

平成27年5月期 決算短信 (REIT)

平成27年7月15日

不動産投資信託証券発行者名 野村不動産レジデンシャル投資法人 上 場 取 引 所 東
 コー ド 番 号 3240 U R L <http://www.nre-rf.co.jp/>
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 松 村 省 三
 資 産 運 用 会 社 名 野村不動産投資顧問株式会社
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 安 部 憲 生
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) NRF運用部長 (氏名) 大 平 哲 也
 T E L 03-3365-7729

有価証券報告書提出予定日 平成27年8月28日 分配金支払開始予定日 平成27年8月18日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年5月期の運用、資産の状況 (平成26年12月1日～平成27年5月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年5月期	5,678	3.6	2,424	0.1	1,873	△0.3	1,872	△0.3
26年11月期	5,480	△2.0	2,423	△3.6	1,878	△4.0	1,877	△4.0

	1口当たり 当期純利益	自 己 資 本 当期純利益率	総 資 産 経常利益率	営 業 収 益 経常利益率
	円	%	%	%
27年5月期	11,641	2.5	1.1	33.0
26年11月期	11,674	2.5	1.1	34.3

(注1) 自己資本当期純利益率＝当期純利益／{(期首純資産の部合計＋期末純資産の部合計)÷2}×100

(注2) 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

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
27年5月期	11,642	1,872	0	0	100.0	2.5
26年11月期	11,600	1,865	0	0	99.3	2.5

(注1) 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2) 平成26年11月期の1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(12百万円)を控除した金額を発行済投資口数で除して計算しています。また、平成26年11月期の1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)と1口当たり当期純利益の差異の主な要因は、1口当たり分配金の計算において前記のとおり圧縮積立金繰入額を控除していることによるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
27年5月期	169,316	75,155	44.4	467,382
26年11月期	164,852	75,148	45.6	467,340

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年5月期	4,812	△6,642	2,444	9,292
26年11月期	3,796	△198	△4,885	8,678

2. 平成27年11月期の運用状況の予想（平成27年6月1日～平成27年11月30日）（参考）（注）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円	円
27年11月期	5,482	△3.4	2,420	△0.2	1,866	△0.3	1,865	△0.4	11,600	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（27年11月期）11,600円

（注）本運用状況の予想は、後記「2. 運用方針及び運用状況／（2）運用状況／① 当期の概況／（ホ）野村不動産マスターファンド投資法人及び野村不動産オフィスファンド投資法人との合併」に記載の野村不動産マスターファンド投資法人（以下「NMF」といいます。）及び野村不動産オフィスファンド投資法人（以下「NOF」といいます。）との合併の成立を織り込んだものではなく、あくまでも開示の連続性の観点からご参考までにお知らせするものです。したがって、本運用状況の予想は、当該合併が成立した際の新設合併設立法人の成立日の前日までの期間（みなし営業期間）に関する本投資法人の運用状況の予想ではありませんので、ご注意ください。当該合併が成立した際の新設合併設立法人の業績予想については、平成27年5月27日付で公表しました「野村不動産マスターファンド投資法人、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合併後の平成28年2月期及び平成28年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	27年5月期	160,800口	26年11月期	160,800口
② 期末自己投資口数	27年5月期	-口	26年11月期	-口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、34ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

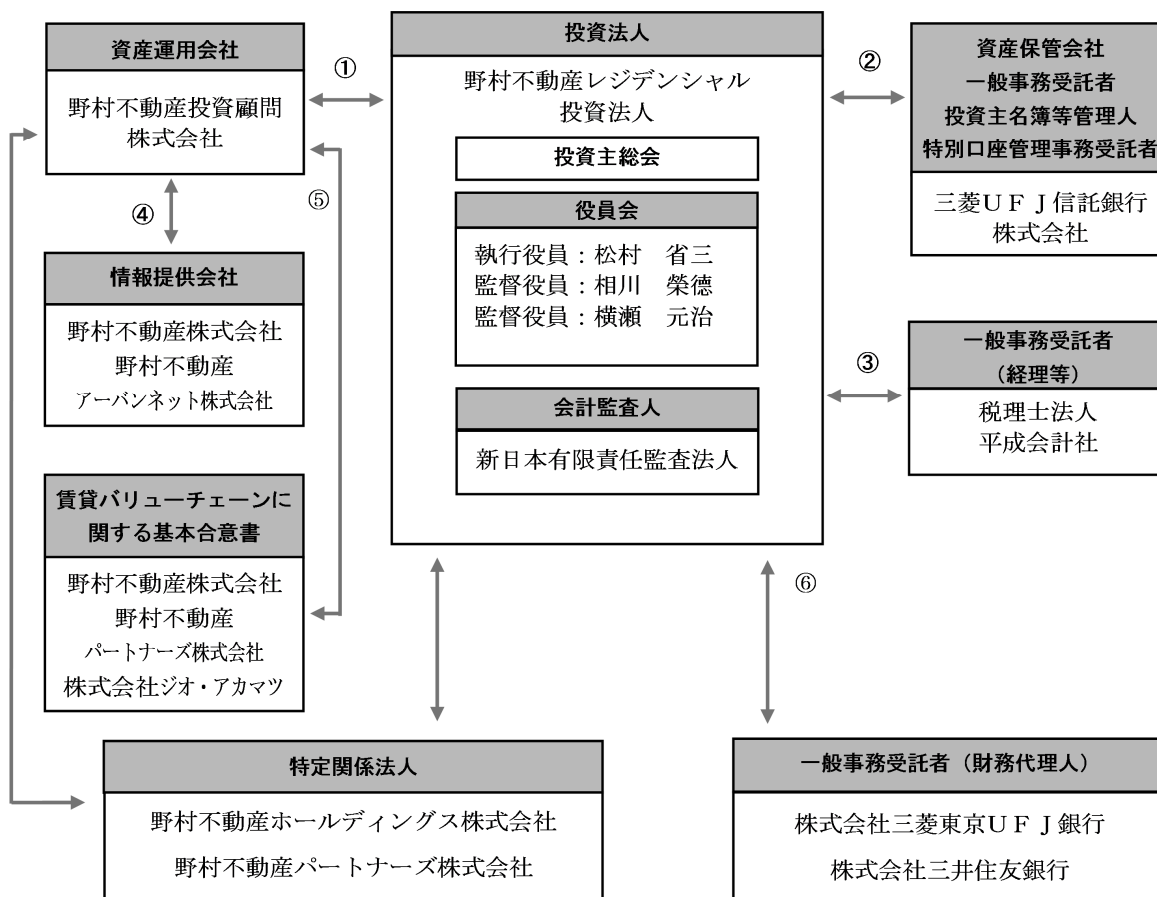
本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、6ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況」をご覧ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

