | 169           | 2,980,000    | 2.2         |
|     | 14       | ブラウドフラット新大塚      | 東京都豊島区  | 752.09        | 35            | 695,000      | 0.5         |
|     | 15       | ブラウドフラット清澄白河     | 東京都江東区  | 1,209.56      | 55            | 900,000      | 0.7         |
|     | 16       | ブラウドフラット門前仲町Ⅱ    | 東京都江東区  | 830.55        | 35            | 650,000      | 0.5         |
|     | 17       | ブラウドフラット門前仲町Ⅰ    | 東京都江東区  | 1,191.08      | 55            | 1,130,000    | 0.9         |
|     | 18       | ブラウドフラット浅草駒形     | 東京都台東区  | 2,685.39      | 79            | 1,960,000    | 1.5         |
|     | 19       | ブラウドフラット横浜       | 横浜市神奈川区 | 3,118.12      | 113           | 2,340,000    | 1.8         |
|     | 20       | ブラウドフラット上大岡      | 横浜市港南区  | 4,872.17      | 200           | 2,770,000    | 2.1         |
|     | 21       | プライムアーバン赤坂       | 東京都港区   | 1,062.05      | 25            | 956,000      | 0.7         |
|     | 22       | プライムアーバン田町       | 東京都港区   | 1,107.36      | 48            | 941,000      | 0.7         |
|     | 23       | プライムアーバン代々木      | 東京都渋谷区  | 439.56        | 19            | 408,000      | 0.3         |
|     | 24       | プライムアーバン番町       | 東京都千代田区 | 1,277.04      | 52            | 1,170,000    | 0.9         |
|     | 25       | プライムアーバン千代田富士見   | 東京都千代田区 | 793.87        | 32            | 707,000      | 0.5         |
|     | 26       | 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    | 1.5         |
|     | 27       | プライムアーバン恵比寿      | 東京都目黒区  | 1,444.40      | 29            | 1,200,000    | 0.9         |
|     | 28       | プライムアーバン中目黒      | 東京都目黒区  | 1,302.42      | 49            | 1,320,000    | 1.0         |
|     | 29       | プライムアーバン学芸大学     | 東京都目黒区  | 1,008.39      | 32            | 886,000      | 0.7         |
|     | 30       | プライムアーバン洗足       | 東京都目黒区  | 655.27        | 22            | 536,000      | 0.4         |
|     | 31       | 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         |
|     | 32       | 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    | 2.7         |
|     | 33       | プライムアーバン白山       | 東京都文京区  | 1,069.82      | 42            | 893,000      | 0.7         |
|     | 34       | 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    | 1.3         |
|     | 35       | 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    | 1.0         |
|     | 36       | 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    | 0.8         |
|     | 37       | プライムアーバン新宿内藤町    | 東京都新宿区  | 578.18        | 14            | 512,000      | 0.4         |
|     | 38       | プライムアーバン西早稲田     | 東京都新宿区  | 507.11        | 28            | 503,000      | 0.4         |
|     | 39       | プライムアーバン三軒茶屋     | 東京都世田谷区 | 874.15        | 33            | 835,000      | 0.6         |
|     | 40       | プライムアーバン南烏山      | 東京都世田谷区 | 1,049.73      | 41            | 840,000      | 0.6         |
|     | 41       | 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      | 0.5         |
|     | 42       | 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         |
|     | 43       | 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      | 0.7         |
|     | 44       | プライムアーバン品川西      | 東京都品川区  | 961.25        | 46            | 624,000      | 0.5         |
|     | 45       | プライムアーバン大崎       | 東京都品川区  | 2,106.16      | 99            | 1,700,000    | 1.3         |
|     | 46       | プライムアーバン大森       | 東京都大田区  | 1,190.70      | 54            | 824,000      | 0.6         |
|     | 47       | プライムアーバン北千束      | 東京都大田区  | 834.90        | 46            | 576,000      | 0.4         |
|     | 48       | 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      | 0.7         |
|     | 49       | プライムアーバン中上高田     | 東京都中野区  | 818.75        | 33            | 640,000      | 0.5         |
|     | 50       | プライムアーバン西荻窪      | 東京都杉並区  | 543.09        | 24            | 435,000      | 0.3         |
|     | 51       | プライムアーバン大塚       | 東京都豊島区  | 944.99        | 46            | 794,000      | 0.6         |
|     | 52       | 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    | 1.7         |
|     | 53       | プライムアーバン亀戸       | 東京都江東区  | 1,117.34      | 52            | 705,000      | 0.5         |
|     | 54       | プライムアーバン住吉       | 東京都江東区  | 813.52        | 40            | 552,000      | 0.4         |
|     | 55       | 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    | 0.9         |
|     | 56       | プライムアーバン錦糸町      | 東京都墨田区  | 991.62        | 49            | 668,000      | 0.5         |
|     | 57       | プライムアーバン平井       | 東京都江戸川区 | 1,095.91      | 53            | 700,000      | 0.5         |
|     | 58       | プライムアーバン葛西       | 東京都江戸川区 | 905.81        | 45            | 637,000      | 0.5         |
|     | 59       | プライムアーバン葛西Ⅱ      | 東京都江戸川区 | 1,437.84      | 68            | 958,000      | 0.7         |
|     | 60       | 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    | 0.9         |
|     | 61       | プライムアーバン浦安       | 千葉県浦安市  | 1,264.84      | 60            | 840,000      | 0.6         |
|     | 62       | プライムアーバン行徳Ⅰ      | 千葉県市川市  | 1,151.36      | 52            | 635,000      | 0.5         |
|     | 63       | プライムアーバン行徳Ⅱ      | 千葉県市川市  | 1,244.00      | 58            | 741,000      | 0.6         |
|     | 64       | プライムアーバン行徳駅前     | 千葉県市川市  | 778.19        | 37            | 476,000      | 0.4         |
|     | 65       | プライムアーバン西船橋      | 千葉県船橋市  | 1,237.80      | 60            | 772,000      | 0.6         |
|     | 66       | プライムアーバン川口       | 埼玉県川口市  | 2,477.11      | 98            | 2,170,000    | 1.6         |
|     | 67       | アーバンステージ麻布十番     | 東京都港区   | 1,222.13      | 40            | 991,000      | 0.7         |
|     | 68       | アーバンステージ芝浦LOFT   | 東京都港区   | 1,905.39      | 68            | 1,510,000    | 1.1         |
|     | 69       | アーバンステージ幡ヶ谷      | 東京都渋谷区  | 650.60        | 38            | 452,000      | 0.3         |
|     | 70       | アーバンステージ都立大学     | 東京都目黒区  | 996.81        | 16            | 524,000      | 0.4         |
|     | 71       | アーバンステージ勝どき      | 東京都中央区  | 4,524.00      | 145           | 2,290,000    | 1.7         |
|     | 72       | アーバンステージ新川       | 東京都中央区  | 3,600.61      | 46            | 2,250,000    | 1.7         |
|     | 73       | アーバンステージ日本橋横山町   | 東京都中央区  | 5,926.17      | 124           | 3,530,000    | 2.7         |
|     | 74       | アーバンステージ本郷杵岐坂    | 東京都文京区  | 662.58        | 27            | 647,000      | 0.5         |

| 地域          | 物件<br>番号    | 物件名称               | 所在地     | 賃貸可能面積<br>(㎡) | 賃貸可能戸数<br>(戸) | 取得価格<br>(千円) | 投資比率<br>(%) |
|-------------|-------------|--------------------|---------|---------------|---------------|--------------|-------------|
| 東京<br>圏     | 75          | アーバンステージ中落合        | 東京都新宿区  | 1,237.98      | 18            | 655,000      | 0.5         |
|             | 76          | アーバンステージ落合         | 東京都新宿区  | 517.53        | 32            | 324,000      | 0.2         |
|             | 77          | アーバンステージ新宿落合       | 東京都新宿区  | 1,053.39      | 28            | 635,000      | 0.5         |
|             | 78          | アーバンステージ芦花公園       | 東京都世田谷区 | 567.20        | 34            | 362,000      | 0.3         |
|             | 79          | アーバンステージ上馬         | 東京都世田谷区 | 1,739.86      | 37            | 900,000      | 0.7         |
|             | 80          | アーバンステージ三軒茶屋       | 東京都世田谷区 | 1,018.72      | 47            | 755,000      | 0.6         |
|             | 81          | アーバンステージ千歳烏山       | 東京都世田谷区 | 1,774.01      | 27            | 730,000      | 0.5         |
|             | 82          | アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ      | 東京都世田谷区 | 810.98        | 17            | 539,000      | 0.4         |
|             | 83          | アーバンステージ駒沢         | 東京都世田谷区 | 572.41        | 26            | 396,000      | 0.3         |
|             | 84          | アーバンステージ烏山         | 東京都世田谷区 | 507.52        | 28            | 344,000      | 0.3         |
|             | 85          | アーバンステージ上北沢        | 東京都世田谷区 | 1,384.45      | 29            | 738,000      | 0.6         |
|             | 86          | アーバンステージ用賀         | 東京都世田谷区 | 1,773.05      | 54            | 1,150,000    | 0.9         |
|             | 87          | アーバンステージ大井町        | 東京都品川区  | 722.70        | 45            | 530,000      | 0.4         |
|             | 88          | アーバンステージ大井町Ⅱ       | 東京都品川区  | 1,782.26      | 93            | 1,100,000    | 0.8         |
|             | 89          | アーバンステージ雪谷         | 東京都大田区  | 1,536.59      | 94            | 970,000      | 0.7         |
|             | 90          | アーバンステージ池上         | 東京都大田区  | 2,456.48      | 95            | 1,460,000    | 1.1         |
|             | 91          | アーバンステージ中野         | 東京都中野区  | 801.30        | 51            | 472,000      | 0.4         |
|             | 92          | アーバンステージ高井戸        | 東京都杉並区  | 1,746.20      | 107           | 1,080,000    | 0.8         |
|             | 93          | アーバンステージ駒込         | 東京都豊島区  | 990.18        | 19            | 412,000      | 0.3         |
|             | 94          | アーバンステージ向島         | 東京都墨田区  | 1,108.91      | 55            | 487,000      | 0.4         |
|             | 95          | アーバンステージ葛西イースト     | 東京都江戸川区 | 2,324.99      | 78            | 940,000      | 0.7         |
|             | 96          | アーバンステージ江古田        | 東京都練馬区  | 872.49        | 35            | 385,000      | 0.3         |
|             | 97          | アーバンステージ滝野川        | 東京都北区   | 554.39        | 29            | 287,000      | 0.2         |
|             | 98          | アーバンステージ板橋区役所前     | 東京都板橋区  | 1,742.64      | 68            | 940,000      | 0.7         |
|             | 99          | アーバンステージ浅草         | 東京都台東区  | 876.70        | 22            | 350,000      | 0.3         |
|             | 100         | アーバンステージ町屋         | 東京都荒川区  | 455.19        | 26            | 210,000      | 0.2         |
|             | 101         | アーバンステージ小金井        | 東京都小金井市 | 682.43        | 27            | 229,000      | 0.2         |
|             | 102         | アーバンステージ武蔵小金井      | 東京都小金井市 | 5,999.80      | 98            | 2,390,000    | 1.8         |
|             | 103         | アーバンステージ武蔵野ヒルズ     | 東京都小金井市 | 2,961.06      | 80            | 1,590,000    | 1.2         |
|             | 104         | アーバンステージ日野         | 東京都日野市  | 994.68        | 54            | 319,000      | 0.2         |
|             | 105         | アーバンステージ武蔵小杉comodo | 川崎市中原区  | 3,690.37      | 56            | 2,150,000    | 1.6         |
|             | 106         | アーバンステージ川崎         | 川崎市川崎区  | 1,706.46      | 80            | 1,150,000    | 0.9         |
|             | 107         | アーバンステージ鶴見寺谷       | 横浜市鶴見区  | 952.06        | 50            | 457,000      | 0.3         |
|             | 108         | アーバンステージ浦安         | 千葉県浦安市  | 437.94        | 27            | 277,000      | 0.2         |
|             | 109         | アーバンステージ南行徳Ⅰ       | 千葉県市川市  | 682.05        | 41            | 357,000      | 0.3         |
|             | 110         | 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         |
|             | 111         | アーバンステージ南行徳Ⅲ       | 千葉県市川市  | 543.84        | 33            | 263,000      | 0.2         |
|             | 112         | 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         |
|             | 113         | アーバンステージ行徳駅前       | 千葉県市川市  | 927.33        | 46            | 561,000      | 0.4         |
|             | 114         | アーバンステージ南行徳Ⅴ       | 千葉県市川市  | 662.68        | 38            | 293,000      | 0.2         |
|             | 115         | アーバンステージ行徳         | 千葉県市川市  | 1,766.47      | 77            | 948,000      | 0.7         |
|             | 116         | アーバンステージ南浦和        | さいたま市南区 | 694.05        | 32            | 274,000      | 0.2         |
|             |             | 小 計 （116物件）        |         |               | 165,989.69    | 6,188        | 115,599,000 |
| そ<br>の<br>他 | 117         | ブラウドフラット五橋         | 仙台市青葉区  | 1,861.56      | 60            | 682,000      | 0.5         |
|             | 118         | ブラウドフラット河原町        | 仙台市若林区  | 1,967.54      | 64            | 724,000      | 0.5         |
|             | 119         | プライムアーバン山鼻         | 札幌市中央区  | 1,518.58      | 33            | 377,000      | 0.3         |
|             | 120         | プライムアーバン北14条       | 札幌市東区   | 1,155.60      | 36            | 336,000      | 0.3         |
|             | 121         | プライムアーバン大通公園Ⅰ      | 札幌市中央区  | 1,850.20      | 53            | 530,000      | 0.4         |
|             | 122         | 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         |
|             | 123         | プライムアーバン北11条       | 札幌市東区   | 1,851.39      | 60            | 600,000      | 0.5         |
|             | 124         | プライムアーバン宮の沢        | 札幌市西区   | 2,114.53      | 54            | 576,200      | 0.4         |
|             | 125         | 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         |
|             | 126         | プライムアーバン知事公館       | 札幌市中央区  | 1,007.30      | 42            | 337,900      | 0.3         |
|             | 127         | プライムアーバン円山         | 札幌市中央区  | 911.07        | 27            | 283,200      | 0.2         |
|             | 128         | プライムアーバン北24条       | 札幌市東区   | 1,773.90      | 36            | 503,700      | 0.4         |
|             | 129         | 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      | 0.6         |
|             | 130         | 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    | 0.8         |
|             | 131         | プライムアーバンハ乙女中央      | 仙台市泉区   | 1,380.21      | 43            | 428,000      | 0.3         |
|             | 132         | プライムアーバン葵          | 名古屋市東区  | 1,571.04      | 46            | 724,000      | 0.5         |
|             | 133         | プライムアーバン金山         | 名古屋市中区  | 1,391.02      | 58            | 632,000      | 0.5         |
|             | 134         | プライムアーバン鶴舞         | 名古屋市中区  | 2,502.11      | 104           | 1,189,096    | 0.9         |
|             | 135         | プライムアーバン江坂Ⅰ        | 大阪府吹田市  | 1,189.12      | 48            | 672,000      | 0.5         |
|             | 136         | プライムアーバン江坂Ⅱ        | 大阪府吹田市  | 1,392.00      | 57            | 790,000      | 0.6         |
|             | 137         | プライムアーバン江坂Ⅲ        | 大阪府吹田市  | 2,151.67      | 79            | 1,535,000    | 1.2         |
|             | 138         | アーバンステージ堤通雨宮       | 仙台市青葉区  | 4,251.91      | 65            | 969,000      | 0.7         |
|             | 139         | ベネフィス博多グランスウィート    | 福岡市博多区  | 2,176.23      | 67            | 830,000      | 0.6         |
|             | 140         | ベネフィス薬院南           | 福岡市中央区  | 897.84        | 34            | 351,000      | 0.3         |
|             | 141         | ベネフィス香椎ヴェルベーナ      | 福岡市東区   | 1,222.34      | 39            | 396,000      | 0.3         |
|             | 142         | ベネフィス博多東グランスウィート   | 福岡市博多区  | 1,854.13      | 65            | 693,000      | 0.5         |
|             | 143         | ベネフィス千早グランスウィート    | 福岡市東区   | 1,740.70      | 48            | 545,000      | 0.4         |
|             |             | 小 計 （ 27物件）        |         |               | 48,226.21     | 1,408        | 17,291,696  |
|             | 合 計 （143物件） |                    |         | 214,215.90    | 7,596         | 132,890,696  | 100.0       |

## ポートフォリオマップ (第9期末の保有資産)

東京圏 116物件

|     |      |
|-----|------|
| その他 | 27物件 |
|-----|------|

札幌 11物件

119 120 121 122 123 124  
125 126 127 128 129

仙台 5物件

117 118  
130 131 138

大阪 3物件

135 136 137

名古屋 3物件

132 133 134

福岡 5物件

139 140 141 142 143

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

 JR線  
 その他の鉄道

※東京圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)

■ 1. 資産運用の概況

■ (1) 投資法人の運用状況等の推移

| 期 別                             |     | 第5期        | 第6期        | 第7期        | 第8期        | 第9期        |
|---------------------------------|-----|------------|------------|------------|------------|------------|
| 決算年月                            |     | 平成21年5月    | 平成21年11月   | 平成22年5月    | 平成22年11月   | 平成23年5月    |
| 営業収益                            | 百万円 | 4,025      | 3,959      | 4,323      | 4,466      | 4,510      |
| うち不動産賃貸事業収益                     | 百万円 | 4,025      | 3,959      | 4,323      | 4,461      | 4,497      |
| 営業費用                            | 百万円 | 2,076      | 2,033      | 2,285      | 2,315      | 2,333      |
| うち不動産賃貸事業費用                     | 百万円 | 1,630      | 1,570      | 1,809      | 1,797      | 1,838      |
| 営業利益                            | 百万円 | 1,949      | 1,926      | 2,037      | 2,150      | 2,177      |
| 経常利益                            | 百万円 | 1,346      | 1,320      | 1,387      | 1,515      | 1,553      |
| 当期純利益                           | 百万円 | 1,345      | 1,319      | 1,386      | 1,514      | 1,465      |
| 総資産額                            | 百万円 | 130,433    | 128,433    | 138,755    | 140,614    | 140,534    |
| (対前期比)                          | %   | (+4.6)     | (△1.5)     | (+8.0)     | (+1.3)     | (△0.1)     |
| 有利子負債額                          | 百万円 | 72,996     | 70,976     | 73,046     | 74,676     | 74,606     |
| 純資産額                            | 百万円 | 55,115     | 55,088     | 63,186     | 63,314     | 63,265     |
| (対前期比)                          | %   | (△0.0)     | (△0.0)     | (+14.7)    | (+0.2)     | (△0.1)     |
| 出資総額                            | 百万円 | 53,769     | 53,769     | 61,799     | 61,799     | 61,799     |
| 発行済投資口総数                        | 口   | 96,765     | 96,765     | 125,535    | 125,535    | 125,535    |
| 1口当たり純資産額                       | 円   | 569,585    | 569,306    | 503,335    | 504,357    | 503,963    |
| 分配総額                            | 百万円 | 1,346      | 1,319      | 1,386      | 1,514      | 1,465      |
| 1口当たり分配金                        | 円   | 13,910     | 13,631     | 11,046     | 12,068     | 11,674     |
| うち1口当たり利益分配金                    | 円   | 13,910     | 13,631     | 11,046     | 12,068     | 11,674     |
| うち1口当たり利益超過分配金                  | 円   | －          | －          | －          | －          | －          |
| 総資産経常利益率(注1)                    | %   | 1.1        | 1.0        | 1.0        | 1.1        | 1.1        |
| 年換算値(注2)                        | %   | 2.1        | 2.0        | 2.0        | 2.2        | 2.2        |
| 自己資本利益率(注3)                     | %   | 2.4        | 2.4        | 2.2        | 2.4        | 2.3        |
| 年換算値(注2)                        | %   | 4.9        | 4.8        | 4.4        | 4.8        | 4.6        |
| 期末自己資本比率(注4)                    | %   | 42.3       | 42.9       | 45.5       | 45.0       | 45.0       |
| (対前期増減)                         | %   | (△2.0)     | (+0.6)     | (+2.6)     | (△0.5)     | (△0.0)     |
| 期末有利子負債比率(注5)                   | %   | 56.0       | 55.3       | 52.6       | 53.1       | 53.1       |
| 当期運用日数                          | 日   | 182        | 183        | 182        | 183        | 182        |
| 配当性向(注6)                        | %   | 100.0      | 99.9       | 100.0      | 100.0      | 99.9       |
| 期末投資物件数                         | 件   | 139        | 139        | 143        | 144        | 143        |
| 期末総賃貸可能面積                       | ㎡   | 196,313.68 | 196,393.66 | 210,962.33 | 214,145.54 | 214,215.90 |
| 期末テナント数                         | 件   | 139        | 139        | 143        | 144        | 143        |
| 期末稼働率                           | %   | 93.1       | 92.8       | 95.2       | 96.3       | 96.1       |
| 当期減価償却費                         | 百万円 | 743        | 736        | 787        | 795        | 793        |
| 当期資本的支出                         | 百万円 | 91         | 37         | 65         | 42         | 49         |
| 賃貸NOI(Net Operating Income)(注7) | 百万円 | 3,138      | 3,125      | 3,300      | 3,459      | 3,452      |
| FFO(Funds from Operation)(注8)   | 百万円 | 2,089      | 2,055      | 2,174      | 2,305      | 2,251      |
| 1口当たりFFO(注9)                    | 円   | 21,595     | 21,241     | 17,319     | 18,369     | 17,931     |