① 本投資法人の仕組図

本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は以下の図のとおりです。なお、平成27年6月8日付「特定関係法人の異動に関するお知らせ」に記載のとおり、野村不動産株式会社は、従前、特定関係法人（金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。以下「金商法施行令」といいます。）第29条の3第3項第1号の取引を行った法人）に該当していましたが、平成27年6月1日付で特定関係法人に該当しないこととなりました。



契約の種類
① 資産運用委託契約（注1）
② 資産保管業務委託契約／機関運営事務委託契約／投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約（注1）
③ 会計事務委託契約（注1）
④ 情報提供協定書（注2）
⑤ 賃貸バリューチェーンに関する基本合意書
⑥ 財務代理契約

（注1）本投資法人とNMF及びNOFとの合併に伴い、本投資法人の締結している資産運用委託契約、資産保管業務委託契約、機関運営事務委託契約、投資口事務代行委託契約、特別口座の管理に関する契約及び会計事務委託契約は、いずれも解約する予定です。なお、後記「2. 運用方針及び運用状況／（2）運用状況／③ 決算後に生じた重要な事実／（参考情報）B. 第6回投資主総会付議予定議案」に記載のとおり、資産運用委託契約の解約については平成27年7月31日開催予定の本投資法人の第6回投資主総会に付議される予定です。

（注2）前記の資産運用委託契約の解約により、当該情報提供協定書は終了しますが、NMFの資産の運用も受託する資産運用会社と野村不動産株式会社の間で別途締結している物流施設及び商業施設に関する情報提供協定書につき、本投資法人の投資対象である居住用施設及びNOFの投資対象であるオフィス等を情報提供の対象に追加する旨の変更を行うことにより、引き続き野村不動産株式会社より資産運用会社に対して居住用施設及びオフィスを含めた物件情報の提供が行われる予定です。

（注3）本書において、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「第1回債」といい、野村不動産レジデンシャル投資法人第2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「第2回債」といい、これらを併せて「本投資法人債」といいます。

（注4）資産運用会社の親会社である野村不動産ホールディングス株式会社は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。以下「特定有価証券開示府令」といいます。）第12条第3項に定める特定関係法人に該当します。また、野村不動産パートナーズ株式会社も、本投資法人の資産運用会社の投信法（以下に定義します。以下同じです。）第201条第1項に規定する利害関係人等であり、かつ、本投資法人との間で金商法施行令第29条の3第3項第3号及び第4号に掲げる取引（有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号）第55条の8各項に定める基準に該当するもの）を行い、又は行った法人であるため、特定有価証券開示府令第12条第3項に定める特定関係法人に該当します。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の社名、運営上の役割及び関係業務の内容

社名	運営上の役割	関係業務の内容
野村不動産レジデンシャル投資法人	本投資法人	本投資法人は、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的として、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行います。
野村不動産投資顧問株式会社	資産運用会社	資産運用委託契約（上図中①）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行います。
三菱UFJ信託銀行株式会社	資産保管会社	資産保管会社として、資産保管業務委託契約（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。
	機関運営に係る一般事務受託者	機関運営事務委託契約書（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務（投信法第117条第4号に規定する事務（但し、投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。））を行います。
	投資主名簿等管理人	投資口事務代行委託契約（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の投資主名簿、その他これに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、投資主総会招集通知の発送、議決権行使書に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払いに関する事務等を行います。
	特別口座管理事務受託者	特別口座の管理に関する契約（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が発行する振替投資口に係る特別口座の管理機関として、振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務等を行います。
税理士法人平成会計社	経理等に係る一般事務受託者	会計事務委託契約（上図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務等を行います。
株式会社三菱東京UFJ銀行	投資法人債に係る一般事務受託者	第1回債に関して、財務代理契約（上図中⑥）に従い、発行代理人事務並びに支払代理人事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。
株式会社三井住友銀行	投資法人債に係る一般事務受託者	第2回債に関して、財務代理契約（上図中⑥）に従い、発行代理人事務並びに支払代理人事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。

③ 本投資法人の特定関係法人

社名	運営上の役割	関係業務の内容
野村不動産ホールディングス株式会社	資産運用会社の親会社	資産運用会社の発行済株式の100%を保有する会社であり、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）第8条第3項に規定する資産運用会社の親会社に該当します。なお、本投資法人が、当該会社との間で締結した又は締結しようとする契約はありません。
野村不動産パートナーズ株式会社	資産運用会社の利害関係人等のうち、金商法施行令第29条の3第3項第3号及び第4号の取引を行い、又は行った法人情報共有・施策共同検討者	資産運用会社の利害関係人等（資産運用会社の親会社である野村不動産ホールディングス株式会社がその発行済株式の100%を保有する連結子会社です。）であり、本投資法人の運用資産の一部の賃借人です（第17期（平成27年5月期）の末日から過去3年間に於いて本投資法人及び信託受託者が野村不動産パートナーズ株式会社から不動産の賃借の取引の対価として受領した金額の合計額の1営業期間当たりの平均額は、第17期における本投資法人の営業収益の合計額の20%以上に相当します。）。本投資法人の運用資産の一部について、マスターリース契約及びこれに付随関連する契約を締結しています。また、資産運用会社、野村不動産株式会社及び株式会社ジオ・アカマツとの間で、後記「④ 上記以外の本投資法人の主な関係者」に記載の賃貸バリューチェーンに関する基本合意書（上図中⑤）を締結しています。

④ 上記以外の本投資法人の主な関係者

社名	運営上の役割	関係業務の内容
野村不動産株式会社 野村不動産アーバンネット株式会社	情報提供会社	資産運用会社と野村不動産株式会社及び野村不動産アーバンネット株式会社との間の不動産等の情報提供に関する基本協定書（上図中④）（以下「情報提供協定書」と総称します。）に基づき、不動産売却情報の提供を行います。詳細については、平成27年2月26日付有価証券報告書「2 投資方針 / (1) 投資方針 / ③ 野村不動産グループの実績・強み / A. 野村不動産グループとの戦略的協調「クラウドフラット」 / (ロ) 野村不動産グループの開発・保有物件等に関する情報提供」をご参照ください。また、野村不動産株式会社は、資産運用会社、野村不動産パートナーズ株式会社及び株式会社ジオ・アカマツとの間で、後記の賃貸バリューチェーンに関する基本合意書（上図中⑤）を締結しています。
野村不動産株式会社 株式会社ジオ・アカマツ	情報共有・施策共同検討者	資産運用会社、野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社及び株式会社ジオ・アカマツの間で、賃貸不動産に関する情報・ノウハウの共有及びブランド価値向上等に向けた施策の共同検討を目的とし、定例会議体の設置等を定める賃貸バリューチェーンに関する基本合意書（上図中⑤）を締結しています。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