(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7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6期及び第8期については資産運用期間の日数183日に基づき、第5期、第7期及び第9期については、資産運用期間の日数182日に基づき、それぞれ年換算値を算出しています。

(注3) 自己資本利益率＝当期純利益／[(期首純資産額＋期末純資産額)÷2]×100  
なお、第7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。  
「本投資口」とは、本投資法人の投資口をいいます。  
「不動産等」とは、本投資法人の規約第29条第1項（1）又は（2）に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは、同第29条第1項（3）に定める資産をいいます。  
「不動産等」及び「不動産対応証券」を以下、総称して「不動産関連資産」といいます。  
なお、不動産と不動産関連資産の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」ということがあります。  
「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

① 運用環境及び運用成果

昨年来、世界経済の回復を背景とした輸出の増加及び企業収益の改善の傾向が確認されておりましたが、平成23年3月に発生した東日本大震災は、生産設備の毀損やサプライチェーンの障害による生産活動の低下、輸出や個人消費の減少等、日本経済に大きな影響を与えました。さらに、今後も企業の生産活動の低下や個人消費の低迷等が懸念されることから、先行きについては予断を許さない状況にあります。

賃貸住宅市場においては、前期に引続き稼働率の回復基調が継続しており、安定的な稼働の状況がうかがえます。賃料水準の調整傾向は継続していますが、マーケット競争力を有する一部の物件においては、賃料の上昇が確認されるなど賃料水準の底打ちの兆候がうかがえます。

本投資法人の総保有資産の約87％（取得価格ベース）を占める東京圏では、人口流入及び晩婚・少子化等の影響による单身世帯・少人数世帯の増加傾向が継続しています。これら单身世帯や少人数世帯を中心とした賃貸需要は、堅調に推移しています。

その他のエリアにおいても、新築物件の供給の減少、既存物件の賃料調整により、築浅・好立地物件を中心に稼働率が堅調に推移しています。

不動産売買市場においては、投資法人による公募増資の活発化や金融機関の不動産業向け融資姿勢の緩和による資金調達環境の改善に伴う物件取得の増加が見られました。加えて、一般財団法人日本不動産研究所による不動産投資家調査では、取引利回りの低下が確認されるなど、足元の不動産市場は着実に回復基調に戻りつつあります。

上記の運用環境において、第9期（平成23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

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

| ブランド                | プラウドフラット                                                                                                                    | プライムアーバン                                                                                                                    | アーバンステージ                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | <br>野村不動産の企画・開発物件                      | <br>野村不動産以外の他社の企画・開発物件<br>＜築年数 概ね1年以内＞ | <br>野村不動産以外の他社の企画・開発物件<br>＜築年数 概ね1年超＞                                                                  |
| 取得戦略<br>(ソーシング・ルート) | <b>野村不動産との戦略的協調</b><br>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。 |                                                                                                                             | <b>プロバイダーとのネットワークの活用<br/>野村不動産グループの情報ネットワークの活用</b><br>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4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。<br>加えて、野村不動産グループが有する広範な仲介ネットワークを活用することにより、売却物件情報等のタイムリーな収集を図ります。 |

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

第9期においては、物件競争力の低下傾向や、築年数の経過等による維持管理コストの増加など、運営効率の低下が見受けられる物件の譲渡を行う一方でより収益力の高い物件を取得するなどの物件入替戦略を推進いたしました。具体的には、「プライムアーバン恵比寿南」（東京都渋谷区・譲渡価格975百万円・譲渡時築9.1年）、「アーバンステージ与野本町」（さいたま市中央区・譲渡価格526百万円・譲渡時築20.6年）の2物件・1,466百万円（取得価格の合計）を譲渡し、「アーバンステージ葛西イースト」（東京都江戸川区・取得価格940百万円・取得時築4.9年）を取得しました。

上記の結果、第9期末（平成23年5月末日）時点の資産規模は、143物件・132,890百万円（取得価格の合計）となりました。

(ロ)運用不動産の運営管理

保有物件の運営においては、第9期はテナント異動の多い年度末を含むため、重点的広告宣伝活動の実践やモデルルームの有効活用により、新規需要の早期取込み、テナント入替期間の短縮化を目指した運用を実践しました。

平成23年3月に発生した東日本大震災の影響により年度末に集中するテナントの入退去動向が例年より少し後倒しになるなど当初の想定と異なるテナント異動がありましたが、一部の住戸での募集条件の機動的な見直し、エントランスや共用部の改修工事による物件競争力の強化により、当期末のポートフォリオ稼働率は96.1%と、前期末の高稼働率を維持することが出来ました。

さらに、前期に引き続き駐車場の一括賃貸の実施、携帯電話のアンテナ基地局の設置等を行うことで付帯収入を増やすとともに、各種委託費用の見直しによるコストの削減を図るなど内部成長余地を追求して参りました。

このように本投資法人では、前期に引き続きマーケットニーズへの適応を図り、稼働率の維持・向上や付帯収入の増加、費用の削減等による利益の向上に取り組んでおります。

(ハ)資金調達

中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長のため、第9期においては保守的な財務戦略を実践しました。

具体的には、資金調達手段の多様化として、野村不動産レジデンシャル投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）を発行し、期限の到来した借入金の長期固定化を実施しました。

この結果、第9期末時点の長期比率は46.1%、固定比率（金利スワップ取引による固定化を含みます。）は74.8%、有利子負債の平均残存年数は1.5年（うち長期有利子負債の平均残存年数2.8年）となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は53.1%となりました。

なお、第9期末時点における本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

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

(ニ)業績及び分配金

上記の運用の結果として、第9期の業績は営業収益4,510百万円、営業利益2,177百万円、経常利益1,553百万円、東日本大震災に伴う災害による損失87百万円を特別損失として計上し、当期純利益1,465百万円となりました。また、分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たり11,674円としました。

■（3）増資等の状況

設立以降第9期末（平成23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） |

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

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

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

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

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

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

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

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

■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5期      | 第6期      | 第7期      | 第8期      | 第9期      |
|------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 決算年月 | 平成21年5月  | 平成21年11月 | 平成22年5月  | 平成22年11月 | 平成23年5月  |
| 最 高  | 400,000円 | 445,000円 | 403,500円 | 434,500円 | 500,000円 |
| 最 低  | 287,600円 | 293,000円 | 297,600円 | 320,000円 | 359,000円 |

■（4）分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を11,674円としました。

| 期 別          |    | 第5期<br>自 平成20年12月 1 日<br>至 平成21年 5 月31日 | 第6期<br>自 平成21年 6 月 1 日<br>至 平成21年11月30日 | 第7期<br>自 平成21年12月 1 日<br>至 平成22年 5 月31日 | 第8期<br>自 平成22年 6 月 1 日<br>至 平成22年11月30日 | 第9期<br>自 平成22年12月 1 日<br>至 平成23年 5 月31日 |
|--------------|----|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 当期末処分利益総額    | 千円 | 1,346,037                               | 1,319,054                               | 1,386,710                               | 1,514,986                               | 1,465,558                               |
| 利益留保額        | 千円 | 36                                      | 50                                      | 50                                      | 29                                      | 63                                      |
| 金銭の分配金総額     | 千円 | 1,346,001                               | 1,319,003                               | 1,386,659                               | 1,514,956                               | 1,465,495                               |
| （1口当たり分配金）   | 円  | （13,910）                                | （13,631）                                | （11,046）                                | （12,068）                                | （11,674）                                |
| うち利益分配金総額    | 千円 | 1,346,001                               | 1,319,003                               | 1,386,659                               | 1,514,956                               | 1,465,495                               |
| （1口当たり利益分配金） | 円  | （13,910）                                | （13,631）                                | （11,046）                                | （12,068）                                | （11,674）                                |
| うち出資払戻総額     | 千円 | －                                       | －                                       | －                                       | －                                       | －                                       |
| （1口当たり出資払戻額） | 円  | （－）                                     | （－）                                     | （－）                                     | （－）                                     | （－）                                     |

■（５）今後の運用方針及び対処すべき課題

我が国の経済は、平成23年3月に発生した東日本大震災による甚大な被害に加え、世界経済の下振れリスク、円高のさらなる進行及びデフレの長期化懸念も存在し、先行きについては予断を許さない状況にあります。このような事業環境のなか、本投資法人が有する強みを最大限に活用した運用を行うことにより、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ります。

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

（ロ）資産の入替え  
本投資法人は、ポートフォリオの質の向上及び中長期的な収益の安定・向上を目的として、今後も保有不動産の入替えを実施していきます。入替えの際には、保有不動産の売却により得た資金を取得資金に充当することにより、財務のバランスを図っていきます。

（ハ）運用不動産の運営管理  
本投資法人は、引き続き、運用不動産の特性に応じたプロパティ・マネジメント会社との一体運営管理を図り、リーシング戦略の策定による収益の維持・向上を図る一方で、運用不動産において可能な範囲でのコストの削減を図っていきます。これにより、パフォーマンスの最大化の実現を図ります。  
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た稼働率及びキャッシュ・フロー向上のための各種施策を検討・実施するとともに、適宜、適切な大規模修繕・リニューアル工事を実施し、運用不動産の競争力・収益性の維持・向上を図っていきます。

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

■（６）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

A. 資産の取得

本投資法人は、第9期末（平成23年5月末日）以降、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<br>（戸） | 取得価格<br>（千円） | 取得日       |
|-------------|--------|---------------|--------------|-----------|
| アーバンステージ上前津 | 名古屋市中区 | 101           | 1,250,000    | 平成23年7月5日 |

B. 資産運用会社の合併

資産運用会社は、野村不動産グループ<sup>(注)</sup>内で分散していた資産運用事業に係る人材とノウハウの集約等を図るため、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平成23年7月7日付で平成23年10月1日を効力発生日とする合併契約を締結しました。

（注）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をいいます。

■2.投資法人の概況

■（１）出資の状況

| 期 別        | 第5期<br>平成21年5月31日現在 | 第6期<br>平成21年11月30日現在 | 第7期<br>平成22年5月31日現在 | 第8期<br>平成22年11月30日現在 | 第9期<br>平成23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 96,765            | 96,765               | 125,535             | 125,535              | 125,535             |
| 出資総額       | 百万円 53,769          | 53,769               | 61,799              | 61,799               | 61,799              |
| 投資主数       | 人 7,842             | 8,271                | 10,244              | 9,988                | 8,789               |

■（２）投資口に関する事項

平成23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<br>（口） | 発行済投資口数の総数に<br>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）                                 | 27,643        | 22.02                        |
| 野村不動産株式会社                                                 | 15,240        | 12.14                        |
| 野村信託銀行株式会社（投信口）                                           | 10,891        | 8.68                         |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）                                 | 6,245         | 4.97                         |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）                                   | 5,922         | 4.72                         |
| ノムラバンクルクセンブルグエスエー<br>（常任代理人 株式会社三井住友銀行）                   | 3,383         | 2.69                         |
| AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーエクイティピーアイエムジェイ<br>（常任代理人 シティバンク銀行株式会社） | 2,394         | 1.91                         |
| 全国共済農業協同組合連合会<br>（常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社）               | 1,460         | 1.16                         |
| 株式会社池田泉州銀行                                                | 1,161         | 0.92                         |
| みずほ信託銀行株式会社                                               | 1,072         | 0.85                         |
| 合 計                                                       | 75,411        | 60.07                        |

■（３）役員等に関する事項

① 第9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<br>役職毎の報酬の総額（千円） |
|-------|-------------|-----------------------------------------------|-----------------------------|
| 執行役員  | 広畑 義徳       | 野村不動産アーバンネット株式会社 常勤監査役                        | 2,400                       |
| 監督役員  | 吉田 修平       | 吉田修平法律事務所 代表弁護士<br>野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員     | 2,400                       |
| 監督役員  | 相川 榮徳       | 株式会社フェア・アプレーザーズ 相談役<br>野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員 | 2,400                       |
| 会計監査人 | 新日本有限責任監査法人 | －                                             | 10,000                      |

（注1）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と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信株式会社の取締役レジデンス運用本部長である東正臣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。

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               | 野村不動産投信株式会社   |
| 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 |

■3.投資法人の運用資産の状況

■（１）投資法人の財産の構成

| 資産の種類   | 地 域 | 第8期<br>平成22年11月30日現在 |                       | 第9期<br>平成23年5月31日現在 |                       |
|---------|-----|----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
|         |     | 保有総額（百万円）<br>（注1）    | 資産総額に対する<br>比率（％）（注2） | 保有総額（百万円）<br>（注1）   | 資産総額に対する<br>比率（％）（注2） |
| 不動産     | 東京圏 | 67,744               | 48.2                  | 67,881              | 48.3                  |
|         | その他 | 15,153               | 10.8                  | 15,553              | 11.1                  |
| 信託不動産   | 東京圏 | 49,137               | 34.9                  | 48,004              | 34.2                  |
|         | その他 | 2,665                | 1.9                   | 2,125               | 1.5                   |
| 小計      |     | 134,701              | 95.8                  | 133,564             | 95.0                  |
| 預金その他資産 |     | 5,913                | 4.2                   | 6,969               | 5.0                   |
| 資産総額    |     | 140,614              | 100.0                 | 140,534             | 100.0                 |

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

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

■（２）主要な保有資産

第9期末の本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

| 不動産等の名称          | 帳簿価額<br>（百万円） | 賃貸可能面積<br>（㎡） | 賃貸面積<br>（㎡） | 稼働率<br>（％） | 不動産賃貸事業<br>収益比率（％） | 主たる用途 |
|------------------|---------------|---------------|-------------|------------|--------------------|-------|
| ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ  | 3,704         | 2,955.74      | 2,902.29    | 98.2       | 1.9                | 居住用施設 |
| アーバンステージ日本橋横山町   | 3,609         | 5,926.17      | 5,358.02    | 90.4       | 2.8                | 居住用施設 |
| ブラウドフラット白金高輪     | 3,507         | 2,950.11      | 2,883.80    | 97.8       | 2.1                | 居住用施設 |
| ブラウドフラット蒲田Ⅱ      | 3,044         | 4,051.72      | 3,951.63    | 97.5       | 2.3                | 居住用施設 |
| ブラウドフラット上大岡      | 2,734         | 4,872.17      | 4,872.17    | 100.0      | 2.2                | 居住用施設 |
| アーバンステージ武蔵小金井    | 2,520         | 5,999.80      | 5,939.30    | 99.0       | 1.7                | 居住用施設 |
| ブラウドフラット横浜       | 2,329         | 3,118.12      | 2,896.43    | 92.9       | 1.6                | 居住用施設 |
| アーバンステージ勝どき      | 2,299         | 4,524.00      | 4,271.72    | 94.4       | 2.1                | 居住用施設 |
| アーバンステージ新川       | 2,295         | 3,600.61      | 3,353.26    | 93.1       | 1.7                | 居住用施設 |
| ブラウドフラット隅田リバーサイド | 2,252         | 3,055.21      | 2,980.19    | 97.5       | 1.6                | 居住用施設 |
| 合 計              | 28,297        | 41,053.65     | 39,408.81   | 96.0       | 19.9               |       |

■（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<br>（注1） | 期末算定価額<br>（百万円）（注2） |
|-----|------------------|----------------------------|--------------|---------------------|
| 東京圏 | ブラウドフラット白金高輪     | 東京都港区三田五丁目12番7号            | 不動産          | 3,000               |
|     | ブラウドフラット代々木上原    | 東京都渋谷区上原三丁目25番7号           | 信託受益権        | 874                 |
|     | ブラウドフラット初台       | 東京都渋谷区初台二丁目19番15号          | 不動産          | 660                 |
|     | ブラウドフラット渋谷桜丘     | 東京都渋谷区桜丘町21番8号             | 不動産          | 659                 |
|     | ブラウドフラット学芸大学     | 東京都目黒区目黒本町二丁目21番20号        | 不動産          | 744                 |
|     | ブラウドフラット目黒行人坂    | 東京都目黒区下目黒一丁目4番18号          | 不動産          | 817                 |
|     | ブラウドフラット隅田リバーサイド | 東京都中央区新川一丁目31番7号           | 不動産          | 2,140               |
|     | ブラウドフラット神楽坂      | 東京都新宿区東五軒町1番11号            | 不動産          | 1,390               |
|     | ブラウドフラット早稲田      | 東京都新宿区早稲田鶴巻町521番地9 他5筆（注3） | 不動産          | 1,010               |
|     | ブラウドフラット新宿河田町    | 東京都新宿区河田町3番29号             | 不動産          | 812                 |
|     | ブラウドフラット三軒茶屋     | 東京都世田谷区太子堂一丁目4番25号         | 不動産          | 1,080               |
|     | ブラウドフラット蒲田       | 東京都大田区蒲田四丁目21番4号           | 不動産          | 1,040               |
|     | ブラウドフラット蒲田Ⅱ      | 東京都大田区蒲田四丁目25番5号           | 不動産          | 2,980               |
|     | ブラウドフラット新大塚      | 東京都豊島区南大塚三丁目12番10号         | 不動産          | 538                 |
|     | ブラウドフラット清澄白河     | 東京都江東区高橋2番3号               | 不動産          | 856                 |
|     | ブラウドフラット門前仲町Ⅱ    | 東京都江東区古石場二丁目6番9号           | 不動産          | 585                 |
|     | ブラウドフラット門前仲町Ⅰ    | 東京都江東区富岡二丁目3番1号            | 不動産          | 949                 |
|     | ブラウドフラット浅草駒形     | 東京都台東区駒形一丁目10番6号           | 不動産          | 1,750               |
|     | ブラウドフラット横浜       | 神奈川県横浜市神奈川区台町8番地18（注3）     | 不動産          | 2,030               |
|     | ブラウドフラット上大岡      | 神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目4番6号      | 不動産          | 2,640               |
|     | ブライムアーバン赤坂       | 東京都港区赤坂七丁目6番19号            | 信託受益権        | 859                 |
|     | ブライムアーバン田町       | 東京都港区芝浦三丁目6番13号            | 信託受益権        | 900                 |
|     | ブライムアーバン代々木      | 東京都渋谷区代々木三丁目51番3号          | 信託受益権        | 373                 |
|     | ブライムアーバン番町       | 東京都千代田区九段南二丁目9番1号          | 信託受益権        | 1,060               |
|     | ブライムアーバン千代田富士見   | 東京都千代田区富士見二丁目1番9号          | 信託受益権        | 653                 |
|     | ブライムアーバン飯田橋      | 東京都千代田区飯田橋四丁目8番9号、同番11号    | 信託受益権        | 1,950               |
|     | ブライムアーバン恵比寿      | 東京都目黒区三田一丁目11番11号          | 信託受益権        | 1,200               |
|     | ブライムアーバン中目黒      | 東京都目黒区上目黒三丁目28番24号         | 信託受益権        | 1,290               |
|     | ブライムアーバン学芸大学     | 東京都目黒区鷹番二丁目14番14号          | 信託受益権        | 747                 |
|     | ブライムアーバン洗足       | 東京都目黒区洗足二丁目20番8号           | 信託受益権        | 485                 |
|     | ブライムアーバン目黒リバーサイド | 東京都目黒区下目黒二丁目10番16号         | 不動産          | 405                 |
|     | ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ  | 東京都目黒区大橋二丁目4番16号           | 不動産          | 2,810               |
|     | ブライムアーバン白山       | 東京都文京区向丘一丁目7番9号            | 不動産          | 836                 |
|     | ブライムアーバン四谷外苑東    | 東京都新宿区左門町14番地62（注3）        | 信託受益権        | 1,390               |
|     | ブライムアーバン西新宿Ⅰ     | 東京都新宿区北新宿一丁目19番3号          | 信託受益権        | 1,050               |
|     | ブライムアーバン西新宿Ⅱ     | 東京都新宿区西新宿五丁目6番4号           | 信託受益権        | 852                 |
|     | ブ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        | 417                 |
|     | ブ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          | 450                 |
|     | ブ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                 |
|     | ブ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          | 730                 |
|     | ブ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          | 546                 |
|     | ブ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          | 352                 |
|     | ブ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          | 797                 |
|     | ブ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          | 信託受益権        | 566                 |

| 地域  | 不動産等の名称        | 所在地（住居表示）                | 所有形態<br>（注1） | 期末算定価額<br>（百万円）（注2） |
|-----|----------------|--------------------------|--------------|---------------------|
| 東京圏 | ブライムアーバン大崎     | 東京都品川区大崎五丁目8番10号         | 信託受益権        | 1,600               |
|     | ブ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        | 787                 |
|     | ブライムアーバン北千束    | 東京都大田区北千束二丁目14番18号       | 信託受益権        | 498                 |
|     | ブ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          | 795                 |
|     | ブ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          | 549                 |
|     | ブライムアーバン西荻窪    | 東京都杉並区西荻南二丁目27番5号        | 信託受益権        | 371                 |
|     | ブライムアーバン大塚     | 東京都豊島区西巣鴨一丁目3番4号         | 信託受益権        | 673                 |
|     | ブライムアーバン門前仲町   | 東京都江東区門前仲町一丁目5番7号        | 信託受益権        | 2,170               |
|     | ブライムアーバン亀戸     | 東京都江東区亀戸二丁目38番2号         | 信託受益権        | 683                 |
|     | ブライムアーバン住吉     | 東京都江東区扇橋二丁目23番3号         | 信託受益権        | 546                 |
|     | ブ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        | 1,130               |
|     | ブライムアーバン錦糸町    | 東京都墨田区江東橋五丁目16番14号       | 信託受益権        | 636                 |
|     | ブライムアーバン平井     | 東京都江戸川区平井六丁目23番12号       | 信託受益権        | 657                 |
|     | ブライムアーバン葛西     | 東京都江戸川区中葛西六丁目18番5号       | 信託受益権        | 608                 |
|     | ブ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        | 946                 |
|     | ブ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          | 1,100               |
|     | ブライムアーバン浦安     | 千葉県浦安市当代島三丁目2番13号        | 信託受益権        | 805                 |
|     | ブ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         | 信託受益権        | 611                 |
|     | ブ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         | 信託受益権        | 707                 |
|     | ブライムアーバン行徳駅前   | 千葉県市川市行徳駅前二丁目26番11号      | 信託受益権        | 483                 |
|     | ブ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        | 752                 |
|     | ブ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          | 1,880               |
|     | アーバンステージ麻布十番   | 東京都港区東麻布二丁目33番9号         | 信託受益権        | 956                 |
|     | アーバンステージ芝浦LOFT | 東京都港区芝浦四丁目5番17号          | 不動産          | 1,790               |
|     | アーバンステージ幡ヶ谷    | 東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目28番6号        | 信託受益権        | 429                 |
|     | アーバンステージ都立大学   | 東京都目黒区八雲二丁目15番14号        | 信託受益権        | 457                 |
|     | アーバンステージ勝どき    | 東京都中央区勝どき六丁目5番6号         | 信託受益権        | 2,320               |
|     | アーバンステージ新川     | 東京都中央区新川二丁目16番10号        | 信託受益権        | 2,040               |
|     | アーバンステージ日本橋横山町 | 東京都中央区日本橋横山町3番4号         | 不動産          | 3,920               |
|     | アーバンステージ本郷壹岐坂  | 東京都文京区本郷二丁目16番3号         | 不動産          | 566                 |
|     | アーバンステージ中落合    | 東京都新宿区中落合一丁目7番19号        | 信託受益権        | 592                 |
|     | アーバンステージ落合     | 東京都新宿区中井二丁目17番9号         | 信託受益権        | 324                 |
|     | 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          | 577                 |
|     | 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          | 308                 |
|     | 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        | 845                 |
|     | アーバンステージ三軒茶屋   | 東京都世田谷区上馬五丁目38番12号       | 信託受益権        | 661                 |
|     | アーバンステージ千歳烏山   | 東京都世田谷区粕谷三丁目32番16号       | 信託受益権        | 642                 |
|     | アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ  | 東京都世田谷区太子堂二丁目4番16号       | 信託受益権        | 477                 |
|     | アーバンステージ駒沢     | 東京都世田谷区駒沢二丁目7番18号        | 信託受益権        | 357                 |
|     | アーバンステージ烏山     | 東京都世田谷区南烏山四丁目5番15号       | 信託受益権        | 312                 |
|     | 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          | 597                 |
|     | アーバンステージ用賀     | 東京都世田谷区用賀二丁目27番5号        | 不動産          | 1,280               |
|     | アーバンステージ大井町    | 東京都品川区大井四丁目10番9号         | 不動産          | 459                 |
|     | アーバンステージ大井町Ⅱ   | 東京都品川区東大井五丁目10番10号       | 信託受益権        | 1,140               |

| 地域  | 不動産等の名称            | 所在地（住居表示）                                       | 所有形態<br>（注1） | 期末算定価額<br>（百万円）（注2） |
|-----|--------------------|-------------------------------------------------|--------------|---------------------|
| 東京圏 | アーバンステージ雪谷         | 東京都大田区北嶺町34番10号                                 | 信託受益権        | 932                 |
|     | アーバンステージ池上         | 東京都大田区池上七丁目4番11号                                | 信託受益権        | 1,240               |
|     | アーバンステージ中野         | 東京都中野区上高田二丁目17番1号                               | 不動産          | 439                 |
|     | アーバンステージ高井戸        | 東京都杉並区高井戸東四丁目10番12号                             | 不動産          | 968                 |
|     | アーバンステージ駒込         | 東京都豊島区駒込六丁目12番15号                               | 信託受益権        | 396                 |
|     | アーバンステージ向島         | 東京都墨田区東向島五丁目19番14号                              | 不動産          | 454                 |
|     | アーバンステージ葛西イースト     | 東京都江戸川区東葛西六丁目16番9号                              | 不動産          | 1,010               |
|     | アーバンステージ江古田        | 東京都練馬区旭丘一丁目10番5号                                | 不動産          | 375                 |
|     | アーバンステージ滝野川        | 東京都北区滝野川七丁目49番18号                               | 不動産          | 264                 |
|     | アーバンステージ板橋区役所前     | 東京都板橋区本町27番13号                                  | 不動産          | 1,060               |
|     | アーバンステージ浅草         | 東京都台東区浅草三丁目33番11号                               | 信託受益権        | 334                 |
|     | アーバンステージ町屋         | 東京都荒川区町屋一丁目32番13号                               | 不動産          | 200                 |
|     | アーバンステージ小金井        | 東京都小金井市貫井北町二丁目13番14号                            | 信託受益権        | 204                 |
|     | アーバンステージ武蔵小金井      | 東京都小金井市中町二丁目11番26号                              | 不動産          | 1,920               |
|     | アーバンステージ武蔵野ヒルズ     | 東京都小金井市梶野町二丁目1番2号（A棟）<br>東京都小金井市梶野町二丁目1番36号（B棟） | 不動産          | 1,390               |
|     | 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          | 320                 |
|     | アーバンステージ武蔵小杉comodo | 神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番地1（注3）                     | 不動産          | 2,010               |
|     | 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          | 980                 |
|     | アーバンステージ鶴見寺谷       | 神奈川県横浜市鶴見区寺谷一丁目7番10号                            | 不動産          | 451                 |
|     | 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                               | 信託受益権        | 231                 |
|     | アーバンステージ南行徳Ⅰ       | 千葉県市川市新井三丁目29番26号                               | 不動産          | 324                 |
|     | 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          | 250                 |
|     | 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          | 253                 |
|     | 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          | 242                 |
|     | アーバンステージ行徳駅前       | 千葉県市川市行徳駅前四丁目6番14号                              | 不動産          | 505                 |
|     | アーバンステージ南行徳Ⅴ       | 千葉県市川市南行徳二丁目12番3号                               | 不動産          | 276                 |
|     | アーバンステージ行徳         | 千葉県市川市福栄一丁目2番8号                                 | 不動産          | 837                 |
|     | アーバンステージ南浦和        | 埼玉県さいたま市南区文蔵二丁目12番4号                            | 信託受益権        | 240                 |
|     | 小 計                |                                                 |              | 106,101             |

|     |               |                                |         |     |
|-----|---------------|--------------------------------|---------|-----|
| その他 | ブラウドフラット五橋    | 宮城県仙台市青葉区五橋二丁目5番2号             | 不動産     | 619 |
|     | ブラウドフラット河原町   | 宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路2番地10 他2筆（注3） | 不動産     | 556 |
|     | 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     | 317 |
|     | 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     | 322 |
|     | 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（注4） | 430 |
|     | 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     | 282 |
|     | プライムアーバン北11条  | 北海道札幌市東区北十一条東一丁目1番3号           | 不動産     | 565 |
|     | 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     | 519 |
|     | 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     | 418 |
|     | 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     | 287 |
|     | 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     | 249 |
|     | プライムアーバン北24条  | 北海道札幌市東区北二十三条東一丁目2番1号          | 不動産     | 459 |
|     | プライムアーバン札幌医大前 | 北海道札幌市中央区南四条西十三丁目1番20号         | 不動産     | 655 |

| 地域          | 不動産等の名称          | 所在地（住居表示）             | 所有形態<br>（注1） | 期末算定価額<br>（百万円）（注2） |
|-------------|------------------|-----------------------|--------------|---------------------|
| そ<br>の<br>他 | 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          | 950                 |
|             | 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          | 382                 |
|             | プライムアーバン葵        | 愛知県名古屋市中区葵一丁目13番24号   | 信託受益権        | 644                 |
|             | 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          | 584                 |
|             | 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          | 1,030               |
|             | 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        | 592                 |
|             | 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        | 720                 |
|             | 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          | 1,220               |
|             | 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          | 700                 |
|             | ベネフィス博多グランスウィート  | 福岡県福岡市博多区美野島二丁目14番7号  | 不動産          | 712                 |
|             | 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          | 299                 |
|             | 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          | 349                 |
|             | ベネフィス博多東グランスウィート | 福岡県福岡市博多区古塚六丁目4番23号   | 不動産          | 555                 |
|             | ベネフィス千早グランスウィート  | 福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号   | 不動産          | 526                 |
|             | 小 計              |                       |              |                     |
| 合 計         |                  |                       |              | 121,042             |

（注1）「所有形態」において、「信託受益権」とは、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権をいいます。  
（注2）「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額（第9期決算日（平成23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、信託期間の満了に伴って、所有形態が信託受益権から不動産になっています。

| 地域  | 不動産等の名称          | 第8期（H22.6.1～H22.11.30）   |                      |                            |                        | 第9期（H22.12.1～H23.5.31）   |                      |                            |                        |
|-----|------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------|
|     |                  | テナント総数<br>〈期末時点〉<br>（注1） | 稼働率<br>〈期末時点〉<br>（%） | 不動産賃貸事業<br>収益〈期間中〉<br>（千円） | 不動産賃貸事業<br>収益比率<br>（%） | テナント総数<br>〈期末時点〉<br>（注1） | 稼働率<br>〈期末時点〉<br>（%） | 不動産賃貸事業<br>収益〈期間中〉<br>（千円） | 不動産賃貸事業<br>収益比率<br>（%） |
| 東京圏 | プライドフラット白金高輪     | 1                        | 94.3                 | 94,716                     | 2.1                    | 1                        | 97.8                 | 93,907                     | 2.1                    |
|     | プライドフラット代々木上原    | 1                        | 100.0                | 28,893                     | 0.6                    | 1                        | 89.8                 | 29,894                     | 0.7                    |
|     | プライドフラット初台       | 1                        | 100.0                | 23,588                     | 0.5                    | 1                        | 100.0                | 24,004                     | 0.5                    |
|     | プライドフラット渋谷桜丘     | 1                        | 93.3                 | 21,894                     | 0.5                    | 1                        | 96.7                 | 22,686                     | 0.5                    |
|     | プライドフラット学芸大学     | 1                        | 91.8                 | 24,946                     | 0.6                    | 1                        | 95.4                 | 24,681                     | 0.5                    |
|     | プライドフラット目黒行人坂    | 1                        | 97.5                 | 26,667                     | 0.6                    | 1                        | 97.5                 | 27,738                     | 0.6                    |
|     | プライドフラット隅田リバーサイド | 1                        | 97.7                 | 70,243                     | 1.6                    | 1                        | 97.5                 | 71,303                     | 1.6                    |
|     | プライドフラット神楽坂      | 1                        | 97.6                 | 46,587                     | 1.0                    | 1                        | 100.0                | 53,637                     | 1.2                    |
|     | プライドフラット早稲田      | 1                        | 97.2                 | 32,219                     | 0.7                    | 1                        | 95.4                 | 37,048                     | 0.8                    |
|     | プライドフラット新宿河田町    | 1                        | 100.0                | 27,340                     | 0.6                    | 1                        | 94.3                 | 27,463                     | 0.6                    |
|     | プライドフラット三軒茶屋     | 1                        | 94.5                 | 34,788                     | 0.8                    | 1                        | 88.5                 | 37,249                     | 0.8                    |
|     | プライドフラット蒲田       | 1                        | 97.2                 | 35,936                     | 0.8                    | 1                        | 97.2                 | 31,727                     | 0.7                    |
|     | プライドフラット蒲田Ⅱ      | 1                        | 96.6                 | 108,552                    | 2.4                    | 1                        | 97.5                 | 105,178                    | 2.3                    |
|     | プライドフラット新大塚      | 1                        | 97.2                 | 20,286                     | 0.5                    | 1                        | 91.6                 | 19,482                     | 0.4                    |
|     | プライドフラット清澄白河     | 1                        | 100.0                | 30,691                     | 0.7                    | 1                        | 100.0                | 30,741                     | 0.7                    |
|     | プライドフラット門前仲町Ⅱ    | 1                        | 100.0                | 21,208                     | 0.5                    | 1                        | 97.4                 | 21,361                     | 0.5                    |
|     | プライドフラット門前仲町Ⅰ    | 1                        | 96.3                 | 35,537                     | 0.8                    | 1                        | 100.0                | 35,510                     | 0.8                    |
|     | プライドフラット浅草駒形     | 1                        | 93.4                 | 85,607                     | 1.9                    | 1                        | 91.4                 | 61,077                     | 1.4                    |
|     | プライドフラット横浜       | 1                        | 99.1                 | 71,141                     | 1.6                    | 1                        | 92.9                 | 69,864                     | 1.6                    |
|     | プライドフラット上大岡      | 1                        | 100.0                | 97,550                     | 2.2                    | 1                        | 100.0                | 97,333                     | 2.2                    |
|     | プライムアーバン赤坂       | 1                        | 94.4                 | 24,874                     | 0.6                    | 1                        | 100.0                | 27,413                     | 0.6                    |
|     | プライムアーバン田町       | 1                        | 100.0                | 29,327                     | 0.7                    | 1                        | 94.0                 | 30,594                     | 0.7                    |
|     | プライムアーバン恵比寿南(注2) | 1                        | 100.0                | 24,704                     | 0.6                    | —                        | —                    | 15,915                     | 0.4                    |
|     | プライムアーバン代々木      | 1                        | 90.1                 | 10,770                     | 0.2                    | 1                        | 94.2                 | 11,748                     | 0.3                    |
|     | プライムアーバン番町       | 1                        | 96.1                 | 31,643                     | 0.7                    | 1                        | 96.2                 | 31,529                     | 0.7                    |
|     | プライムアーバン千代田富士見   | 1                        | 93.5                 | 20,385                     | 0.5                    | 1                        | 90.3                 | 20,472                     | 0.5                    |
|     | プライムアーバン飯田橋      | 1                        | 98.9                 | 61,110                     | 1.4                    | 1                        | 98.9                 | 60,682                     | 1.3                    |
|     | プライムアーバン恵比寿      | 1                        | 93.0                 | 37,840                     | 0.8                    | 1                        | 96.7                 | 36,603                     | 0.8                    |
|     | プライムアーバン中目黒      | 1                        | 95.9                 | 39,702                     | 0.9                    | 1                        | 93.9                 | 40,227                     | 0.9                    |
|     | プライムアーバン学芸大学     | 1                        | 100.0                | 24,360                     | 0.5                    | 1                        | 96.7                 | 24,447                     | 0.5                    |
|     | プライムアーバン洗足       | 1                        | 93.7                 | 15,076                     | 0.3                    | 1                        | 94.9                 | 16,449                     | 0.4                    |
|     | プライムアーバン目黒リバーサイド | 1                        | 95.6                 | 14,468                     | 0.3                    | 1                        | 96.0                 | 14,716                     | 0.3                    |
|     | プライムアーバン目黒大橋ヒルズ  | 1                        | 96.6                 | 86,637                     | 1.9                    | 1                        | 98.2                 | 85,032                     | 1.9                    |
|     | プライムアーバン白山       | 1                        | 96.4                 | 25,131                     | 0.6                    | 1                        | 100.0                | 25,511                     | 0.6                    |
|     | プライムアーバン四谷外苑東    | 1                        | 88.4                 | 45,834                     | 1.0                    | 1                        | 93.9                 | 44,944                     | 1.0                    |
|     | プライムアーバン西新宿Ⅰ     | 1                        | 96.8                 | 37,637                     | 0.8                    | 1                        | 90.3                 | 35,810                     | 0.8                    |
|     | プライムアーバン西新宿Ⅱ     | 1                        | 93.6                 | 28,452                     | 0.6                    | 1                        | 97.9                 | 30,171                     | 0.7                    |
|     | プライムアーバン新宿内藤町    | 1                        | 93.0                 | 13,020                     | 0.3                    | 1                        | 100.0                | 14,299                     | 0.3                    |
|     | プライムアーバン西早稲田     | 1                        | 100.0                | 15,411                     | 0.3                    | 1                        | 100.0                | 17,810                     | 0.4                    |
|     | プライムアーバン三軒茶屋     | 1                        | 97.1                 | 23,005                     | 0.5                    | 1                        | 100.0                | 23,976                     | 0.5                    |
|     | プライムアーバン南烏山      | 1                        | 100.0                | 26,231                     | 0.6                    | 1                        | 92.8                 | 25,099                     | 0.6                    |
|     | プライムアーバン烏山ガレリア   | 1                        | 97.0                 | 19,876                     | 0.4                    | 1                        | 94.0                 | 20,270                     | 0.5                    |
|     | プライムアーバン烏山コート    | 1                        | 95.6                 | 12,585                     | 0.3                    | 1                        | 100.0                | 13,891                     | 0.3                    |
|     | プライムアーバン千歳船橋     | 1                        | 100.0                | 26,195                     | 0.6                    | 1                        | 90.1                 | 25,187                     | 0.6                    |