直近の有価証券報告書（平成27年2月26日提出）における「投資方針」「投資対象」「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

① 当期の概況

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、野村不動産投信株式会社（現 野村不動産投資顧問株式会社）を設立企画人として、平成18年8月3日に設立され、平成19年2月14日に株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に本投資法人の投資口を表示する投資証券を上場（銘柄コード3240）しました。

本投資法人は、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的として、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としています。

本投資法人は、基本方針に基づき、主たる用途が居住用施設である資産を対象として投資を行います（居住用施設特化型）。また、中長期にわたる安定的な収益を実現するため、運用不動産の特性及びマーケット状況に応じた機動的な運用を行います（中長期の安定運用）。

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

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

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

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

「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

運用環境及び運用成果

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

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

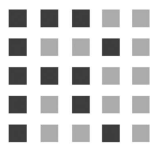
賃貸住宅市場においても、J-REITが保有する賃貸住宅は引き続き高稼働を維持しており、賃料水準についても上昇物件が確認されるなど回復傾向が伺えます。その背景としては、J-REIT各社の主たる投資エリアである東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）及び地方中核都市への人口流入継続に加え、晩婚・少子化等の影響もあり、引き続き単身・少人数世帯の賃貸住宅に対する安定的な需要の継続が見られるためと考えられます。さらに供給面についても、賃貸住宅着工戸数はピークである平成18年より低位で推移しており、賃貸住宅の需給は引き続き、良好な環境にあるものといえます。

一方、不動産売買市場については取引参加者の増加等により、物件の取得競争には過熱感が見られており、さらに賃貸住宅の供給も限定的であることから、引き続き厳しい取得環境が続いています。

上記の運用環境において、第17期（平成27年5月期）は以下の運用成果を実現しました。

(イ) 資産の取得及び譲渡

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

名称	対象物件
クラウドフラット PROUD FLAT 野村不動産の企画・開発物件（注）	「野村不動産との戦略的協調」 野村不動産と戦略的に協調し、用地取得・商品企画・管理等の住宅関連ノウハウを活かした賃貸マンション「クラウドフラット」の開発・取得を行うことを本投資法人の成長戦略の要と位置付け、これを最大限活用します。
プライムアーバン  PRIME URBAN 主として野村不動産以外の 他社の企画・開発物件	「プロバイダーとのネットワークの活用」 「野村不動産グループの情報ネットワークの活用」 5年超にわたるプライベート・ファンドの運用及び本投資法人の8年超の運用を通じて構築したプロバイダーとのネットワークを積極的に活用します。 加えて、野村不動産グループが有する広範な仲介ネットワークを活用することにより、売却物件情報等のタイムリーな収集を図ります。

（注）本書において「野村不動産」とは、野村不動産株式会社をいい、また、「野村不動産グループ」とは、野村不動産をはじめとする野村不動産ホールディングス株式会社の連結子会社からなる企業集団（但し、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している野村不動産投資顧問株式会社を除きます。）をいいます。

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

上記の結果、第17期末（平成27年5月末日）時点の資産規模は148物件・約163,792百万円（取得価格の合計）となりました。

なお、後記「③ 決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり、第17期末以降にも、2物件（プライムアーバン中落合・プライムアーバン上馬）・約1,613百万円（譲渡価格の合計）の譲渡を行いました。

(ロ) 運用不動産の運営管理

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

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

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

(ハ) 資金調達

中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長のため、第17期においても保守的な財務戦略を実践しました。

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

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

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

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

信用格付業者の名称	格付け内容	備考
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付 : A A	格付けの見通し : (注1)
スタンダード&プアーズ・レーティングズ・サービズ	長期会社格付け : A	アウトルック : 安定的 (注2)
	短期会社格付け : A-1	

(注1) 平成27年5月27日付のプレスリリースにおいて、クレジット・モニター（方向性：ネガティブ）に指定する旨公表されています。

(注2) 平成27年5月27日付のプレスリリースにおいて、格付けを据え置き、アウトルックを引き続き「安定的」とする旨公表されています。

(ニ) 業績及び分配金

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

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

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

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

A. 本合併の目的

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

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

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

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

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

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

B. 合併比率

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

C. 合併交付金の交付

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

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

② 次期の見通し

今後の運用方針及び対処すべき課題

日本経済については、前記「① 当期の概況 / 運用環境及び運用成果」で述べたとおり、雇用・所得環境の改善傾向が続いている中で緩やかな景気回復傾向を示しています。また、J-REIT市場には投資資金が流入し、良好な資金調達環境にあります。

このような事業環境のなか、本投資法人が有する強みを最大限に活用した運用を行うことにより、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ります。また、本合併が成立した場合には、資産規模の拡大及び投資対象セクターの多様化を背景とした、物件取得機会の拡大、ポートフォリオの安定性及びリスク許容度の向上、物件取得競争力の強化並びに財務の安定化に加え、これまで各消滅投資法人の運用等を通じて培われた資産運用会社の豊富かつ専門的なノウハウを最大限発揮するとともに、野村不動産グループの有する幅広いノウハウやブランドをより効果的に活用することにより、中長期的な安定収益の確保と資産規模の着実な成長による投資主価値の向上を目指します。

（イ）資産の取得

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

（ロ）資産の入替え

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

（ハ）運用不動産の運営管理

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

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

（ニ）資金調達

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

③ 決算後に生じた重要な事実

A. 資産の譲渡

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

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

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

（参考情報）

A. 資産の取得

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

特定資産の種類	不動産	不動産
物件名称	プラウドフラット八丁堀	プラウドフラット板橋本町
所在地（注1）	（地番）東京都中央区八丁堀一丁目107番7 （住居表示）東京都中央区八丁堀一丁目8番5号	（地番）東京都板橋区本町32番46 （住居表示）東京都板橋区本町32番9号
構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
敷地面積（注1）	179.90㎡（54.41坪）	326.02㎡（98.62坪）