| 地域  | 不動産等の名称        | 第8期（H22.6.1～H22.11.30）   |                      |                            |                        | 第9期（H22.12.1～H23.5.31）   |                      |                            |                        |
|-----|----------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------|
|     |                | テナント総数<br>〈期末時点〉<br>（注1） | 稼働率<br>〈期末時点〉<br>（%） | 不動産賃貸事業<br>収益〈期間中〉<br>（千円） | 不動産賃貸事業<br>収益比率<br>（%） | テナント総数<br>〈期末時点〉<br>（注1） | 稼働率<br>〈期末時点〉<br>（%） | 不動産賃貸事業<br>収益〈期間中〉<br>（千円） | 不動産賃貸事業<br>収益比率<br>（%） |
| 東京圏 | プライムアーバン品川西    | 1                        | 93.8                 | 22,559                     | 0.5                    | 1                        | 97.9                 | 22,908                     | 0.5                    |
|     | プライムアーバン大崎     | 1                        | 100.0                | 56,927                     | 1.3                    | 1                        | 95.0                 | 56,613                     | 1.3                    |
|     | プライムアーバン大森     | 1                        | 96.3                 | 28,665                     | 0.6                    | 1                        | 94.4                 | 29,948                     | 0.7                    |
|     | プライムアーバン北千束    | 1                        | 93.5                 | 19,729                     | 0.4                    | 1                        | 95.7                 | 19,322                     | 0.4                    |
|     | プライムアーバン田園調布南  | 1                        | 96.1                 | 26,584                     | 0.6                    | 1                        | 97.4                 | 26,456                     | 0.6                    |
|     | プライムアーバン中野上高田  | 1                        | 92.6                 | 18,592                     | 0.4                    | 1                        | 100.0                | 19,731                     | 0.4                    |
|     | プライムアーバン西荻窪    | 1                        | 96.1                 | 13,395                     | 0.3                    | 1                        | 96.1                 | 13,951                     | 0.3                    |
|     | プライムアーバン大塚     | 1                        | 95.8                 | 23,852                     | 0.5                    | 1                        | 97.9                 | 25,105                     | 0.6                    |
|     | プライムアーバン門前仲町   | 1                        | 98.4                 | 78,251                     | 1.8                    | 1                        | 98.3                 | 78,908                     | 1.8                    |
|     | プライムアーバン亀戸     | 1                        | 98.1                 | 24,508                     | 0.5                    | 1                        | 100.0                | 24,744                     | 0.6                    |
|     | プライムアーバン住吉     | 1                        | 100.0                | 19,487                     | 0.4                    | 1                        | 97.5                 | 22,622                     | 0.5                    |
|     | プライムアーバン錦糸公園   | 1                        | 97.4                 | 42,534                     | 1.0                    | 1                        | 93.5                 | 42,466                     | 0.9                    |
|     | プライムアーバン錦糸町    | 1                        | 100.0                | 23,440                     | 0.5                    | 1                        | 100.0                | 23,467                     | 0.5                    |
|     | プライムアーバン平井     | 1                        | 94.3                 | 23,248                     | 0.5                    | 1                        | 98.1                 | 25,021                     | 0.6                    |
|     | プライムアーバン葛西     | 1                        | 77.8                 | 18,963                     | 0.4                    | 1                        | 100.0                | 19,934                     | 0.4                    |
|     | プライムアーバン葛西Ⅱ    | 1                        | 95.6                 | 32,705                     | 0.7                    | 1                        | 98.5                 | 33,384                     | 0.7                    |
|     | プライムアーバン新百合ヶ丘  | 1                        | 100.0                | 37,518                     | 0.8                    | 1                        | 100.0                | 37,449                     | 0.8                    |
|     | プライムアーバン浦安     | 1                        | 100.0                | 28,656                     | 0.6                    | 1                        | 98.3                 | 28,930                     | 0.6                    |
|     | プライムアーバン行徳Ⅰ    | 1                        | 90.4                 | 22,735                     | 0.5                    | 1                        | 98.1                 | 23,048                     | 0.5                    |
|     | プライムアーバン行徳Ⅱ    | 1                        | 100.0                | 27,188                     | 0.6                    | 1                        | 100.0                | 27,341                     | 0.6                    |
|     | プライムアーバン行徳駅前   | 1                        | 100.0                | 18,982                     | 0.4                    | 1                        | 94.6                 | 16,671                     | 0.4                    |
|     | プライムアーバン西船橋    | 1                        | 95.0                 | 26,737                     | 0.6                    | 1                        | 95.0                 | 26,751                     | 0.6                    |
|     | プライムアーバン川口     | 1                        | 92.6                 | 70,822                     | 1.6                    | 1                        | 95.1                 | 67,243                     | 1.5                    |
|     | アーバンステージ麻布十番   | 1                        | 97.3                 | 31,577                     | 0.7                    | 1                        | 97.9                 | 32,027                     | 0.7                    |
|     | アーバンステージ芝浦LOFT | 1                        | 100.0                | 57,730                     | 1.3                    | 1                        | 98.0                 | 61,690                     | 1.4                    |
|     | アーバンステージ幡ヶ谷    | 1                        | 100.0                | 16,796                     | 0.4                    | 1                        | 100.0                | 16,623                     | 0.4                    |
|     | アーバンステージ都立大学   | 1                        | 100.0                | 17,932                     | 0.4                    | 1                        | 87.4                 | 16,382                     | 0.4                    |
|     | アーバンステージ勝どき    | 1                        | 99.6                 | 93,618                     | 2.1                    | 1                        | 94.4                 | 92,837                     | 2.1                    |
|     | アーバンステージ新川     | 1                        | 98.3                 | 73,936                     | 1.7                    | 1                        | 93.1                 | 74,961                     | 1.7                    |
|     | アーバンステージ日本橋横山町 | 1                        | 94.6                 | 139,154                    | 3.1                    | 1                        | 90.4                 | 128,167                    | 2.8                    |
|     | アーバンステージ本郷寺岐坂  | 1                        | 88.9                 | 17,254                     | 0.4                    | 1                        | 88.9                 | 17,468                     | 0.4                    |
|     | アーバンステージ中落合    | 1                        | 88.6                 | 25,061                     | 0.6                    | 1                        | 95.3                 | 21,297                     | 0.5                    |
|     | アーバンステージ落合     | 1                        | 100.0                | 14,042                     | 0.3                    | 1                        | 96.9                 | 14,282                     | 0.3                    |
|     | アーバンステージ新宿落合   | 1                        | 97.8                 | 19,776                     | 0.4                    | 1                        | 95.6                 | 20,329                     | 0.5                    |
|     | アーバンステージ芦花公園   | 1                        | 100.0                | 12,735                     | 0.3                    | 1                        | 100.0                | 13,340                     | 0.3                    |
|     | アーバンステージ上馬     | 1                        | 95.8                 | 33,945                     | 0.8                    | 1                        | 100.0                | 32,675                     | 0.7                    |
|     | アーバンステージ三軒茶屋   | 1                        | 95.2                 | 25,937                     | 0.6                    | 1                        | 93.7                 | 25,984                     | 0.6                    |
|     | アーバンステージ千歳烏山   | 1                        | 100.0                | 27,671                     | 0.6                    | 1                        | 100.0                | 27,878                     | 0.6                    |
|     | アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ  | 1                        | 71.5                 | 15,672                     | 0.4                    | 1                        | 84.1                 | 14,617                     | 0.3                    |
|     | アーバンステージ駒沢     | 1                        | 92.3                 | 13,460                     | 0.3                    | 1                        | 96.9                 | 13,113                     | 0.3                    |
|     | アーバンステージ烏山     | 1                        | 96.7                 | 12,563                     | 0.3                    | 1                        | 100.0                | 13,279                     | 0.3                    |
|     | アーバンステージ上北沢    | 1                        | 88.7                 | 21,165                     | 0.5                    | 1                        | 100.0                | 21,393                     | 0.5                    |
|     | アーバンステージ用賀     | 1                        | 90.8                 | 24,894                     | 0.6                    | 1                        | 81.9                 | 37,551                     | 0.8                    |
|     | アーバンステージ大井町    | 1                        | 95.6                 | 19,595                     | 0.4                    | 1                        | 93.3                 | 19,338                     | 0.4                    |

| 地域  | 不動産等の名称            | 第8期（H22.6.1～H22.11.30）   |                      |                            |                        | 第9期（H22.12.1～H23.5.31）   |                      |                            |                        |
|-----|--------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------|
|     |                    | テナント総数<br>〈期末時点〉<br>（注1） | 稼働率<br>〈期末時点〉<br>（％） | 不動産賃貸事業<br>収益〈期間中〉<br>（千円） | 不動産賃貸事業<br>収益比率<br>（％） | テナント総数<br>〈期末時点〉<br>（注1） | 稼働率<br>〈期末時点〉<br>（％） | 不動産賃貸事業<br>収益〈期間中〉<br>（千円） | 不動産賃貸事業<br>収益比率<br>（％） |
| 東京圏 | アーバンステージ大井町Ⅱ       | 1                        | 95.2                 | 48,529                     | 1.1                    | 1                        | 96.4                 | 49,009                     | 1.1                    |
|     | アーバンステージ雪谷         | 1                        | 96.8                 | 38,024                     | 0.9                    | 1                        | 92.5                 | 38,442                     | 0.9                    |
|     | アーバンステージ池上         | 1                        | 100.0                | 50,319                     | 1.1                    | 1                        | 75.8                 | 49,098                     | 1.1                    |
|     | アーバンステージ中野         | 1                        | 100.0                | 19,442                     | 0.4                    | 1                        | 84.2                 | 18,487                     | 0.4                    |
|     | アーバンステージ高井戸        | 1                        | 96.3                 | 41,767                     | 0.9                    | 1                        | 94.5                 | 41,247                     | 0.9                    |
|     | アーバンステージ駒込         | 1                        | 92.1                 | 16,006                     | 0.4                    | 1                        | 100.0                | 16,707                     | 0.4                    |
|     | アーバンステージ向島         | 1                        | 90.8                 | 19,360                     | 0.4                    | 1                        | 92.8                 | 20,744                     | 0.5                    |
|     | アーバンステージ葛西イースト     | －                        | －                    | －                          | －                      | 1                        | 100.0                | 28,556                     | 0.6                    |
|     | アーバンステージ江古田        | 1                        | 96.8                 | 14,924                     | 0.3                    | 1                        | 94.2                 | 14,868                     | 0.3                    |
|     | アーバンステージ滝野川        | 1                        | 100.0                | 10,622                     | 0.2                    | 1                        | 93.3                 | 11,018                     | 0.2                    |
|     | アーバンステージ板橋区役所前     | 1                        | 90.3                 | 30,105                     | 0.7                    | 1                        | 96.4                 | 40,488                     | 0.9                    |
|     | アーバンステージ浅草         | 1                        | 100.0                | 14,927                     | 0.3                    | 1                        | 94.7                 | 14,556                     | 0.3                    |
|     | アーバンステージ町屋         | 1                        | 100.0                | 9,231                      | 0.2                    | 1                        | 96.4                 | 9,432                      | 0.2                    |
|     | アーバンステージ小金井        | 1                        | 97.6                 | 9,737                      | 0.2                    | 1                        | 93.3                 | 10,204                     | 0.2                    |
|     | アーバンステージ武蔵小金井      | 1                        | 94.9                 | 77,254                     | 1.7                    | 1                        | 99.0                 | 74,331                     | 1.7                    |
|     | アーバンステージ武蔵野ヒルズ     | 1                        | 94.7                 | 53,790                     | 1.2                    | 1                        | 96.8                 | 52,795                     | 1.2                    |
|     | アーバンステージ日野         | 1                        | 94.4                 | 16,617                     | 0.4                    | 1                        | 98.1                 | 16,556                     | 0.4                    |
|     | アーバンステージ武蔵小杉comodo | 1                        | 100.0                | 71,615                     | 1.6                    | 1                        | 98.4                 | 69,954                     | 1.6                    |
|     | アーバンステージ川崎         | 1                        | 96.7                 | 37,403                     | 0.8                    | 1                        | 96.6                 | 38,622                     | 0.9                    |
|     | アーバンステージ鶴見寺谷       | 1                        | 97.9                 | 21,172                     | 0.5                    | 1                        | 97.6                 | 21,551                     | 0.5                    |
|     | アーバンステージ浦安         | 1                        | 70.4                 | 8,317                      | 0.2                    | 1                        | 92.6                 | 8,172                      | 0.2                    |
|     | アーバンステージ南行徳Ⅰ       | 1                        | 55.8                 | 13,154                     | 0.3                    | 1                        | 97.6                 | 11,932                     | 0.3                    |
|     | アーバンステージ南行徳Ⅱ       | 1                        | 91.9                 | 12,961                     | 0.3                    | 1                        | 94.6                 | 12,022                     | 0.3                    |
|     | アーバンステージ南行徳Ⅲ       | 1                        | 79.0                 | 10,413                     | 0.2                    | 1                        | 100.0                | 11,902                     | 0.3                    |
|     | アーバンステージ南行徳Ⅳ       | 1                        | 100.0                | 11,411                     | 0.3                    | 1                        | 96.9                 | 12,141                     | 0.3                    |
|     | アーバンステージ行徳駅前       | 1                        | 93.5                 | 20,860                     | 0.5                    | 1                        | 95.7                 | 20,235                     | 0.4                    |
|     | アーバンステージ南行徳Ⅴ       | 1                        | 80.0                 | 13,325                     | 0.3                    | 1                        | 100.0                | 12,842                     | 0.3                    |
|     | アーバンステージ行徳         | 1                        | 100.0                | 35,608                     | 0.8                    | 1                        | 100.0                | 39,915                     | 0.9                    |
|     | アーバンステージ南浦和        | 1                        | 96.4                 | 12,915                     | 0.3                    | 1                        | 80.8                 | 12,800                     | 0.3                    |
|     | アーバンステージ与野本町(注3)   | 1                        | 92.9                 | 25,569                     | 0.6                    | －                        | －                    | 26,781                     | 0.6                    |
|     | 小 計                | 117                      | 96.0                 | 3,821,011                  | 85.6                   | 116                      | 95.7                 | 3,847,388                  | 85.5                   |

|     |               |   |       |        |     |   |       |        |     |
|-----|---------------|---|-------|--------|-----|---|-------|--------|-----|
| その他 | プラウドフラット五橋    | 1 | 98.7  | 26,848 | 0.6 | 1 | 100.0 | 27,896 | 0.6 |
|     | プラウドフラット河原町   | 1 | 96.6  | 27,565 | 0.6 | 1 | 100.0 | 29,082 | 0.6 |
|     | プライムアーバン山鼻    | 1 | 94.4  | 12,949 | 0.3 | 1 | 94.5  | 13,227 | 0.3 |
|     | プライムアーバン北14条  | 1 | 97.6  | 13,045 | 0.3 | 1 | 91.3  | 12,689 | 0.3 |
|     | プライムアーバン大通公園Ⅰ | 1 | 100.0 | 17,184 | 0.4 | 1 | 100.0 | 17,168 | 0.4 |
|     | プライムアーバン大通公園Ⅱ | 1 | 100.0 | 11,138 | 0.2 | 1 | 100.0 | 11,133 | 0.2 |
|     | プライムアーバン北11条  | 1 | 98.3  | 23,786 | 0.5 | 1 | 96.5  | 24,449 | 0.5 |
|     | プライムアーバン宮の沢   | 1 | 91.2  | 23,446 | 0.5 | 1 | 98.4  | 21,888 | 0.5 |
|     | プライムアーバン大通東   | 1 | 100.0 | 18,052 | 0.4 | 1 | 100.0 | 18,708 | 0.4 |
|     | プライムアーバン知事公館  | 1 | 97.6  | 12,806 | 0.3 | 1 | 92.9  | 13,532 | 0.3 |
|     | プライムアーバン円山    | 1 | 96.3  | 11,459 | 0.3 | 1 | 96.3  | 11,389 | 0.3 |
|     | プライムアーバン北24条  | 1 | 94.5  | 19,768 | 0.4 | 1 | 97.3  | 19,910 | 0.4 |

| 地域  | 不動産等の名称         | 第8期（H22.6.1～H22.11.30）   |                      |                            |                        | 第9期（H22.12.1～H23.5.31）   |                      |                            |                        |
|-----|-----------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------|
|     |                 | テナント総数<br>〈期末時点〉<br>（注1） | 稼働率<br>〈期末時点〉<br>（％） | 不動産賃貸事業<br>収益〈期間中〉<br>（千円） | 不動産賃貸事業<br>収益比率<br>（％） | テナント総数<br>〈期末時点〉<br>（注1） | 稼働率<br>〈期末時点〉<br>（％） | 不動産賃貸事業<br>収益〈期間中〉<br>（千円） | 不動産賃貸事業<br>収益比率<br>（％） |
| その他 | プライムアーバン札幌医大前   | 1                        | 97.8                 | 27,472                     | 0.6                    | 1                        | 95.8                 | 27,754                     | 0.6                    |
|     | プライムアーバン長町一丁目   | 1                        | 100.0                | 40,261                     | 0.9                    | 1                        | 100.0                | 41,589                     | 0.9                    |
|     | プライムアーバンハ乙女中央   | 1                        | 95.6                 | 17,949                     | 0.4                    | 1                        | 100.0                | 18,083                     | 0.4                    |
|     | プライムアーバン葵       | 1                        | 96.1                 | 26,390                     | 0.6                    | 1                        | 92.3                 | 25,319                     | 0.6                    |
|     | プライムアーバン金山      | 1                        | 100.0                | 23,576                     | 0.5                    | 1                        | 96.6                 | 23,428                     | 0.5                    |
|     | プライムアーバン鶴舞      | 1                        | 98.1                 | 42,721                     | 1.0                    | 1                        | 96.2                 | 42,515                     | 0.9                    |
|     | プライムアーバン江坂Ⅰ     | 1                        | 100.0                | 23,598                     | 0.5                    | 1                        | 98.0                 | 24,170                     | 0.5                    |
|     | プライムアーバン江坂Ⅱ     | 1                        | 96.6                 | 28,225                     | 0.6                    | 1                        | 100.0                | 27,984                     | 0.6                    |
|     | プライムアーバン江坂Ⅲ     | 1                        | 100.0                | 43,805                     | 1.0                    | 1                        | 97.7                 | 45,744                     | 1.0                    |
|     | アーバンステージ堤通雨宮    | 1                        | 95.5                 | 43,089                     | 1.0                    | 1                        | 100.0                | 43,086                     | 1.0                    |
|     | ベネフィス博多グランスイート  | 1                        | 95.4                 | 28,445                     | 0.6                    | 1                        | 100.0                | 30,239                     | 0.7                    |
|     | ベネフィス薬院南        | 1                        | 91.7                 | 12,690                     | 0.3                    | 1                        | 94.5                 | 13,042                     | 0.3                    |
|     | ベネフィス香椎ヴェルベーナ   | 1                        | 100.0                | 16,422                     | 0.4                    | 1                        | 94.0                 | 16,804                     | 0.4                    |
|     | ベネフィス博多東グランスイート | 1                        | 92.4                 | 24,590                     | 0.6                    | 1                        | 91.9                 | 25,548                     | 0.6                    |
|     | ベネフィス千早グランスイート  | 1                        | 100.0                | 23,628                     | 0.5                    | 1                        | 98.0                 | 23,587                     | 0.5                    |
|     | 小 計             | 27                       | 97.2                 | 640,921                    | 14.4                   | 27                       | 97.5                 | 649,977                    | 14.5                   |
|     |                 |                          |                      |                            |                        |                          |                      |                            |                        |
| 合 計 |                 | 144                      | 96.3                 | 4,461,932                  | 100.0                  | 143                      | 96.1                 | 4,497,365                  | 100.0                  |

（注1）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、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数えています。なお、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。

（注2）当該資産は、平成23年3月22日に譲渡しています。

（注3）当該資産は、平成23年5月31日に譲渡しています。

■（4）特定取引の契約額等及び時価の状況表

第9期末現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は、以下のとおりです。

| 区 分       | 種 類                 | 契約額等（百万円） |           | 時価（百万円）<br>（注2） |
|-----------|---------------------|-----------|-----------|-----------------|
|           |                     | （注1）      | うち1年超（注1） |                 |
| 市場取引以外の取引 | 金利スワップ取引（変動受取・固定支払） | 32,220    | 12,672    | △353            |
| 合 計       |                     | 32,220    | 12,672    | △353            |

（注1）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

■（5）その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産を主たる信託財産とする信託の受益権及び不動産については、前記「（3）不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。第9期末現在、その他の特定資産の組入れはありません。

■（6）国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4.保有不動産の資本的支出

（1）資本的支出の予定

第9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<br>（所在地）          | 目 的        | 予定期間                      | 工事予定金額（千円） |       |       |
|---------------------------|------------|---------------------------|------------|-------|-------|
|                           |            |                           | 総額         | 当期支払額 | 既支出総額 |
| アーバンステージ勝どき<br>（東京都中央区）   | 給水管ライニング工事 | 自 平成23年11月<br>至 平成23年11月  | 14,550     | －     | －     |
| アーバンステージ三軒茶屋<br>（東京都世田谷区） | 大規模修繕工事    | 自 平成23年 9 月<br>至 平成23年11月 | 20,796     | －     | －     |
| アーバンステージ三軒茶屋<br>（東京都世田谷区） | 受水槽更新工事    | 自 平成23年10月<br>至 平成23年10月  | 3,000      | －     | －     |
| アーバンステージ鶴見寺谷<br>（横浜市鶴見区）  | 大規模修繕工事    | 自 平成23年 9 月<br>至 平成23年11月 | 20,276     | －     | －     |
| アーバンステージ堤通雨宮<br>（仙台市青葉区）  | 機械式駐車場改修工事 | 自 平成23年11月<br>至 平成23年11月  | 7,500      | －     | －     |

（2）期中の資本的支出

第9期末現在保有する資産について、第9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9期中の資本的支出は49,543千円であり、第9期中の費用に区分された修繕費153,601千円と合わせ、合計203,145千円の工事を実施しています。

| 不動産等の名称<br>（所在地）         | 目 的           | 工事期間                       | 工事金額（千円） |
|--------------------------|---------------|----------------------------|----------|
| アーバンステージ都立大学<br>（東京都目黒区） | 屋上防水工事        | 自 平成23年 5 月<br>至 平成23年 5 月 | 3,880    |
| アーバンステージ都立大学<br>（東京都目黒区） | 給水設備変更工事      | 自 平成23年 5 月<br>至 平成23年 5 月 | 3,818    |
| アーバンステージ烏山<br>（東京都世田谷区）  | 大規模修繕工事       | 自 平成22年12月<br>至 平成23年 2 月  | 6,323    |
| アーバンステージ浅草<br>（東京都台東区）   | エントランス改修工事    | 自 平成23年 2 月<br>至 平成23年 2 月 | 1,923    |
| アーバンステージ行徳<br>（千葉県市川市）   | 住宅設備リニューアル工事  | 自 平成23年 5 月<br>至 平成23年 5 月 | 2,205    |
| その他の不動産等                 | 住宅設備リニューアル工事他 | 自 平成22年12月<br>至 平成23年 5 月  | 31,392   |
| 合 計                      |               |                            | 49,543   |

（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5期<br>自 平成20年12月 1 日<br>至 平成21年 5 月31日 | 第6期<br>自 平成21年 6 月 1 日<br>至 平成21年11月30日 | 第7期<br>自 平成21年12月 1 日<br>至 平成22年 5 月31日 | 第8期<br>自 平成22年 6 月 1 日<br>至 平成22年11月30日 | 第9期<br>自 平成22年12月 1 日<br>至 平成23年 5 月31日 |
|----------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 前期末積立金残高 | 422百万円                                  | 556百万円                                  | 681百万円                                  | 818百万円                                  | 973百万円                                  |
| 当期積立額    | 149百万円                                  | 152百万円                                  | 156百万円                                  | 160百万円                                  | 161百万円                                  |
| 当期積立金取崩額 | 15百万円                                   | 28百万円                                   | 19百万円                                   | 5百万円                                    | 32百万円                                   |
| 次期繰越額    | 556百万円                                  | 681百万円                                  | 818百万円                                  | 973百万円                                  | 1,102百万円                                |

5.費用・負債の状況

（1）運用等に係る費用明細

|            | 第8期<br>自 平成22年 6 月 1 日<br>至 平成22年11月30日 | 第9期<br>自 平成22年12月 1 日<br>至 平成23年 5 月31日 |
|------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 資産運用報酬（注1） | 322,444千円                               | 319,655千円                               |
| （内訳）運用報酬Ⅰ  | 175,192千円                               | 175,910千円                               |
| 運用報酬Ⅱ      | 147,252千円                               | 143,745千円                               |
| 運用報酬Ⅲ（注2）  | －千円                                     | －千円                                     |
| 資産保管業務報酬   | 13,391千円                                | 13,553千円                                |
| 一般事務委託報酬   | 25,889千円                                | 22,044千円                                |
| 役員報酬       | 6,400千円                                 | 7,200千円                                 |
| その他営業費用    | 149,705千円                               | 130,361千円                               |
| 合 計        | 517,830千円                               | 492,815千円                               |

（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8期は20,900千円、第9期は9,400千円あります。

（注2）当該営業期間の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表に記載された総資産額が3,000億円に満たない場合には、当該営業期間に係る運用報酬Ⅲは発生しません。

（２）借入状況

第9期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

|                           | 区分              | 借入日             | 前期末<br>残高 | 当期末<br>残高  | 平均利率(%)<br>(注1) | 返済期限            | 返済<br>方法 | 使途   | 摘要         |      |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------|------------|-----------------|-----------------|----------|------|------------|------|
|                           | 借入先             |                 |           |            |                 |                 |          |      |            |      |
| 長期<br>借入金<br>(1年以<br>内返済) | 株式会社三菱東京UFJ銀行   | 平成20年<br>2月26日  | 1,140,000 | －          | 1.24920         | 平成23年<br>2月26日  | 期限<br>一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |      |
|                           | 株式会社三井住友銀行      |                 | 1,140,000 | －          |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 三菱UFJ信託銀行株式会社   |                 | 1,140,000 | －          |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 住友信託銀行株式会社      |                 | 1,560,000 | －          |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 株式会社三菱東京UFJ銀行   | 平成22年<br>2月26日  | 1,780,000 | 1,780,000  | 1.30000         | 平成23年<br>8月26日  |          |      |            |      |
|                           | 株式会社三井住友銀行      |                 | 1,780,000 | 1,780,000  |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 株式会社みずほコーポレート銀行 |                 | 1,000,000 | 1,000,000  |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 三菱UFJ信託銀行株式会社   |                 | 780,000   | 780,000    |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 住友信託銀行株式会社      |                 | 700,000   | 700,000    |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 野村信託銀行株式会社      |                 | 700,000   | 700,000    |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 株式会社千葉銀行        |                 | 750,000   | 750,000    |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 株式会社あおぞら銀行      |                 | 500,000   | 500,000    |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 株式会社みずほコーポレート銀行 | 平成20年<br>9月4日   | 1,000,000 | 1,000,000  | 1.51625         | 平成23年<br>9月4日   |          |      |            |      |
|                           | 住友信託銀行株式会社      |                 | 1,400,000 | 1,400,000  |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 三井住友海上火災保険株式会社  |                 | 1,000,000 | 1,000,000  |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 株式会社三菱東京UFJ銀行   | 平成19年<br>5月31日  | 500,000   | 500,000    | 1.84464         | 平成23年<br>9月30日  |          |      |            |      |
|                           | 株式会社三井住友銀行      |                 | 500,000   | 500,000    |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 株式会社みずほコーポレート銀行 |                 | 500,000   | 500,000    |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 三菱UFJ信託銀行株式会社   |                 | 500,000   | 500,000    |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 住友信託銀行株式会社      |                 | 500,000   | 500,000    |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 野村信託銀行株式会社      |                 | 1,000,000 | 1,000,000  |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 株式会社三井住友銀行      | 平成20年<br>12月26日 | 4,548,000 | 4,548,000  | 1.43250         | 平成23年<br>12月26日 |          |      |            |      |
|                           | 野村信託銀行株式会社      | 500,000         | 500,000   |            |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 株式会社三菱東京UFJ銀行   | 平成22年<br>6月28日  | 4,548,000 | 4,548,000  | 1.23000         | 平成23年<br>12月26日 |          |      |            |      |
|                           | 三菱UFJ信託銀行株式会社   | 4,548,000       | 4,548,000 |            |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 株式会社三菱東京UFJ銀行   | 平成19年<br>2月27日  | 1,800,000 | 1,800,000  | 1.79300         | 平成24年<br>2月27日  |          |      |            |      |
|                           | 株式会社三井住友銀行      |                 | 1,800,000 | 1,800,000  |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 株式会社みずほコーポレート銀行 |                 | 2,500,000 | 2,500,000  |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 三菱UFJ信託銀行株式会社   |                 | 1,800,000 | 1,800,000  |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 住友信託銀行株式会社      |                 | 1,800,000 | 1,800,000  |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 野村信託銀行株式会社      |                 | 300,000   | 300,000    |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 株式会社伊予銀行        |                 | 1,000,000 | 1,000,000  |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 株式会社日本政策投資銀行    | 平成21年<br>8月27日  | 80,000    | 80,000     | 2.10000         | (注2)            |          |      |            | (注2) |
|                           | 株式会社日本政策投資銀行    | 平成22年<br>2月26日  | 100,000   | 100,000    | 2.03000         | (注3)            |          |      |            | (注3) |
|                           | 小 計             |                 |           | 45,194,000 | 40,214,000      |                 |          |      |            |      |
| 長期<br>借入金                 | 大同生命保険株式会社      | 平成19年<br>4月27日  | 1,100,000 | 1,100,000  | 1.81375         | 平成24年<br>8月27日  | 期限<br>一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |      |
|                           | 三井住友海上火災保険株式会社  |                 | 1,100,000 | 1,100,000  |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 株式会社三菱東京UFJ銀行   | 平成21年<br>8月27日  | 520,000   | 520,000    | 1.49300         | 平成24年<br>8月27日  |          |      |            |      |
|                           | 株式会社三井住友銀行      |                 | 520,000   | 520,000    |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 株式会社みずほコーポレート銀行 |                 | 520,000   | 520,000    |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 三菱UFJ信託銀行株式会社   |                 | 520,000   | 520,000    |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 住友信託銀行株式会社      |                 | 520,000   | 520,000    |                 |                 |          |      |            |      |
|                           | 信金中央金庫          | 平成22年<br>9月7日   | 1,720,000 | 1,720,000  | 1.26000         | 平成24年<br>8月27日  |          |      |            |      |

(単位：千円)

|           | 区分              | 借入日            | 前期末<br>残高  | 当期末<br>残高  | 平均利率(%)<br>(注1) | 返済期限           | 返済<br>方法 | 使途   | 摘要         |      |
|-----------|-----------------|----------------|------------|------------|-----------------|----------------|----------|------|------------|------|
|           | 借入先             |                |            |            |                 |                |          |      |            |      |
| 長期<br>借入金 | 株式会社三菱東京UFJ銀行   | 平成21年<br>12月3日 | 400,000    | 400,000    | 1.51625         | 平成24年<br>12月3日 | 期限<br>一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |      |
|           | 株式会社三井住友銀行      |                | 400,000    | 400,000    |                 |                |          |      |            |      |
|           | 株式会社みずほコーポレート銀行 |                | 400,000    | 400,000    |                 |                |          |      |            |      |
|           | 三菱UFJ信託銀行株式会社   |                | 400,000    | 400,000    |                 |                |          |      |            |      |
|           | 株式会社みずほコーポレート銀行 | 平成20年<br>5月23日 | 1,000,000  | 1,000,000  | 1.83625         | 平成25年<br>5月23日 |          |      |            |      |
|           | 太陽生命保険株式会社      |                | 1,000,000  | 1,000,000  |                 |                |          |      |            |      |
|           | 株式会社日本政策投資銀行    |                | 3,500,000  | 3,500,000  |                 |                |          |      |            |      |
|           | 株式会社三菱東京UFJ銀行   | 平成20年<br>9月29日 | 1,824,000  | 1,824,000  | 1.74250         | 平成25年<br>9月29日 |          |      |            |      |
|           | 株式会社三井住友銀行      |                | 1,824,000  | 1,824,000  |                 |                |          |      |            |      |
|           | 三菱UFJ信託銀行株式会社   |                | 1,824,000  | 1,824,000  |                 |                |          |      |            |      |
|           | 第一生命保険株式会社      | 平成19年<br>9月27日 | 800,000    | 800,000    | 1.99875         | 平成25年<br>9月30日 |          |      |            |      |
|           | 三菱UFJ信託銀行株式会社   | 平成19年<br>2月27日 | 1,000,000  | 1,000,000  | 2.14360         | 平成26年<br>2月27日 |          |      |            |      |
|           | 野村信託銀行株式会社      |                | 1,000,000  | 1,000,000  |                 |                |          |      |            |      |
|           | 太陽生命保険株式会社      | 平成19年<br>2月27日 | 2,000,000  | 2,000,000  | 2.13625         | 平成26年<br>2月27日 |          |      |            |      |
|           | 株式会社福岡銀行        | 平成22年<br>2月26日 | 1,000,000  | 1,000,000  | 1.79200         | 平成27年<br>2月26日 |          |      |            |      |
|           | 株式会社日本政策投資銀行    | 平成19年<br>5月15日 | 1,300,000  | 1,300,000  | 2.23500         | 平成27年<br>2月27日 |          |      |            |      |
|           | 株式会社日本政策投資銀行    | 平成21年<br>8月27日 | 1,440,000  | 1,400,000  | 2.10000         | (注2)           |          |      |            | (注2) |
|           | 株式会社日本政策投資銀行    | 平成22年<br>2月26日 | 1,850,000  | 1,800,000  | 2.03000         | (注3)           |          |      |            | (注3) |
| 小 計       |                 |                | 29,482,000 | 29,392,000 |                 |                |          |      |            |      |
| 借入金合計     |                 |                | 74,676,000 | 69,606,000 |                 |                |          |      |            |      |

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

（３）投資法人債の状況

第9期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

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

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

（４）短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

（1）不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

| 資産の種類 | 不動産等の名称        | 取 得            |                      | 譲 渡            |                      |                  |                      |
|-------|----------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|------------------|----------------------|
|       |                | 取得年月日          | 取得価額<br>(千円)<br>(注1) | 譲渡年月日          | 譲渡価額<br>(千円)<br>(注2) | 帳簿<br>価額<br>(千円) | 売却損益<br>(千円)<br>(注3) |
| 不動産   | アーバンステージ葛西イースト | 平成23年<br>1月12日 | 940,000              | －              | －                    | －                | －                    |
| 信託受益権 | プライムアーバン恵比寿南   | －              | －                    | 平成23年<br>3月22日 | 975,000              | 934,053          | 13,427               |
| 不動産   | アーバンステージ与野本町   | －              | －                    | 平成23年<br>5月31日 | 526,100              | 519,608          | △2,516               |
|       | 合 計            |                | 940,000              |                | 1,501,100            | 1,453,661        | 10,910               |

(注1)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。

(注2)「譲渡価額」は、当該不動産等の譲渡に伴う公租公課等を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。

(注3) 譲渡については、上記のほか、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

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<br>譲渡 | 資産の種類 | 不動産等の名称        | 取得年月日      | 取得価額<br>(千円) (注2) | 特定資産の調査価格<br>(千円) (注4) |
|------------|-------|----------------|------------|-------------------|------------------------|
| 取得         | 不動産   | アーバンステージ葛西イースト | 平成23年1月12日 | 940,000           | 998,000                |
| 合 計        |       |                |            | 940,000           | 998,000                |

| 取得又は<br>譲渡 | 資産の種類 | 不動産等の名称        | 取得年月日     | 取得価額<br>(千円) (注2) | 特定資産の調査価格<br>(千円) (注4) |
|------------|-------|----------------|-----------|-------------------|------------------------|
| 取得 (注1)    | 不動産   | プライムアーバン大通公園 I | 平成23年2月1日 | 530,000           | 530,000                |
| 合 計        |       |                |           | 530,000           | 530,000                |

| 取得又は<br>譲渡 | 資産の種類 | 不動産等の名称      | 譲渡年月日      | 譲渡価額<br>(千円) (注3) | 特定資産の調査価格<br>(千円) (注4) |
|------------|-------|--------------|------------|-------------------|------------------------|
| 譲渡         | 信託受益権 | プライムアーバン恵比寿南 | 平成23年3月22日 | 975,000           | 866,000                |
|            | 不動産   | アーバンステージ与野本町 | 平成23年5月31日 | 526,100           | 459,000                |
| 合 計        |       |              |            | 1,501,100         | 1,325,000              |

(注1) 信託期間の満了に伴って、本投資法人に所有権が移転した物件を記載しています。

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

(注3)「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4) 特定資産の価格等の調査は、資産の取得時又は譲渡時に、須貝信公認会計士事務所が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

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は、ありません。

（4）利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

第9期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

| 区 分            | 支払手数料等総額(A) | 利害関係人等及び主要株主との取引内訳 |          | (B)／(A) |
|----------------|-------------|--------------------|----------|---------|
|                |             | 支払先                | 支払金額(B)  |         |
| 不動産等売買媒介手数料    | 40,426千円    | 野村不動産アーバンネット株式会社   | 29,310千円 | 72.5%   |
| 外注委託費          | 179,231千円   | 野村リビングサポート株式会社     | 3,234千円  | 1.8%    |
| プロパティ・マネジメント報酬 | 263,079千円   | 野村リビングサポート株式会社     | 1,946千円  | 0.7%    |
| 広告宣伝費          | 1,545千円     | 野村不動産アーバンネット株式会社   | 600千円    | 38.8%   |

(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、その他の社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される資産運用会社の利害関係人等をいいます。また主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

（5）資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社（野村不動産投信株式会社）は、平成23年5月31日現在、第二種金融商品取引業の業務を兼業しておりますが、該当する取引はありません。

7.経理の状況

（1）資産、負債、元本及び損益の状況

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

（2）減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

（3）不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8.その他

（1）お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

| 役員会承認日      | 件 名                | 概 要                                                                                                                                   |
|-------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 平成22年12月15日 | 投資法人債の発行にかかる包括決議の件 | 平成22年12月15日から平成23年11月30日までを発行時期とし、発行総額1,000億円以内とする投資法人債発行にかかる包括決議を行い、投資法人債に関する事務の委託等につき、候補会社を承認し、かかる委託先の選定及びその他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。 |