延床面積（注1）	1,163.30㎡（351.89坪）	1,401.32㎡（423.89坪）
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	平成26年5月27日	平成26年7月8日
取得予定価格 （注2）	920百万円	720百万円
契約締結日	平成27年5月27日（不動産売買契約締結）	平成27年5月27日（不動産売買契約締結）
取得予定日	平成27年10月30日（不動産の引渡し）	平成27年10月30日（不動産の引渡し）
売主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社
取得資金	新投資法人において借入金により取得予定	新投資法人において借入金により取得予定

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

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

B. 第6回投資主総会付議予定議案

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

C. 既存借入金の期限前弁済

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

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

借入金残高：3,300百万円

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

借入実行日：平成26年12月18日

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

返済金額：3,300百万円

平成27年11月期 運用状況の予想（参考）に当たっての前提条件

（注）本運用状況の予想は、本合併の成立を織り込んだものではなく、あくまでも開示の連続性の観点からご参考までにお知らせするものです。したがって、以下の前提条件は、本合併及びこれに関連する取引等がなかったものと仮定したものであり、実際とは異なる可能性があります。

項 目	前 提 条 件
計算期間	平成27年11月期（第18期）：平成27年6月1日～平成27年11月30日
運用資産	- 本投資法人が本日現在保有している146物件の不動産及び不動産信託受益権につき、平成27年11月期末（第18期末）まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 - 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	- 賃貸事業収入については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として、算出しています。 - 第18期譲渡資産に係る売却益として45百万円（譲渡にかかる諸経費を控除しています。）を想定しています。
営業費用	- 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。なお、本投資法人が本日現在保有している146物件に対応する額として、想定される年税額のうち311百万円を賃貸事業費用に計上しています。 - 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 - プロパティ・マネジメント報酬は、過去の実績等を勘案の上、想定される額を費用として計上しています。 - 賃貸事業費用は2,349百万円と想定しています。そのうち、減価償却費は1,054百万円と想定しています。
営業外費用	支払利息及び融資関連費用として544百万円を見込んでいます。
有利子負債	- 本投資法人は、本日現在、87,830百万円の有利子負債残高があります。 - 平成27年11月期末（第18期末）までに返済期限が到来する借入金9,790百万円については、約定弁済90百万円を行う他、残額の9,700百万円については、借換を行うことを前提としています。 - 上記以外には、有利子負債残高に変動がないことを前提としています。
投資口	本日現在の発行済投資口総数160,800口を前提とし、平成27年11月期末（第18期末）まで、投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	- 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 - 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。

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

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

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

（単位：千円）

	前期 平成26年11月30日現在	当期 平成27年5月31日現在
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,879	10,756
長期前払費用	11,529	4,818
投資その他の資産合計	22,408	15,574
固定資産合計	156,052,970	159,850,449
繰延資産		
投資法人債発行費	25,432	18,161
繰延資産合計	25,432	18,161
資産合計	164,852,044	169,316,126
負債の部		
流動負債		
営業未払金	267,593	357,631
1年内償還予定の投資法人債	-	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	17,580,000	14,580,000
未払金	341,726	310,505
未払費用	115,149	108,988
未払法人税等	881	874
未払消費税等	8,831	15,474
前受金	702,508	754,692
預り金	6,777	11,862
流動負債合計	19,023,467	21,140,030
固定負債		
投資法人債	10,000,000	5,000,000
長期借入金	59,240,000	66,550,000
預り敷金及び保証金	1,231,288	1,329,163
信託預り敷金及び保証金	208,909	141,824
固定負債合計	70,680,198	73,020,987
負債合計	89,703,665	94,161,018
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	73,231,053	73,231,053
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	40,000	52,000
任意積立金合計	40,000	52,000
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,877,325	1,872,053
剰余金合計	1,917,325	1,924,053
投資主資本合計	75,148,378	75,155,107
純資産合計	※1 75,148,378	※1 75,155,107
負債純資産合計	164,852,044	169,316,126

（2）損益計算書

（単位：千円）

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

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	73, 231, 053	40, 000	40, 000	1, 955, 587	1, 995, 587	75, 226, 641	75, 226, 641
当期変動額							
剰余金の配当	－	－	－	△1, 955, 488	△1, 955, 488	△1, 955, 488	△1, 955, 488
当期純利益	－	－	－	1, 877, 226	1, 877, 226	1, 877, 226	1, 877, 226
当期変動額合計	－	－	－	△78, 262	△78, 262	△78, 262	△78, 262
当期末残高	※1 73, 231, 053	40, 000	40, 000	1, 877, 325	1, 917, 325	75, 148, 378	75, 148, 378

当期（自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	73, 231, 053	40, 000	40, 000	1, 877, 325	1, 917, 325	75, 148, 378	75, 148, 378
当期変動額							
圧縮積立金の積立	-	12, 000	12, 000	△12, 000	-	-	-
剰余金の配当	-	-	-	△1, 865, 280	△1, 865, 280	△1, 865, 280	△1, 865, 280
当期純利益	-	-	-	1, 872, 008	1, 872, 008	1, 872, 008	1, 872, 008
当期変動額合計	-	12, 000	12, 000	△5, 271	6, 728	6, 728	6, 728
当期末残高	※1 73, 231, 053	52, 000	52, 000	1, 872, 053	1, 924, 053	75, 155, 107	75, 155, 107

(4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期	当期
	自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日	自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日
I. 当期末処分利益	1,877,325,258円	1,872,053,982円
II. 分配金の額	1,865,280,000円	1,872,033,600円
(投資口1口当たり分配金の額)	(11,600円)	(11,642円)
III. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	12,000,000円	—
IV. 次期繰越利益	45,258円	20,382円

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2に定める圧縮積立金を控除した残額の概ね全額である1,865,280,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,872,033,600円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	--	---

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

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

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table data-bbox="699 309 1031 448"> <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> ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	3～70年	構築物	2～50年	機械及び装置	3～15年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	3～70年								
構築物	2～50年								
機械及び装置	3～15年								
工具、器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。								
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。								
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期はなく、当期は571千円です。								

5. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の取得原価に算入しています。

(8) 財務諸表に関する注記

(貸借対照表に関する注記)