（2）自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

（3）その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

|                 | 前 期（ご参考）<br>平成22年11月30日現在 | 当 期<br>平成23年5月31日現在 |
|-----------------|---------------------------|---------------------|
| 資産の部            |                           |                     |
| 流動資産            |                           |                     |
| 現金及び預金          | 4,593,251                 | 5,637,715           |
| 信託現金及び信託預金      | 1,199,500                 | 1,189,218           |
| 営業未収入金          | 33,531                    | 33,777              |
| 前払費用            | 44,736                    | 30,184              |
| 繰延税金資産          | 15                        | 119                 |
| その他             | 24,131                    | 27,511              |
| 貸倒引当金           | △183                      | △988                |
| 流動資産合計          | 5,894,983                 | 6,917,539           |
| 固定資産            |                           |                     |
| 有形固定資産          |                           |                     |
| 建物              | 40,638,683                | 41,488,771          |
| 減価償却累計額         | △2,664,979                | △3,168,486          |
| 建物（純額）          | 37,973,703                | 38,320,284          |
| 構築物             | 558,229                   | 561,171             |
| 減価償却累計額         | △151,698                  | △176,140            |
| 構築物（純額）         | 406,530                   | 385,031             |
| 機械及び装置          | 678,768                   | 679,026             |
| 減価償却累計額         | △98,522                   | △119,991            |
| 機械及び装置（純額）      | 580,245                   | 559,035             |
| 工具、器具及び備品       | 36,536                    | 40,824              |
| 減価償却累計額         | △12,672                   | △14,973             |
| 工具、器具及び備品（純額）   | 23,864                    | 25,851              |
| 土地              | 43,913,682                | 44,144,875          |
| 信託建物            | 18,733,515                | 18,135,458          |
| 減価償却累計額         | △2,068,347                | △2,239,729          |
| 信託建物（純額）        | 16,665,168                | 15,895,728          |
| 信託構築物           | 201,305                   | 197,748             |
| 減価償却累計額         | △93,185                   | △100,489            |
| 信託構築物（純額）       | 108,119                   | 97,258              |
| 信託機械及び装置        | 72,013                    | 72,013              |
| 減価償却累計額         | △20,947                   | △23,590             |
| 信託機械及び装置（純額）    | 51,065                    | 48,422              |
| 信託工具、器具及び備品     | 24,029                    | 26,964              |
| 減価償却累計額         | △8,159                    | △9,504              |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 15,870                    | 17,459              |
| 信託土地            | 34,963,035                | 34,071,029          |
| 有形固定資産合計        | 134,701,287               | 133,564,976         |
| 無形固定資産          |                           |                     |
| その他             | 5,579                     | 4,919               |
| 無形固定資産合計        | 5,579                     | 4,919               |
| 投資その他の資産        |                           |                     |
| 敷金及び保証金         | 10,879                    | 10,879              |
| 長期前払費用          | 1,824                     | 1,692               |
| 投資その他の資産合計      | 12,703                    | 12,571              |
| 固定資産合計          | 134,719,570               | 133,582,467         |
| 繰延資産            |                           |                     |
| 投資法人債発行費        | －                         | 34,603              |
| 繰延資産合計          | －                         | 34,603              |
| 資産合計            | 140,614,554               | 140,534,610         |

(単位：千円)

|                     | 前 期（ご参考）<br>平成22年11月30日現在 | 当 期<br>平成23年5月31日現在 |
|---------------------|---------------------------|---------------------|
| 負債の部                |                           |                     |
| 流動負債                |                           |                     |
| 営業未払金               | 165,462                   | 165,188             |
| 1年内返済予定の長期借入金       | 20,050,000                | 40,214,000          |
| 未払金                 | 237,549                   | 217,403             |
| 未払費用                | 315,189                   | 303,374             |
| 未払法人税等              | 729                       | 1,020               |
| 未払消費税等              | 8,752                     | 23,936              |
| 前受金                 | 590,360                   | 598,796             |
| 預り金                 | 4,389                     | 3,705               |
| 災害損失引当金             | －                         | 80,363              |
| 流動負債合計              | 21,372,432                | 41,607,789          |
| 固定負債                |                           |                     |
| 投資法人債               | －                         | 5,000,000           |
| 長期借入金               | 54,626,000                | 29,392,000          |
| 預り敷金及び保証金           | 703,645                   | 708,551             |
| 信託預り敷金及び保証金         | 598,004                   | 561,226             |
| 固定負債合計              | 55,927,650                | 35,661,777          |
| 負債合計                | 77,300,082                | 77,269,566          |
| 純資産の部               |                           |                     |
| 投資主資本               |                           |                     |
| 出資総額                | 61,799,485                | 61,799,485          |
| 剰余金                 |                           |                     |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | 1,514,986                 | 1,465,558           |
| 剰余金合計               | 1,514,986                 | 1,465,558           |
| 投資主資本合計             | 63,314,471                | 63,265,043          |
| 純資産合計               | ※1 63,314,471             | ※1 63,265,043       |
| 負債純資産合計             | 140,614,554               | 140,534,610         |

■ 損益計算書

(単位：千円)

|                     | 前 期（ご参考）<br>自 平成22年 6 月 1 日<br>至 平成22年11月30日 |           | 当 期<br>自 平成22年12月 1 日<br>至 平成23年 5 月31日 |           |
|---------------------|----------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------|-----------|
| 営業収益                |                                              |           |                                         |           |
| 賃貸事業収入              | ※1                                           | 4,170,077 | ※1                                      | 4,171,787 |
| その他賃貸事業収入           | ※1                                           | 291,854   | ※1                                      | 325,578   |
| 不動産等売却益             | ※2                                           | 4,503     | ※2                                      | 13,427    |
| 営業収益合計              |                                              | 4,466,436 |                                         | 4,510,792 |
| 営業費用                |                                              |           |                                         |           |
| 賃貸事業費用              | ※1                                           | 1,797,822 | ※1                                      | 1,838,031 |
| 不動産等売却損             |                                              | －         | ※3                                      | 2,516     |
| 資産運用報酬              |                                              | 322,444   |                                         | 319,655   |
| 資産保管手数料             |                                              | 13,391    |                                         | 13,553    |
| 一般事務委託手数料           |                                              | 25,889    |                                         | 22,044    |
| 役員報酬                |                                              | 6,400     |                                         | 7,200     |
| 貸倒引当金繰入額            |                                              | －         |                                         | 951       |
| 貸倒損失                |                                              | 793       |                                         | 655       |
| その他営業費用             |                                              | 148,911   |                                         | 128,755   |
| 営業費用合計              |                                              | 2,315,653 |                                         | 2,333,363 |
| 営業利益                |                                              | 2,150,783 |                                         | 2,177,429 |
| 営業外収益               |                                              |           |                                         |           |
| 受取利息                |                                              | 1,005     |                                         | 599       |
| 損害保険金収入             |                                              | 2,154     |                                         | 1,107     |
| 未払分配金戻入             |                                              | 322       |                                         | 831       |
| その他                 |                                              | 124       |                                         | 9         |
| 営業外収益合計             |                                              | 3,605     |                                         | 2,548     |
| 営業外費用               |                                              |           |                                         |           |
| 支払利息                |                                              | 601,223   |                                         | 586,338   |
| 投資法人債利息             |                                              | －         |                                         | 15,877    |
| 投資法人債発行費償却          |                                              | －         |                                         | 2,428     |
| 融資関連費用              |                                              | 34,539    |                                         | 19,063    |
| その他                 |                                              | 2,707     |                                         | 2,594     |
| 営業外費用合計             |                                              | 638,470   |                                         | 626,301   |
| 経常利益                |                                              | 1,515,918 |                                         | 1,553,676 |
| 特別損失                |                                              |           |                                         |           |
| 災害による損失             |                                              | －         |                                         | 87,117    |
| 特別損失合計              |                                              | －         |                                         | 87,117    |
| 税引前当期純利益            |                                              | 1,515,918 |                                         | 1,466,558 |
| 法人税、住民税及び事業税        |                                              | 930       |                                         | 1,133     |
| 法人税等調整額             |                                              | 52        |                                         | △103      |
| 法人税等合計              |                                              | 983       |                                         | 1,029     |
| 当期純利益               |                                              | 1,514,935 |                                         | 1,465,529 |
| 前期繰越利益              |                                              | 50        |                                         | 29        |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） |                                              | 1,514,986 |                                         | 1,465,558 |

■ 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

|                     | 前 期（ご参考）<br>自 平成22年 6 月 1 日<br>至 平成22年11月30日 |            | 当 期<br>自 平成22年12月 1 日<br>至 平成23年 5 月31日 |            |
|---------------------|----------------------------------------------|------------|-----------------------------------------|------------|
| 投資主資本               |                                              |            |                                         |            |
| 出資総額                |                                              |            |                                         |            |
| 前期末残高               |                                              | 61,799,485 |                                         | 61,799,485 |
| 当期変動額               |                                              |            |                                         |            |
| 当期変動額合計             |                                              | －          |                                         | －          |
| 当期末残高               | ※1                                           | 61,799,485 | ※1                                      | 61,799,485 |
| 剰余金                 |                                              |            |                                         |            |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） |                                              |            |                                         |            |
| 前期末残高               |                                              | 1,386,710  |                                         | 1,514,986  |
| 当期変動額               |                                              |            |                                         |            |
| 剰余金の配当              |                                              | △1,386,659 |                                         | △1,514,956 |
| 当期純利益               |                                              | 1,514,935  |                                         | 1,465,529  |
| 当期変動額合計             |                                              | 128,276    |                                         | △49,427    |
| 当期末残高               |                                              | 1,514,986  |                                         | 1,465,558  |
| 剰余金合計               |                                              |            |                                         |            |
| 前期末残高               |                                              | 1,386,710  |                                         | 1,514,986  |
| 当期変動額               |                                              |            |                                         |            |
| 剰余金の配当              |                                              | △1,386,659 |                                         | △1,514,956 |
| 当期純利益               |                                              | 1,514,935  |                                         | 1,465,529  |
| 当期変動額合計             |                                              | 128,276    |                                         | △49,427    |
| 当期末残高               |                                              | 1,514,986  |                                         | 1,465,558  |
| 投資主資本合計             |                                              |            |                                         |            |
| 前期末残高               |                                              | 63,186,195 |                                         | 63,314,471 |
| 当期変動額               |                                              |            |                                         |            |
| 剰余金の配当              |                                              | △1,386,659 |                                         | △1,514,956 |
| 当期純利益               |                                              | 1,514,935  |                                         | 1,465,529  |
| 当期変動額合計             |                                              | 128,276    |                                         | △49,427    |
| 当期末残高               |                                              | 63,314,471 |                                         | 63,265,043 |
| 純資産合計               |                                              |            |                                         |            |
| 前期末残高               |                                              | 63,186,195 |                                         | 63,314,471 |
| 当期変動額               |                                              |            |                                         |            |
| 剰余金の配当              |                                              | △1,386,659 |                                         | △1,514,956 |
| 当期純利益               |                                              | 1,514,935  |                                         | 1,465,529  |
| 当期変動額合計             |                                              | 128,276    |                                         | △49,427    |
| 当期末残高               |                                              | 63,314,471 |                                         | 63,265,043 |

## ■ 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

|                                                             |                                                        |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <p>前 期（ご参考）</p> <p>自 平成22年 6 月 1 日</p> <p>至 平成22年11月30日</p> | <p>当 期</p> <p>自 平成22年12月 1 日</p> <p>至 平成23年 5 月31日</p> |
| <p>該当事項はありません。</p>                                          | <p>同 左</p>                                             |

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

| 項 目             | 期 別                                                                                                                                                                                                                                            | 当 期                                                                                                                                                                |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                      |    |       |     |       |        |       |           |       |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----|-------|--------|-------|-----------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|-----|-------|--------|-------|-----------|-------|
|                 | 前 期（ご参考）<br>自 平成22年 6 月 1 日<br>至 平成22年11月30日                                                                                                                                                                                                   | 自 平成22年12月 1 日<br>至 平成23年 5 月31日                                                                                                                                   |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                      |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | ① 有形固定資産（信託財産を含む）<br>定額法を採用しています。<br>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。 <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>           | 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 | ① 有形固定資産（信託財産を含む）<br>定額法を採用しています。<br>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。 <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> | 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 無形固定資産<br>定額法を採用しています。                                                                                                                                                                                                                       | ② 無形固定資産<br>同 左                                                                                                                                                    |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                      |    |       |     |       |        |       |           |       |
|                 | ③ 長期前払費用<br>定額法を採用しています。                                                                                                                                                                                                                       | ③ 長期前払費用<br>同 左                                                                                                                                                    |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                      |    |       |     |       |        |       |           |       |
| 2. 繰延資産の処理方法    | 該当事項はありません。                                                                                                                                                                                                                                    | 投資法人債発行費<br>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<br>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。                                                                                                                                                        | ① 貸倒引当金<br>同 左                                                                                                                                                     |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                      |    |       |     |       |        |       |           |       |
|                 |                                                                                                                                                                                                                                                | ② 災害損失引当金<br>東日本大震災により損傷した固定資産に関する修繕費用等のうち、当期末において合理的に見積ることができる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<br>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。<br>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2,655千円です。 | 固定資産税等の処理方法<br>同 左<br><br>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4,030千円です。 |       |     |       |        |       |           |       |                                                                                                                                                                                                                                      |    |       |     |       |        |       |           |       |

| 期 別                         | 前 期 (ご参考)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 当 期                                                                                                          |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 項 目                         | 自 平成22年 6 月 1 日<br>至 平成22年11月30日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 自 平成22年12月 1 日<br>至 平成23年 5 月31日                                                                             |
| 5. ヘッジ会計の方法                 | <p>① ヘッジ会計の方法<br/>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<br/>ヘッジ手段<br/>金利スワップ取引<br/>ヘッジ対象<br/>借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針<br/>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<br/>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<br/>同 左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象<br/>同 左</p> <p>③ ヘッジ方針<br/>同 左</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法<br/>同 左</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<br/>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。<br/>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。<br/>(1) 信託現金及び信託預金<br/>(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<br/>(3) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法<br/>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<br/>同 左</p> <p>② 消費税等の処理方法<br/>同 左</p>                                      |

(会計方針の変更に関する注記)

| 前 期 (ご参考)                                                                                                                                                              | 当 期            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 自 平成22年 6 月 1 日                                                                                                                                                        | 自 平成22年12月 1 日 |
| 至 平成22年11月30日                                                                                                                                                          | 至 平成23年 5 月31日 |
| <p>資産除去債務に関する会計基準の適用</p> <p>当期より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しています。</p> <p>なお、これによる損益に与える影響はありません。</p> | <p>—</p>       |

(貸借対照表に関する注記)

| 前 期 (ご参考)<br>平成22年11月30日現在            | 当 期<br>平成23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 | ※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                              | 50,000千円                              |

(損益計算書に関する注記)

| 前 期 (ご参考)<br>自 平成22年 6 月 1 日<br>至 平成22年11月30日 | 当 期<br>自 平成22年12月 1 日<br>至 平成23年 5 月31日 |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)                      | ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)                |
| A. 不動産賃貸事業収益                                  | A. 不動産賃貸事業収益                            |
| 賃貸事業収入                                        | 賃貸事業収入                                  |
| 賃料収入 3,961,636                                | 賃料収入 3,959,987                          |
| 共益費収入 208,441 4,170,077                       | 共益費収入 211,799 4,171,787                 |
| その他賃貸事業収入                                     | その他賃貸事業収入                               |
| 駐車場収入 106,649                                 | 駐車場収入 107,075                           |
| 付帯収益 129,638                                  | 付帯収益 177,684                            |
| その他不動産賃料収入 55,566 291,854                     | その他不動産賃料収入 40,818 325,578               |
| 不動産賃貸事業収益合計 4,461,932                         | 不動産賃貸事業収益合計 4,497,365                   |
| 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 178,781                                 | 外注委託費 179,231                           |
| プロパティ・マネジメント報酬 246,110                        | プロパティ・マネジメント報酬 263,079                  |
| 公租公課 212,919                                  | 公租公課 215,350                            |
| 水道光熱費 62,205                                  | 水道光熱費 66,847                            |
| 保険料 8,567                                     | 保険料 8,271                               |
| 修繕費 149,965                                   | 修繕費 153,601                             |
| 減価償却費 794,984                                 | 減価償却費 793,296                           |
| 仲介手数料等 68,717                                 | 仲介手数料等 96,119                           |
| 信託報酬 44,421                                   | 信託報酬 36,607                             |
| その他賃貸事業費用 31,149 1,797,822                    | その他賃貸事業費用 25,627 1,838,031              |
| 不動産賃貸事業費用合計 1,797,822                         | 不動産賃貸事業費用合計 1,838,031                   |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,664,110                  | C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,659,334            |
| ※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)                        | ※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)                  |
| アーバンステージ天王町                                   | ブライムアーバン恵比寿南                            |
| 不動産等売却収入 144,113                              | 不動産等売却収入 976,790                        |
| 不動産等売却原価 134,735                              | 不動産等売却原価 934,053                        |
| その他売却費用 4,874                                 | その他売却費用 29,310                          |
| 不動産等売却益 4,503                                 | 不動産等売却益 13,427                          |
| －                                             | ※3. 不動産等売却損の内訳 (単位：千円)                  |
|                                               | アーバンステージ与野本町                            |
|                                               | 不動産等売却収入 528,208                        |
|                                               | 不動産等売却原価 519,608                        |
|                                               | その他売却費用 11,116                          |
|                                               | 不動産等売却損 2,516                           |

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

| 前 期 (ご参考)<br>自 平成22年 6 月 1 日<br>至 平成22年11月30日 | 当 期<br>自 平成22年12月 1 日<br>至 平成23年 5 月31日 |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| ※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数                   | ※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数             |
| 発行可能投資口の総口数 2,000,000口                        | 発行可能投資口の総口数 2,000,000口                  |
| 発行済投資口の総口数 125,535口                           | 発行済投資口の総口数 125,535口                     |

(税効果会計に関する注記)

| 前 期 (ご参考)<br>平成22年11月30日現在                                        | 当 期<br>平成23年5月31日現在                                               |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)                              | 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)                              |
| (繰延税金資産)                                                          | (繰延税金資産)                                                          |
| 未払事業税損金不算入額 15                                                    | 未払事業税損金不算入額 25                                                    |
| 繰延税金資産合計 15                                                       | 貸倒引当金損金算入限度超過額 93                                                 |
| 繰延税金資産の純額 15                                                      | 繰延税金資産合計 119                                                      |
|                                                                   | 繰延税金資産の純額 119                                                     |
| 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) | 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) |
| 法定実効税率 39.33                                                      | 法定実効税率 39.33                                                      |
| (調整)                                                              | (調整)                                                              |
| 支払配当の損金算入額 △39.31                                                 | 支払配当の損金算入額 △39.30                                                 |
| その他 0.04                                                          | その他 0.04                                                          |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06                                            | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07                                            |

(金融商品に関する注記)

前期 (自 平成22年6月1日 至 平成22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（短期投資法人債を含む。以下同じ。）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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22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<br>(注1) | 時 価<br>(注1)  | 差 額     |
|-------------------|------------------|--------------|---------|
| (1) 現金及び預金        | 4,593,251        | 4,593,251    | －       |
| (2) 信託現金及び信託預金    | 1,199,500        | 1,199,500    | －       |
| (3) 1年内返済予定の長期借入金 | (20,050,000)     | (20,084,037) | 34,037  |
| (4) 長期借入金         | (54,626,000)     | (55,094,505) | 468,505 |
| (5) 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、(4) 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(5)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。

(5) 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      |            |     |           |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引<br>変動受取・固定支払 | 長期借入金   | 37,200,000 | 28,720,000 | ※   | －         |