※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

	前期 (平成26年11月30日)	当期 (平成27年5月31日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日		当期 自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,778,619		4,929,992	
共益費収入	289,447	5,068,066	299,059	5,229,052
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	124,611		129,563	
付帯収益	160,332		215,395	
その他不動産賃料収入	74,974	359,918	85,306	430,265
不動産賃貸事業収益合計		5,427,985		5,659,317
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	204,447		206,540	
プロパティ・マネジメント報酬	278,922		318,003	
公租公課	292,327		291,945	
水道光熱費	94,054		109,071	
保険料	7,841		7,844	
修繕費	257,382		328,354	
減価償却費	1,052,023		1,071,654	
仲介手数料等	95,756		139,616	
信託報酬	14,768		15,169	
その他賃貸事業費用	56,257	2,353,783	55,329	2,543,528
不動産賃貸事業費用合計		2,353,783		2,543,528
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)		3,074,202		3,115,788

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日）

（単位：千円）

アーバンステージ南行徳Ⅳ	
不動産等売却収入	257,435
不動産等売却原価	243,476
その他売却費用	7,765
不動産等売却益	6,193
アーバンステージ駒沢	
不動産等売却収入	460,171
不動産等売却原価	399,641
その他売却費用	13,890
不動産等売却益	46,640

当期（自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日）

（単位：千円）

プライムアーバン大井町	
不動産等売却収入	555,888
不動産等売却原価	527,144
その他売却費用	16,710
不動産等売却益	12,033
プライムアーバン烏山	
不動産等売却収入	358,524
不動産等売却原価	340,871
その他売却費用	10,800
不動産等売却益	6,853

※3. 不動産等売却損の内訳

前期（自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日）

（単位：千円）

アーバンステージ南行徳Ⅱ	
不動産等売却収入	240,471
不動産等売却原価	278,483
その他売却費用	7,270
不動産等売却損	45,281

当期（自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日）

（単位：千円）

プライムアーバン芦花公園	
不動産等売却収入	355,496
不動産等売却原価	358,079
不動産等売却損	2,583

プライムアーバン日野	
不動産等売却収入	302,418
不動産等売却原価	301,317
その他売却費用	9,107
不動産等売却損	8,005

プライムアーバン南行徳Ⅲ	
不動産等売却収入	258,640
不動産等売却原価	256,248
その他売却費用	7,800
不動産等売却損	5,408

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日	当期 自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日
※1. 発行可能投資口の総口数 及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口の総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	160,800口	160,800口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※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

	前期 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日	当期 自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日
現金及び預金	8,186,505千円	8,915,409千円
信託現金及び信託預金	491,522千円	377,193千円
現金及び現金同等物	8,678,028千円	9,292,603千円

（金融商品に関する注記）

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す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る場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	8,186,505	8,186,505	—
(2) 信託現金及び信託預金	491,522	491,522	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(17,580,000)	(17,634,302)	54,302
(4) 投資法人債	(10,000,000)	(10,132,475)	132,475
(5) 長期借入金	(59,240,000)	(60,080,734)	840,734
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 負債となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

平成27年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	8,915,409	8,915,409	—
(2) 信託現金及び信託預金	377,193	377,193	—
(3) 1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(5,034,680)	34,680
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(14,580,000)	(14,608,335)	28,335
(5) 投資法人債	(5,000,000)	(5,061,465)	61,465
(6) 長期借入金	(66,550,000)	(67,365,494)	815,494
(7) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 負債となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内償還予定の投資法人債、(5) 投資法人債

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注3) 金銭債権の決算日（平成26年11月30日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	8,186,505	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	491,522	—	—	—	—	—
合 計	8,678,028	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成27年5月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	8,915,409	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	377,193	—	—	—	—	—
合 計	9,292,603	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成26年11月30日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の 長期借入金	17,580,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	5,000,000	—	—	—
長期借入金	—	15,320,000	7,820,000	10,820,000	1,600,000	23,680,000
合 計	17,580,000	20,320,000	12,820,000	10,820,000	1,600,000	23,680,000

投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成27年5月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の 投資法人債	5,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	14,580,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	5,000,000	—	—	—	—
長期借入金	—	13,680,000	14,890,000	6,500,000	2,600,000	28,880,000
合 計	19,580,000	18,680,000	14,890,000	6,500,000	2,600,000	28,880,000

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成26年11月30日）

該当事項はありません。

当期（平成27年5月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成26年11月30日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	55,600,000	39,500,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(3) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(5) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（平成27年5月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	54,100,000	44,400,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(4) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(6) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(税効果会計に関する注記)

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

	前期 (平成26年11月30日)	当期 (平成27年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	21千円	19千円
貸倒引当金損金算入限度超過額	160千円	233千円
繰延税金資産小計	182千円	253千円
評価性引当額	－千円	△57千円
繰延税金資産合計	182千円	195千円
繰延税金資産の純額	182千円	195千円

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

	前期 (平成26年11月30日)	当期 (平成27年5月31日)
法定実効税率 (調整)	34.16%	34.15%
支払配当の損金算入額	△33.93%	△34.13%
その他	△0.18%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	0.05%

（賃貸等不動産に関する注記）

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（土地を含みます。）を有しています。
これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

		前期 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日	当期 自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日
貸借対照表計上額			
	期首残高	157,793,123	156,029,544
	期中増減額	△1,763,578	3,804,835
	期末残高	156,029,544	159,834,379
期末時価		156,590,000	163,987,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な減少額は、減価償却費及びアーバンステージ南行徳Ⅳ（243,476千円）、アーバンステージ駒沢（399,641千円）、アーバンステージ南行徳Ⅱ（278,483千円）の譲渡によるものです。当期の主な増加額は、プライムアーバン中目黒Ⅱ（2,893,472千円）、プライムアーバン長原上池台（1,801,016千円）、プライムアーバン西荻窪Ⅱ（1,855,087千円）の取得によるものであり、主な減少額は、減価償却費及びプライムアーバン芦花公園（358,079千円）プライムアーバン鳥山（340,871千円）、プライムアーバン大井町（527,144千円）、プライムアーバン日野（301,317千円）、プライムアーバン南行徳Ⅲ（256,248千円）の譲渡によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する平成26年11月期（前期）及び平成27年5月期（当期）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。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日	当期 自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日
1口当たり純資産額	467,340円	467,382円
1口当たり当期純利益	11,674円	11,641円

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

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日	当期 自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日
当期純利益（千円）	1,877,226	1,872,008
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,877,226	1,872,008
期中平均投資口数（口）	160,800	160,800

(重要な後発事象に関する注記)

資産の譲渡

本投資法人は、第17期末（平成27年5月末日）以降、平成27年6月1日付にて下記の資産を譲渡しました。

なお、譲渡価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税、地方消費税を除いています。

プライムアーバン中落合

- ・譲渡資産 : 不動産
- ・契約日 : 平成27年3月31日
- ・譲渡日 : 平成27年6月1日
- ・譲渡価格 : 708,339千円
- ・譲渡先 : 国内の一般事業会社
- ・損益に及ぼす影響 : 第18期（自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日）において、営業収益として不動産等売却益約36百万円（譲渡に係る諸経費を控除しています。）を計上する予定です。

プライムアーバン上馬

- ・譲渡資産 : 不動産
- ・契約日 : 平成27年3月31日
- ・譲渡日 : 平成27年6月1日
- ・譲渡価格 : 905,000千円
- ・譲渡先 : 国内の一般事業会社
- ・損益に及ぼす影響 : 第18期（自 平成27年6月1日 至 平成27年11月30日）において、営業収益として不動産等売却益約8百万円（譲渡に係る諸経費を控除しています。）を計上する予定です。

（追加情報）

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

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

（１）本合併の目的

本投資法人は本合併により、資産規模の拡大及び投資対象セクターの多様化を図ることで、物件取得機会の拡大、ポートフォリオの安定性及びリスク許容度の向上、物件取得競争力の強化並びに財務の安定化に繋がることに加えて、日本有数の総合デベロッパーである野村不動産グループの有する幅広いノウハウやブランドをより効果的に活用することにより、成長と安定運営の両立が期待できることから、本合併が本投資法人の投資主にとって最良の選択であるとの確信をもつに至り、本合併契約を締結しました。

（２）合併比率

本合併に当たって、本投資法人の投資口1口に対し新投資法人の投資口4.45口を、NOFの投資口1口に対し新投資法人の投資口3.60口を、NMFの投資口1口に対し新投資法人の投資口1口を、それぞれ割当交付します。

（３）合併交付金

新投資法人は、本投資法人の平成27年9月30日までの最終営業期間（平成27年6月1日から平成27年9月30日まで）の金銭の分配の代わりとして、本投資法人の分配可能利益に基づき新投資法人の成立日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して最終営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金を支払う予定です。

（４）消滅投資法人の直前期（NMF（平成27年2月期）及びNOF（平成27年4月期））の概要

NMF（平成27年2月期）

事業内容 投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用を行うこと

営業収益	10,066百万円
当期純利益	4,145百万円
資産額	276,539百万円
負債額	111,272百万円
純資産額	165,267百万円

NOF（平成27年4月期）

事業内容 投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用を行うこと

営業収益	13,025百万円
当期純利益	3,613百万円
資産額	439,861百万円
負債額	224,662百万円
純資産額	215,198百万円

〔開示の省略〕

リース取引、有価証券、関連当事者との取引、退職給付及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

(9) 発行済投資口総数の増減

設立以降第17期末（平成27年5月末）までの出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(百万円)		発行済投資口総数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成18年8月3日	私募設立	240	240	400	400	(注1)
平成18年9月26日	私募増資	10,758	10,998	17,930	18,330	(注2)
平成19年2月13日	公募増資	28,816	39,814	47,400	65,730	(注3)
平成19年3月13日	第三者割当による増資	1,440	41,255	2,370	68,100	(注4)
平成20年2月13日	公募増資	11,918	53,173	27,300	95,400	(注5)
平成20年3月11日	第三者割当による増資	595	53,769	1,365	96,765	(注6)
平成21年12月7日	公募増資	7,647	61,417	27,400	124,165	(注7)
平成21年12月24日	第三者割当による増資	382	61,799	1,370	125,535	(注8)
平成23年12月1日	公募増資	6,662	68,461	23,629	149,164	(注9)
平成23年12月20日	第三者割当による増資	499	68,961	1,772	150,936	(注10)
平成25年8月26日	公募増資	4,028	72,989	9,306	160,242	(注11)
平成25年9月25日	第三者割当による増資	241	73,231	558	160,800	(注12)

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

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

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

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

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

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

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

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

(注9) 1口当たり発行価格292,193円（引受価額281,951円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注10) 平成23年12月1日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額281,951円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注11) 1口当たり発行価格448,500円（引受価額432,860円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注12) 平成25年8月26日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額432,860円にて、野村證券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