※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)、(4) 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     | 4,593,251 |
| 信託現金及び信託預金 | 1,199,500 |
| 合 計        | 5,792,752 |

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)

|               | 1年以内       | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超       |
|---------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 1年内返済予定の長期借入金 | 20,050,000 | －           | －           | －           | －           | －         |
| 長期借入金         | －          | 31,844,000  | 13,552,000  | 4,180,000   | 2,480,000   | 2,570,000 |
| 合 計           | 20,050,000 | 31,844,000  | 13,552,000  | 4,180,000   | 2,480,000   | 2,570,000 |

当期 (自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項  
平成23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<br>(注1) | 時 価<br>(注1)  | 差 額     |
| (1) 現金及び預金        | 5,637,715        | 5,637,715    | －       |
| (2) 信託現金及び信託預金    | 1,189,218        | 1,189,218    | －       |
| (3) 1年内返済予定の長期借入金 | (40,214,000)     | (40,293,358) | 79,358  |
| (4) 投資法人債         | (5,000,000)      | (5,031,520)  | 31,520  |
| (5) 長期借入金         | (29,392,000)     | (29,775,033) | 383,033 |
| (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<br>の方法    | デリバティブ<br>取引の種類等      | 主な<br>ヘッジ対象 | 契約額等       |            | 時 価 | 当該時価の<br>算定方法 |
|                 |                       |             |            | うち1年超      |     |               |
| 金利スワップの<br>特例処理 | 金利スワップ取引<br>変動受取・固定支払 | 長期借入金       | 32,220,000 | 12,672,000 | ※   | －             |

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

| (注3) 金銭債権の償還予定額 |           |
|-----------------|-----------|
| (単位：千円)         |           |
|                 | 1年以内      |
| 現金及び預金          | 5,637,715 |
| 信託現金及び信託預金      | 1,189,218 |
| 合 計             | 6,826,934 |

(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<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超       |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 40,214,000 | －           | －           | －           | －           | －         |
| 投資法人債         | －          | －           | －           | －           | 5,000,000   | －         |
| 長期借入金         | －          | 13,800,000  | 10,452,000  | 2,480,000   | 180,000     | 2,480,000 |
| 合 計           | 40,214,000 | 13,800,000  | 10,452,000  | 2,480,000   | 5,180,000   | 2,480,000 |

(賃貸等不動産に関する注記)  
前期(自 平成22年6月1日 至 平成22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22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      |
| 前期末残高       | 当期増減額     | 当期末残高       |             |
| 133,272,201 | 1,429,085 | 134,701,287 | 121,231,000 |

(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 アーバンステージ板橋区役所前(1,021,349千円)及びアーバンステージ用賀(1,231,577千円)の取得によるものです。  
(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22年11月期(第8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22年12月1日 至 平成23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23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      |
| 前期末残高       | 当期増減額      | 当期末残高       |             |
| 134,701,287 | △1,136,310 | 133,564,976 | 121,042,000 |

(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、アーバンステージ葛西イースト(1,017,459千円)の取得によるものであり、主な減少額は、プライムアーバン恵比寿南(934,053千円)及びアーバンステージ与野本町(519,608千円)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23年5月期(第9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22年6月1日 至 平成22年11月30日) (ご参考)

| 属性     | 会社等の名称                   | 事業の内容<br>又は職業      | 投資口の所有<br>口数割合 (%) | 取引の内容<br>(注1)         | 取引金額<br>(千円) (注2) | 科 目               | 期末残高<br>(千円) (注2) |
|--------|--------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 利害関係人等 | 野村リビング<br>サポート<br>株式会社   | 不動産業               | －                  | 賃料収入等                 | 97,345            | 前受金               | 16,205            |
|        |                          |                    |                    |                       |                   | 預り敷金及び保証金         | 28,000            |
|        |                          |                    |                    | プロパティ・<br>マネジメント報酬    | 1,951             | 営業未払金             | 338               |
|        |                          |                    |                    | 外注委託費                 | 3,234             | 営業未払金             | 566               |
|        | 野村不動産<br>アーバンネット<br>株式会社 | 不動産業               | －                  | 不動産等売買媒介              | 4,374             | －                 | －                 |
|        |                          |                    |                    | 広告宣伝費                 | 600               | 未払金               | 105               |
| 資産保管会社 | 三菱UFJ<br>信託銀行<br>株式会社    | 銀行業務<br>及び<br>信託業務 | －                  | 利息の支払                 | 75,008            | 未払費用              | 39,620            |
|        |                          |                    |                    | 借入金(短期)               | 430,000           | 短期借入金             | －                 |
|        |                          |                    |                    | 借入返済(短期)              | 430,000           |                   |                   |
|        |                          |                    |                    | 借入返済 (1年内<br>返済予定の長期) | 4,548,000         | 1年内返済予定<br>の長期借入金 | 2,420,000         |
|        |                          |                    |                    | 借入金(長期)               | 4,548,000         | 長期借入金             | 10,092,000        |

(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22年12月1日 至 平成23年5月31日)

| 属性     | 会社等の名称                   | 事業の内容<br>又は職業    | 投資口の所有<br>口数割合 (%) | 取引の内容<br>(注1)         | 取引金額<br>(千円) (注2) | 科 目               | 期末残高<br>(千円) (注2) |
|--------|--------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 利害関係人等 | 野村リビング<br>サポート<br>株式会社   | 不動産業             | －                  | 賃料収入等                 | 97,223            | 前受金               | 16,205            |
|        |                          |                  |                    |                       |                   | 預り敷金及び保証金         | 28,000            |
|        |                          |                  |                    | プロパティ・マ<br>ネジメント報酬    | 1,946             | 営業未払金             | 338               |
|        |                          |                  |                    | 外注委託費                 | 3,234             | 営業未払金             | 566               |
|        | 野村不動産<br>アーバンネット<br>株式会社 | 不動産業             | －                  | 不動産等売買媒介              | 29,310            | －                 | －                 |
|        |                          |                  |                    | 広告宣伝費                 | 600               | 未払金               | 105               |
|        | 野村信託銀行<br>株式会社<br>(注3)   | 銀行業<br>及び<br>信託業 | 8.68<br>(注4)       | 利息の支払                 | 774               | 未払費用              | 8,910             |
|        |                          |                  |                    | 借入金 (1年内<br>返済予定の長期)  | －                 | 1年内返済予定<br>の長期借入金 | 2,500,000         |
| 資産保管会社 | 三菱UFJ<br>信託銀行<br>株式会社    | 銀行業<br>及び<br>信託業 | 0.24               | 借入金(長期)               | －                 | 長期借入金             | 1,000,000         |
|        |                          |                  |                    | 利息の支払                 | 72,748            | 未払費用              | 35,321            |
|        |                          |                  |                    | 借入返済 (1年内<br>返済予定の長期) | 1,140,000         | 1年内返済予定<br>の長期借入金 | 7,628,000         |
|        |                          |                  |                    | 借入金(長期)               | －                 | 長期借入金             | 3,744,000         |

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。  
(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。  
(注3) 野村信託銀行株式会社は、平成23年5月24日付の資産運用会社の親会社の異動により、資産運用会社の利害関係人等となっております。なお、利息の支払額は、利害関係人等に該当する期間の取引金額のみ記載しています。  
(注4) 全て信託財産として所有する投資口です。

(1口当たり情報に関する注記)

| 前 期 (ご参考)<br>自 平成22年 6 月 1 日<br>至 平成22年11月30日                                                 |          | 当 期<br>自 平成22年12月 1 日<br>至 平成23年 5 月31日 |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------|----------|
| 1口当たり純資産額                                                                                     | 504,357円 | 1口当たり純資産額                               | 503,963円 |
| 1口当たり当期純利益                                                                                    | 12,067円  | 1口当たり当期純利益                              | 11,674円  |
| 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。<br>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。 |          | 同 左                                     |          |

(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)<br>自 平成22年 6 月 1 日<br>至 平成22年11月30日 |           | 当 期<br>自 平成22年12月 1 日<br>至 平成23年 5 月31日 |           |
|-----------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------|-----------|
| 当期純利益 (千円)                                    | 1,514,935 | 当期純利益 (千円)                              | 1,465,529 |
| 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)                            | 1,514,935 | 普通投資口に係る当期純利益 (千円)                      | 1,465,529 |
| 期中平均投資口数 (口)                                  | 125,535   | 期中平均投資口数 (口)                            | 125,535   |

(重要な後発事象に関する注記)

| 前 期 (ご参考)<br>自 平成22年 6 月 1 日<br>至 平成22年11月30日 |  | 当 期<br>自 平成22年12月 1 日<br>至 平成23年 5 月31日 |  |
|-----------------------------------------------|--|-----------------------------------------|--|
| 該当事項はありません。                                   |  | 同 左                                     |  |

■ 金銭の分配に係る計算書

| 期 別<br>項 目                  | 前 期（ご参考）<br>自 平成22年 6 月 1 日<br>至 平成22年11月30日 | 当 期<br>自 平成22年12月 1 日<br>至 平成23年 5 月31日 |
|-----------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ⅰ. 当期末処分利益                  | 1,514,986,051円                               | 1,465,558,714円                          |
| Ⅱ. 分配金の額<br>（投資口1口当たり分配金の額） | 1,514,956,380円<br>(12,068円)                  | 1,465,495,590円<br>(11,674円)             |
| Ⅲ. 次期繰越利益                   | 29,671円                                      | 63,124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1,514,956,380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1,465,495,590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23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

牧野明弘



指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士

町之内和徳



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22年12月1日から平成23年5月31日までの第9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。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び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。この計算書類、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作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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（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。）が、法令及び規約に従い、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。

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）<br>自 平成22年 6 月 1 日<br>至 平成22年11月30日 | 当 期<br>自 平成22年12月 1 日<br>至 平成23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            | 1,515,918                                    | 1,466,558                               |
| 減価償却費               | 794,984                                      | 793,296                                 |
| 投資法人債発行費償却          | －                                            | 2,428                                   |
| 災害損失引当金の増減額（△は減少）   | －                                            | 80,363                                  |
| 受取利息                | △1,005                                       | △599                                    |
| 支払利息                | 601,223                                      | 602,215                                 |
| 貸倒引当金の増減額（△は減少）     | △131                                         | 804                                     |
| 営業未収入金の増減額（△は増加）    | 8,592                                        | △245                                    |
| 未収消費税等の増減額（△は増加）    | 12,839                                       | －                                       |
| 前払費用の増減額（△は増加）      | △3,662                                       | 14,551                                  |
| 営業未払金の増減額（△は減少）     | 26,170                                       | △472                                    |
| 未払金の増減額（△は減少）       | 34,666                                       | △25,028                                 |
| 未払消費税等の増減額（△は減少）    | 8,752                                        | 15,183                                  |
| 前受金の増減額（△は減少）       | 12,717                                       | 8,435                                   |
| その他の資産の増減額（△は増加）    | 4,839                                        | △3,344                                  |
| その他の負債の増減額（△は減少）    | △50                                          | △683                                    |
| 有形固定資産の売却による減少額     | －                                            | 519,608                                 |
| 信託有形固定資産の売却による減少額   | 134,735                                      | 934,053                                 |
| その他                 | 383                                          | 201                                     |
| 小 計                 | 3,150,974                                    | 4,407,326                               |
| 利息の受取額              | 1,005                                        | 564                                     |
| 利息の支払額              | △589,433                                     | △614,030                                |
| 法人税等の支払額            | △1,016                                       | △842                                    |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    | 2,561,528                                    | 3,793,018                               |
| 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      | △2,331,615                                   | △1,082,665                              |
| 信託有形固定資産の取得による支出    | △17,172                                      | △24,544                                 |
| 無形固定資産の取得による支出      | △5,211                                       | －                                       |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出   | △90,114                                      | △110,978                                |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入   | 92,953                                       | 112,549                                 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △52,221                                      | △94,365                                 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 43,203                                       | 61,120                                  |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー    | △2,360,178                                   | △1,138,883                              |
| 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          | 1,720,000                                    | －                                       |
| 短期借入金の返済による支出       | △1,720,000                                   | －                                       |
| 長期借入れによる収入          | 10,816,000                                   | －                                       |
| 長期借入金の返済による支出       | △9,186,000                                   | △5,070,000                              |
| 投資法人債の発行による収入       | －                                            | 5,000,000                               |
| 投資法人債発行費の支出         | －                                            | △37,031                                 |
| 分配金の支払額             | △1,383,556                                   | △1,512,920                              |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー    | 246,443                                      | △1,619,951                              |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少） | 447,794                                      | 1,034,182                               |
| 現金及び現金同等物の期首残高      | 5,344,957                                    | 5,792,752                               |
| 現金及び現金同等物の期末残高      | ※1 5,792,752                                 | ※1 6,826,934                            |

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

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）（参考情報）

| 期 別                              | 前 期（ご参考）<br>自 平成22年 6 月 1 日<br>至 平成22年11月30日                                                                                       | 当 期<br>自 平成22年12月 1 日<br>至 平成23年 5 月31日 |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 項 目                              |                                                                                                                                    |                                         |
| キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲 | キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。 | 同 左                                     |

（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）<br>自 平成22年 6 月 1 日<br>至 平成22年11月30日                                | 当 期<br>自 平成22年12月 1 日<br>至 平成23年 5 月31日                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| ※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係<br><br>(平成22年11月30日現在)<br>(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<br><br>(平成23年5月31日現在)<br>(単位：千円) |
| 現金及び預金                                                                      | 現金及び預金                                                                     |
| 信託現金及び信託預金                                                                  | 信託現金及び信託預金                                                                 |
| 現金及び現金同等物                                                                   | 現金及び現金同等物                                                                  |

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 <sup>(注)</sup> 第69条に基づく設立に係る届出 |
| 平成18年 8月 3日 | 投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立                              |
| 平成18年 8月 4日 | 投信法第188条に基づく登録の申請                                       |
| 平成18年 8月24日 | 投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長 第56号)            |
| 平成19年 2月14日 | 東京証券取引所に上場                                              |

(注) 投資信託及び投資法人に関する法律

仕組み図



資産運用会社の概要

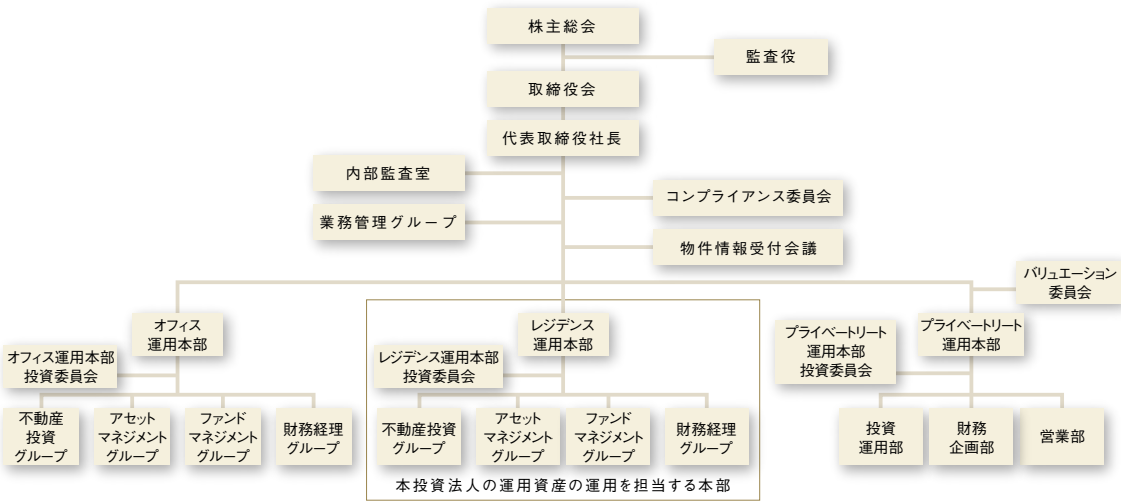
資産運用会社の概況

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称   | 野村不動産投信株式会社                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 資本の額 | 300百万円(平成23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<br>平成15年 2月28日 宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(2)第81679号)<br>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)<br>平成15年 7月23日 旧投信法 <sup>(注1)</sup> 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)<br>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 <sup>(注2)</sup><br>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) <sup>(注3)</sup><br>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) <sup>(注4)</sup><br>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) <sup>(注5)</sup><br>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) <sup>(注6)</sup><br>平成23年 7月 7日 合併契約締結(野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社、野村不動産投資顧問株式会社)<br>平成23年10月 1日 合併効力発生予定、商号変更予定(野村不動産投資顧問株式会社) |

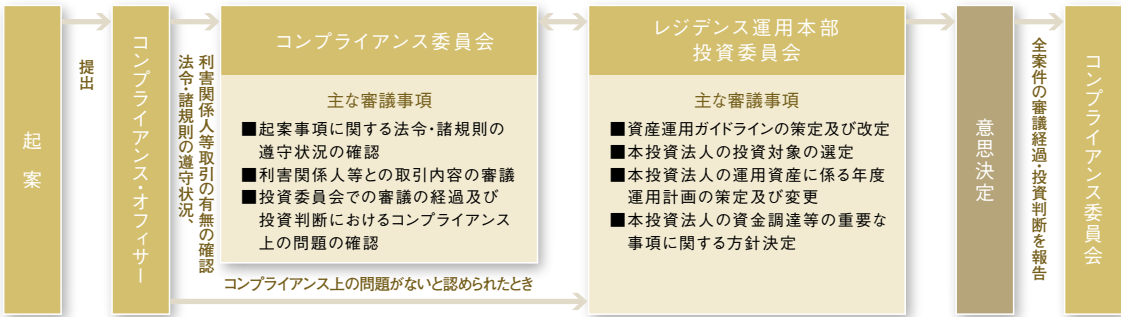
(注1) 証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)による改正前の投信法を指します。  
(注2) 野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。  
(注3) 資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日(平成19年9月30日)時点において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。  
(注4) 野村不動産オフィスファンド投資法人、野村不動産レジデンシャル投資法人及び野村不動産プライベート投資法人の資産運用を受託する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

組織体系

野村不動産投信株式会社は、本投資法人に加え、野村不動産オフィスファンド投資法人、野村不動産プライベート投資法人からもその資産の運用を受託しています。野村不動産投信株式会社では、運用を受託する各投資法人の利益を損ねることがないよう、運用を担当する部門(本部)や運用の意思決定機関(投資委員会)を投資法人毎に設置しています。