役員の異動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。

当期における役員の異動はありません。

(2) 資産運用会社の役員の異動

役員の異動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。

なお、本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
代表取締役社長兼 社長執行役員	安部 憲生	昭和55年4月 野村證券株式会社 入社 平成13年7月 同社 機関投資家営業部長 平成17年12月 野村アセットマネジメント株式会社 金融法人マーケティング部長 平成18年4月 同社 執行役員 プロダクト・サービス部、金融法人マーケティング部担当兼 金融法人マーケティング部長 平成20年4月 同社 執行役員 同 年 同 月 ノムラ・アセット・マネジメント・シンガポール・リミテッド会長 同 年 同 月 ノムラ・アセット・マネジメント・ホンコン・リミテッド会長 平成21年4月 野村アセットマネジメント株式会社 常務執行役員 クライアント・サービス本部長 平成22年4月 同社 常務執行役員 グローバル・インスティテューショナル・クライアント本部長 平成25年4月 同社 執行役 専務 インスティテューショナル・クライアント本部、海外クライアント本部管掌 平成26年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役兼副社長執行役員 営業部、投資マネジメント部、プロダクト・マーケティング部、財務部管掌 平成26年10月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 財務部、営業部、投資マネジメント部、プロダクト・マネジメント部管掌 平成27年4月 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員 資産運用事業担当（現職） 同 年 同 月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長兼社長執行役員（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
代表取締役兼 副社長執行役員 企画部、コンプライアンス部、監査部、ファンド会計部管掌 投資パフォーマンス室、投資一任室担当	新橋 健一	昭和53年4月 野村證券株式会社 入社 平成9年6月 同社 広報部長 平成11年6月 同社 総務企画部長 平成14年4月 同社 取締役 リスク・マネジメント部兼システム企画部担当 平成15年4月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成15年6月 同社 執行役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 平成16年4月 同社 取締役 平成18年7月 日本証券業協会政策本部長 平成22年7月 野村土地建物株式会社 顧問 平成24年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役副社長 平成24年6月 同社 代表取締役副社長 財務会計本部長嘱託 平成24年10月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、投資顧問室、財務部、ファンド会計部、監査部、コンプライアンス部、企画部、事業推進室管掌 平成25年4月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、財務部、ファンド会計部、監査部、コンプライアンス部、企画部管掌 平成26年4月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 企画部、コンプライアンス部、監査部、ファンド会計部管掌 投資パフォーマンス室担当 平成26年10月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 企画部、コンプライアンス部、監査部、ファンド会計部管掌 投資パフォーマンス室、投資一任室担当（現職）	—
代表取締役兼 専務執行役員 資産投資部、投資運用企画部、NOF運用部、NRF運用部、NMF運用部、NPR運用部管掌 リサーチ室担当 最高戦略責任者嘱託	黒川 洋	平成2年4月 野村不動産株式会社 入社 平成21年4月 同社 法人カンパニー ペアシステム事業部長 平成24年4月 同社 法人カンパニー 開発事業一部長 同年同月 株式会社ジオ・アカマツ 取締役 平成24年6月 野村不動産株式会社 都市開発事業本部 開発事業一部長 平成25年4月 同社 執行役員 都市開発事業本部 建築部、商業施設事業部、物流施設事業部担当 資産開発部長嘱託 平成26年4月 同社 執行役員 都市開発事業本部 商業施設事業部、物流施設事業部担当 平成27年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役兼専務執行役員 資産投資部、投資運用企画部、NOF運用部、NRF運用部、NMF運用部、NPR運用部管掌 リサーチ室担当 最高戦略責任者嘱託（現職）	—
取締役兼 常務執行役員 コンプライアンス部担当 監査部長嘱託	古瀬 康彦	昭和59年4月 野村證券株式会社 入社 平成7年6月 同社 法務部 文書課長 平成15年4月 同社 ウェルス・マネジメント業務部 管理課長 平成21年12月 野村アセットマネジメント株式会社 企業法務室 室長 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当 平成26年4月 同社 取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当 監査部長嘱託 平成27年4月 同社 取締役兼常務執行役員 コンプライアンス部担当 監査部長嘱託（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役兼 常務執行役員 営業部・プロダクト・マネジメント部担当	和田 成一郎	昭和61年4月 野村證券株式会社 入社 平成20年7月 同社 不動産投資業務部長 平成21年7月 同社 アセット・ファイナンス・ストラテジー室長 平成25年4月 野村不動産投資顧問株式会社 海外営業部長 平成25年7月 同社 プロダクト・マーケティング部長 平成26年4月 同社 執行役員 プロダクト・マーケティング部長 平成26年10月 同社 取締役兼執行役員 プロダクト・マネジメント部担当 平成27年4月 同社 取締役兼常務執行役員 営業部、プロダクト・マネジメント部担当（現職）	—
取締役兼 常務執行役員 企画部長、ファンド会計部長、財務部長嘱託	山内 政人	平成3年4月 野村不動産株式会社 入社 平成15年6月 同社 ビル事業部 マネジメント課長 平成17年4月 同社 人事部 給与厚生課長 平成20年10月 同社 資産運用カンパニー 企画室 マネージャー 平成21年10月 野村不動産投信株式会社 オフィス運用本部 アセットマネジメントグループリーダー 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 財務部長 平成24年10月 同社 執行役員 財務部長 平成26年4月 同社 執行役員 財務部長兼ファンド会計部長 平成26年10月 同社 取締役兼執行役員 企画部長、ファンド会計部長、財務部長嘱託 平成27年4月 同社 取締役兼常務執行役員 企画部長、ファンド会計部長、財務部長嘱託（現職）	—
取締役兼 常務執行役員 NMF運用部長嘱託	宇木 素実	平成3年4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年4月 同社 事業企画部 平成12年4月 同社 資産運用事業部 平成14年2月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 不動産投資事業部 平成18年4月 野村不動産投信株式会社 レジデンス運用本部 不動産投資グループ グループリーダー 平成20年10月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 JOFI運用室長 平成21年4月 同社 事業企画部長 平成22年6月 同社 ファンドマネジメント部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 営業部長 平成24年4月 同社 取締役 営業本部長 平成24年10月 同社 取締役兼執行役員 営業部担当 平成25年4月 同社 取締役兼執行役員 営業部、海外営業部担当 平成25年7月 同社 取締役兼執行役員 営業部担当 平成26年4月 同社 取締役兼執行役員 資産運用部長嘱託 平成26年10月 同社 取締役兼執行役員 NMF運用部長嘱託 平成27年4月 同社 取締役兼常務執行役員 NMF運用部長嘱託（現職）	—
取締役兼 執行役員 NOF運用部長嘱託	吉原 章司	昭和62年4月 野村不動産株式会社 入社 平成21年4月 同社 住宅カンパニー 第三事業グループ開発部長 平成22年4月 同社 秘書室長 平成24年4月 野村不動産ホールディングス株式会社 秘書室長 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部担当 平成25年1月 同社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部長嘱託 平成26年10月 同社 取締役兼執行役員 NOF運用部長嘱託（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
監査役	永木 隆彦	昭和55年4月 野村不動産株式会社 入社 平成13年6月 同社 IT戦略推進室長 平成15年1月 同社 法人カンパニー企画室長 平成23年4月 同社 資産運用カンパニー企画室担当部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）	—
監査役	高越 忠尚	昭和56年4月 野村不動産株式会社入社 平成9年6月 同社 札幌支店長 平成14年6月 野村不動産アーバンネット株式会社 取締役 平成18年4月 株式会社メガロス 常務取締役 営業本部副本部長嘱託 平成19年4月 同社 常務取締役 営業本部・事業開発本部担当 平成21年1月 同社 常務取締役 営業本部担当 事業開発本部長嘱託 平成21年6月 同社 常務取締役 管理本部長嘱託 平成24年6月 同社 常務取締役 営業本部担当 事業本部長嘱託 平成24年9月 同社 常務取締役 事業本部長嘱託 平成26年4月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）	—
監査役（非常勤）	藤谷 茂樹	昭和56年4月 野村証券株式会社 入社 平成20年4月 野村アセットマネジメント株式会社 執行役 平成20年10月 野村ホールディングス株式会社 執行役員 トランジション・グループ担当 平成21年4月 同社 執行役員 Deputy CFO, 経営企画副担当 平成23年4月 同社 執行役員 Deputy CFO 平成24年4月 同社 執行役員 Co-Deputy CFO 平成25年4月 野村不動産株式会社 監査役（現職） 平成25年6月 野村不動産アーバンネット株式会社 監査役（現職） 同 年 同 月 野村リビングサポート株式会社 監査役 同 年 同 月 野村ビルマネジメント株式会社 監査役（現職） （平成26年4月1日付野村リビングサポート株式会社と合併により、野村不動産パートナーズ株式会社へ社名変更） 同 年 同 月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役（現職） 平成26年4月 株式会社プライムクロス 監査役（現職） 平成26年6月 NREG東芝不動産株式会社 監査役（現職） 平成26年6月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）	—