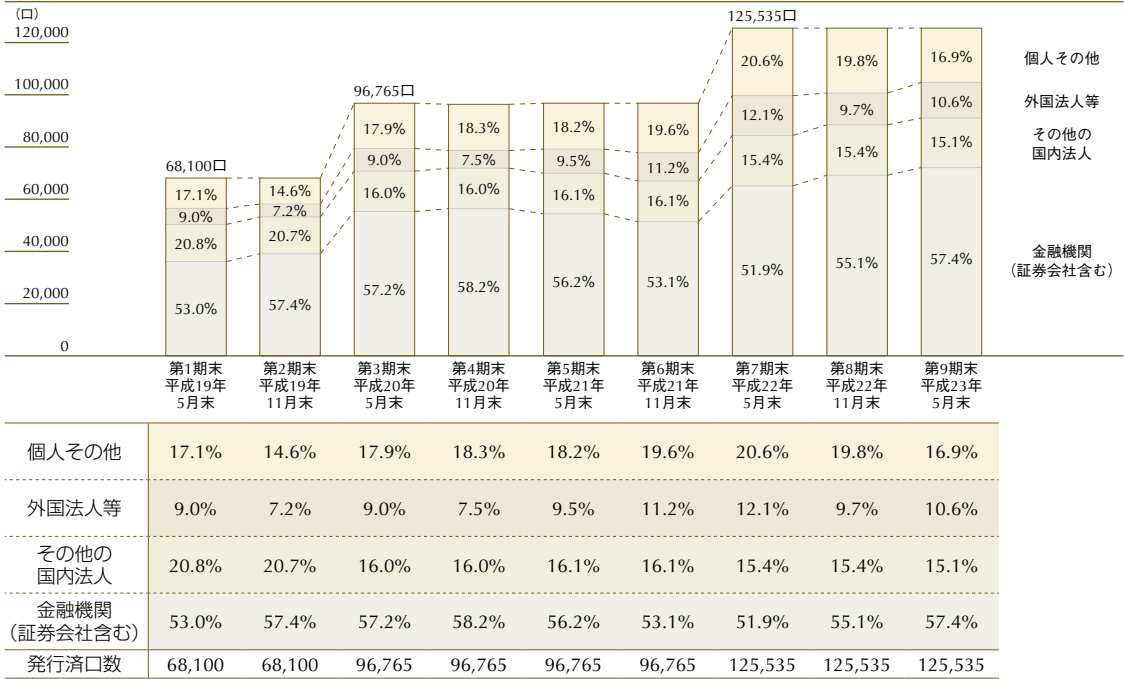
意思決定プロセス



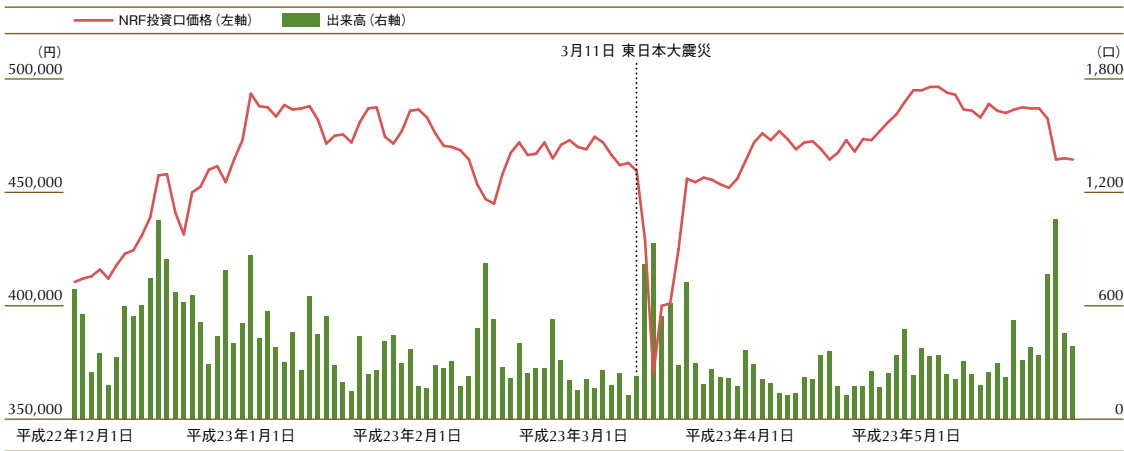
投資主インフォメーション

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10期(平成23年11月期)  
平成23年 11月30日 決算期日  
平成24年 1月15日頃 決算発表  
平成24年 2月20日頃 分配金支払開始
- 第11期(平成24年5月期)  
平成24年 5月31日 決算期日  
平成24年 7月15日頃 決算発表  
平成24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くことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方はお取引証券会社へご連絡ください。

投資主メモ

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



アーバンステージ用賀  
取得日／平成22年8月 総戸数／54戸  
主な利用駅／「用賀」駅(東急田園都市線)



アーバンステージ板橋区役所前  
取得日／平成22年7月 総戸数／68戸  
主な利用駅／「板橋本町」駅(都営地下鉄三田線)  
「板橋区役所前」駅(都営地下鉄三田線)

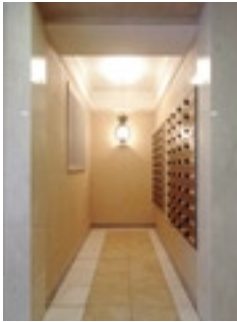
アーバンステージ芝浦LOFT  
取得日／平成21年12月 総戸数／68戸  
主な利用駅／「田町」駅(JR山手線・京浜東北線)



プライムアーバン目黒大橋ヒルズ  
取得日／平成20年3月 総戸数／99戸  
主な利用駅／「池尻大橋」駅(東急田園都市線)



アーバンステージ葛西イースト  
取得日／平成23年1月  
総戸数／78戸  
主な利用駅／「葛西」駅  
(東京メトロ東西線)



プライムアーバン川口  
取得日／平成20年4月 総戸数／98戸  
主な利用駅／「川口」駅(JR京浜東北線)

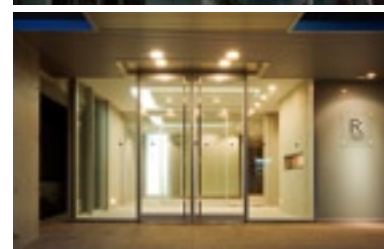


プライムアーバン三軒茶屋  
取得日／平成19年2月 総戸数／33戸  
主な利用駅／「三軒茶屋」駅  
(東急田園都市線・世田谷線)

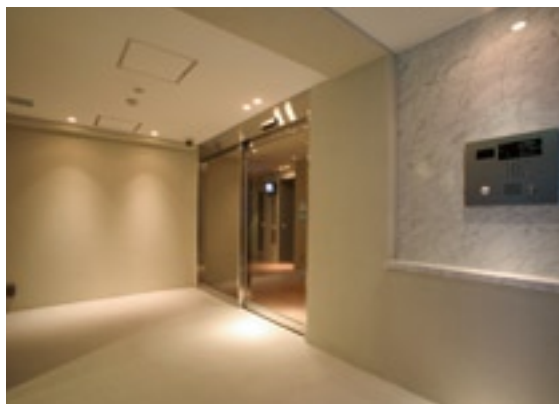


●ポートフォリオ物件の概要（その他）

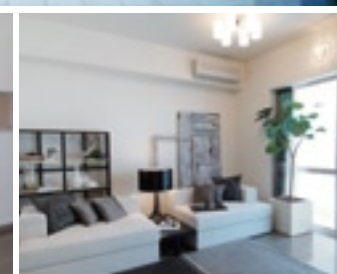
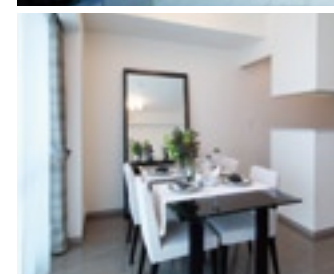
アーバンステージ武蔵小杉comodo  
取得日／平成19年9月 総戸数／56戸  
主な利用駅／「武蔵小杉」駅(東急東横線・目黒線  
JR南武線)  
「新丸子」駅(東急東横線・目黒線)



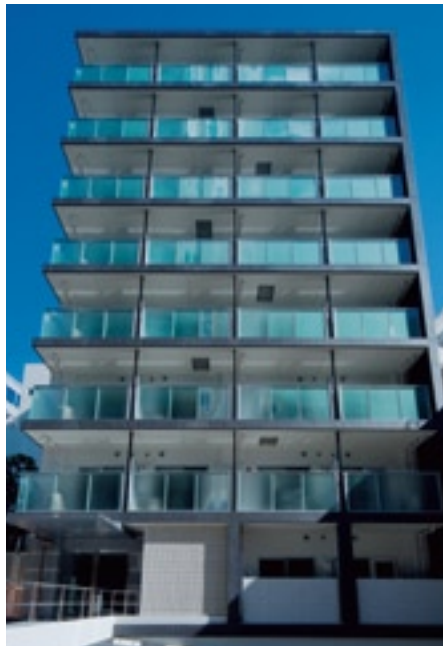
プライムアーバン田園調布南  
取得日／平成20年5月 総戸数／44戸  
主な利用駅／「多摩川」駅(東急東横線・目黒線)  
「沼部」駅(東急多摩川線)



プライムアーバン千歳船橋  
取得日／平成21年2月  
総戸数／38戸  
主な利用駅／「千歳船橋」駅  
(小田急小田原線)



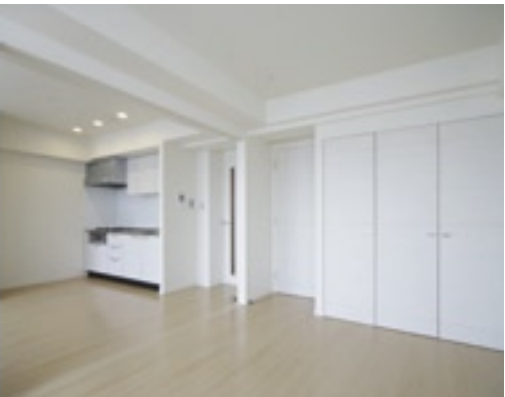
プライムアーバン恵比寿  
取得日／平成18年9月 総戸数／29戸  
主な利用駅／「恵比寿」駅(JR山手線、埼京線、東京メトロ日比谷線)



プラウドフラット渋谷桜丘  
取得日／平成20年4月 総戸数／30戸  
主な利用駅／「渋谷」駅(R山手線・埼京線、  
東京メトロ銀座線・半蔵門線・  
副都心線、東急東横線・田園  
都市線、京王井の頭線)



プラウドフラット新宿河田町  
取得日／平成20年4月 総戸数／41戸  
主な利用駅／「若松河田」駅(都営地下鉄大江戸線)  
「曙橋」駅(都営地下鉄新宿線)

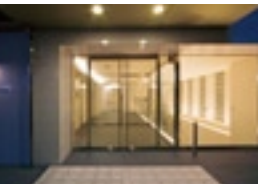


プラウドフラット浅草駒形  
取得日／平成21年12月  
総戸数／79戸  
主な利用駅／「浅草」駅(東京メトロ  
銀座線、都営地下鉄  
浅草線)  
「田原町」駅  
(東京メトロ銀座線)



プラウドフラット学芸大学  
取得日／平成18年10月  
総戸数／41戸  
主な利用駅／「学芸大学」駅(東急東横線)

プラウドフラット白金高輪  
取得日／平成20年9月 総戸数／106戸  
主な利用駅／「白金高輪」駅(東京メトロ南北線、  
都営地下鉄三田線)



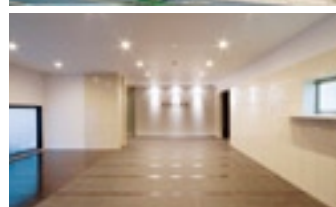
プラウドフラット蒲田Ⅱ  
取得日／平成21年12月 総戸数／169戸  
主な利用駅／「蒲田」駅(R京浜東北線、東急  
池上線・多摩川線)  
「京急蒲田」駅  
(京急本線・空港線)



●ポートフォリオ物件の概要（プラウドフラット）



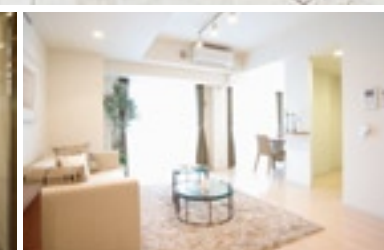
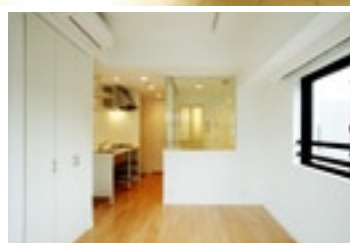
プラウドフラット代々木上原  
取得日／平成19年2月 総戸数／44戸  
主な利用駅／「代々木上原」駅(東京メトロ千代田線、小田急小田原線)  
「東北沢」駅(小田急小田原線)



プラウドフラット上大岡  
取得日／平成20年3月 総戸数／200戸  
主な利用駅／「上大岡」駅(京急本線、横浜市営地下鉄ブルーライン)



プラウドフラット横浜  
取得日／平成20年3月 総戸数／113戸  
主な利用駅／「横浜」駅(JR東海道線・横須賀線・京浜東北線・根岸線、東急東横線、京急本線他)



プラウドフラット隅田リバーサイド  
取得日／平成19年6月 総戸数／110戸  
主な利用駅／「茅場町」駅(東京メトロ東西線・日比谷線)



# 芝浦エリアを囲むように 流れる運河が、都心の喧騒から離れた ゆつたりとした時間を生み出す。

開放的な時間を過ごせる運河  
地域のコミュニケーションの  
場としても

この地域のいちばんの特徴であり、魅力でもある運河。もともとこのエリアは江戸時代まで漁村として栄え、この地域で獲れた魚は「芝肴」と称され江戸市中へと出回りました。明治から昭和にかけて埋め立てられたのが運河のはじまりといわれています。この運河が芝浦エリアを囲むように流れているので、開放的な空間があり、また都心の喧騒と一線を画すことにもつながっています。

緑が溢れる運河沿いには、遊歩道が設けられ、朝や夕方、休日には散歩やランニングを楽しむ人を多く目にします。遊歩道に点在するベンチは、地域のコミュニケーションの場としても機能を果たしています。

この運河は、東京都が運河の潜在的資源を活用すべく推進する「運河ルネサンス構想」に指定

され「芝浦を東洋のベニスに」を合言葉に、運河の観光資源化が推進されています。また、毎年10月には、運河を使った街おこしのイベント「芝浦運河まつり」が開催され、運河クルーズやカヌー体験、ステージイベント等で、街全体が盛り上がります。

癒しのスポットは充実  
健康的に生き活きと  
過ごす休日

運河以外にも、このエリアには余暇を楽しめるスポットが充実。田町駅近くにある「芝浦公園」は、すぐ上を羽田空港行きモノレールが走ることで、子供たちにも大人気。緑も豊富で、桜やアジサイ、イチヨウなど、四季折々の植物が植えられているので、1年を通して自然と触れ合うことができます。また、再開発により誕生した「プラタナス公園」は、シンボルツリーのプラタナスを仰ぎ、ゆつたりと過ごせる気持ちの良い空間

になっています。体を動かしたい人にとっても、こは嬉しいエリア。こちらも田町駅近くの「港区スポーツセンター」は、区民なら400円で利用でき、トレーニングマシンや温水プールで健やかに汗を流すことができます。

屋形船やレインボーブリッジ  
憧れの街としての芝浦

運河の街・芝浦は、屋形船の係留地でもあります。東京湾や隅田川の周遊で、春は桜、夏は花火と、季節のイベントを楽しめます。海岸の方へ足を運ぶと、すぐに目に飛び込んでくるのがレインボーブリッジ。その先には観光スポットとしても人気のあるお台場を臨むことができます。昼の開放感はもちろん、夜景も素晴らしく、都心に暮らしていることを存分に感じられる空間でもあります。

にも、食事に困ることはありません。また、駅前には高校や大学もあり、学生向けに安く食べられるお店もたくさんあります。芝浦の生活を支えている基盤は、120店舗以上が加盟する「芝浦商店会」。大型スーパーから八百屋、本屋、クリーニング屋など、店舗のジャンルは多種多様にあり、日常の生活を送る上で困ることはないでしょう。また、今年6月からは、毎週日曜日の朝に、運河沿いの遊歩道にて商店会主催の「芝浦朝市」が開催されています。全国の農家などが新鮮な野菜や魚介類を即売する

年代以降の再開発により、周辺環境は大きく変わりました。その代表的なものが「芝浦アイランド」で、高層マンションの建設により、近年人口が著しく増加している要因となっています。これにより、「芝浦アイランド」内の商業店舗をはじめとして、芝浦エリア全体に活気が生まれ、先に紹介したような「芝浦運河まつり」なども開催されるようになりました。今なお進行中である再開発は、ここが時代の最先端エリアであることの象徴でもあり、住む人にとって未来に期待の持てる街であるといえるでしょう。

## 暮らす

都心立地ながら、  
生活基盤は充実。まだまだ  
発展し続ける街に高まる期待感。

臨時店舗が設置され、活況を呈しています。

再開発で発展する街並み

田町駅前はオフィス街なので、一見すると芝浦エリアの生活力に疑問を感じるかもしれませんが、そんなことはありません。むしろビジネスマンが多いだけに、飲食店は充実。仕事で帰りが遅いとき

かつては工場や倉庫が多く見られたこのエリアですが、1990



JR田町駅から徒歩5分と駅へのアクセスは抜群で、「芝浦商店会」の一角に位置する本物件は、すぐ近くにドラッグストアやコンビニがあるなど、日常の買い物にも大変便利な環境です。オートロックや防犯カメラも備えており、女性にも安心の物件です。



JR田町駅から徒歩10分に位置する本物件は、大通りから一步入った運河沿いに建ち、アクセスの良さとくつろぎを両立しています。建物は都市型マンションに相応しい外観を有し、全住戸がロフト付床暖房も完備と、グレードも高く、人気の物件となっています。

### 物件紹介 アーバンステージ 芝浦LOFT



芝浦エリアの活性化を目指して2009年に運河沿いにオープン。近隣住民や帰宅途中のビジネスマンの憩いの場として定着しています。運河沿いのオープンカフェで過ごすゆつたりとした時間には、ここが都会の中心であることを忘れさせるくつろぎがあります。

ここに注目!

芝浦キヤナルカフェ



## 便利

山手線徒歩圏という利便性。  
そのアクセスの良さが、  
仕事も休日にも充実させる。

都内のどこにも行きやすい、  
多様な交通網

芝浦の交通手段としてまず挙げられるのは、JR田町駅。山手線・京浜東北線が通っており、品川まで3分、東京まで7分、渋谷まで13分、新宿まで19分と、主要ターミナル駅へのアクセスに大変優れています。都心のオフィスエリアに勤務するビジネスマンにとって、通勤時間が短く済むということは、それだけプライベートの時間を多く取れるということ。オンとオフの両立を実現できるのが、この街の人気の要因のひとつです。

また、休日のお出かけも自由自在。都営地下鉄三田駅を使えば、汐留まで6分、目黒まで8分、日本橋まで9分、また、ゆりかもめに乗って6分のお台場でお買い物、なんてプランも可能です。人気のスポットにも気軽に行けてしまう便利な街、それが芝浦です。

## バスや車での移動も充実

移動が便利なのは電車だけではなくありません。このエリアはバスも充実。渋谷、五反田、品川方面など、9路線の都営バスが通っているほか、嬉しいのは全区間100円で乗車できる港区のコミュニティバス「ちいばす」の存在。「田町ルート」や「芝浦港南ルート」など4路線を利用でき、

六本木や麻布、品川などの街をはじめ、区役所や病院、警察署など公施設にも直通・100円で行くことができます。

車に乗っても、移動しやすいのが芝浦。江戸時代の東海道、現在の第一京浜は、昔も今も東西をつなぐ重要な道です。ここを通って都内各所はもちろん、横浜方面へもアクセスが可能です。また、すぐ近くに首都高速の芝浦ランプがあるので、遠出の際に活躍します。



## 芝浦

# アクセスの良さと運河の開放感で オンもオフも充実する街



住んでみたいと思わせる街がある。  
都心立地で、どこへ行くにも便利。  
そうかと思えば、四方を流れる運河により、  
開放的な空間でリラックスできる。  
生活基盤は充実しながらも、今なお発展し続ける街。  
そんな街を探しに行く連載企画、  
「住みたい街暮らしたい街」。  
第二回は芝浦をご紹介します。

## アクセス



東京都港区の東側に位置する芝浦は、JR山手線・京浜東北線田町駅、都営地下鉄浅草線・三田線三田駅を利用でき、また都営バスやコミュニティバスの「ちいばす」が切れ目なく回遊しているため、都内各所へのアクセスには恵まれた環境にあります。ゆりかもめでちよつとお台場までお買い物、なんてプランも気軽に実行できてしまいうけーション。エリア内には、120店舗以上の日用品店や飲食店等が加盟する「芝浦商店会」があり、買い物にも困ることはありません。第一京浜や首都高速芝浦ランプもすぐ近くで、車での移動も非常にスムーズ。都心の魅力を最大限楽しめる街、それが芝浦です。