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域 (注2)	第16期 平成26年11月30日現在		第17期 平成27年5月31日現在	
		保有総額 (百万円) (注3)	資産総額に対す る比率 (%) (注4)	保有総額 (百万円) (注3)	資産総額に対す る比率 (%) (注4)
不動産(注1)	東京圏	106,576	64.6	117,847	69.6
	その他	27,907	16.9	27,627	16.3
信託不動産(注1)	東京圏	19,528	11.8	12,361	7.3
	その他	2,014	1.2	1,998	1.2
小計		156,026	94.6	159,834	94.4
預金その他資産		8,825	5.4	9,481	5.6
資産総額		164,852	100.0	169,316	100.0

	第16期 平成26年11月30日現在		第17期 平成27年5月31日現在	
	金額 (百万円) (注5)	資産総額に対す る比率 (%) (注4)	金額 (百万円) (注5)	資産総額に対す る比率 (%) (注4)
負債総額	89,703	54.4	94,161	55.6
純資産総額	75,148	45.6	75,155	44.4

(注1) 主たる用途は、居住用施設です。

(注2) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を、「その他」とは、三大都市圏（東京圏を除く。）及び政令指定都市をはじめとする全国主要都市をいいます。

(注3) 保有総額は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっています。

(注4) 小数点第2位を四捨五入していますので、合計が100.0%にならない場合があります。

(注5) 負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

不動産については、後記「③ その他投資資産の主要なもの」において不動産信託受益権と共に一括して記載しています。

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人が平成27年5月末日（第17期末）現在保有する不動産等（148物件）（かかる不動産又は不動産を主たる信託財産とする信託の受益権若しくはその原資産たる不動産を、以下「第17期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成27年5月末日現在のものです。

A. ポートフォリオ及び賃貸状況の概要並びに稼働率等の推移

(イ) ポートフォリオ及び賃貸状況の概要

第17期末保有資産に係るポートフォリオ及び賃貸状況の概要は以下のとおりです。

物件数		148
取得価格（千円）（注1）	合計	163,792,696 (100.0)
（取得価格の合計に占める割合（％））	東京圏（注2）	133,385,000 (81.4)
	その他（注2）	30,407,696 (18.6)
期末算定価格の合計（千円）（注3）		163,987,000
全賃貸可能面積（㎡）（B）（注4）		276,194.09
全賃貸面積（㎡）（A）（注5）		266,726.34
全運用不動産稼働率（％）（A）÷（B）（注6）		96.6
総賃貸可能戸数（戸）（注7）		9,063
総賃貸戸数（戸）（注8）		8,771
テナント数の合計（注9）		148
全契約賃料合計（千円）（注10）		872,470
全敷金等合計（千円）（注11）		1,434,430

（注1）「取得価格」とは、不動産等の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書等（以下「売買契約等」といいます。）に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。

（注2）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「その他」とは、三大都市圏（東京圏を除く。）及び政令指定都市をはじめとする全国主要都市をいいます。なお、取得価格の合計に占める割合は、小数点第2位を四捨五入しています。

（注3）「期末算定価格」は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額を記載しています。不動産の期末算定価格については、後記「C. 期末算定価格の概要」の（注1）をご参照ください。

（注4）第17期末保有資産それぞれの「賃貸可能面積」の合計として求めています。なお、「賃貸可能面積」とは、個々の資産のうち賃貸が可能な住宅等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）です。なお、「賃貸可能面積」は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。

（注5）第17期末保有資産それぞれの「賃貸面積」の合計として求めています。なお、「賃貸面積」とは、個々の資産の賃貸可能面積のうち実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）です。

（注6）全賃貸可能面積に占める全賃貸面積の割合として求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

（注7）第17期末保有資産それぞれの「賃貸可能戸数」の合計として求めています。なお、「賃貸可能戸数」とは、個々の資産において、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）です。

（注8）第17期末保有資産それぞれの「賃貸戸数」の合計として求めています。なお、「賃貸戸数」とは、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数です。但し、貸室の一部又は全部についてマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸戸数に算入しています。

（注9）第17期末保有資産それぞれの「テナントの総数」の合計として求めています。なお、「テナントの総数」とは、貸室の一部又は全部が転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転賃を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、1テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数えています。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10）第17期末保有資産それぞれの平成27年5月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、平成27年5月分の「契約賃料合計」とは、個々の資産の賃貸が行われている部分（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）に係るエンドテナントとの間の平成27年5月末日現在有効な賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を意味しま

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成27年5月期決算短信

す。また、契約により平成27年5月分を含む一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。

（注11）第17期末保有資産それぞれの「敷金等合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、「敷金等合計」とは、平成27年5月末日現在において、個々の資産の賃貸が行われている部分に係るエンドテナントとの間の賃貸借契約に規定された敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額。また、賃貸借契約上、住宅等に係る敷金・保証金と駐車場に係る敷金・保証金が一体となっている場合には、当該駐車場に係る敷金・保証金を含みます。また、貸室の一部又は全部をマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金等に基づいています。）の合計額です。

（ロ）稼働率等の推移

本投資法人が保有する運用不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。なお、各計算期間の期中平均稼働率は、当該計算期間における各月末日時点の賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合として求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

直近10計算期間中の稼働率の状況

	平成22年 11月末 (第8期末)	平成23年 5月末 (第9期末)	平成23年 11月末 (第10期末)	平成24年 5月末 (第11期末)	平成24年 11月末 (第12期末)
物件数	144	143	145	152	153
テナント数の合計	144	143	145	152	153
全賃貸可能面積（㎡）	214,145.54	214,215.90	220,129.28	261,275.90	262,881.53
全運用不動産稼働率（期末時点）（％）	96.3	96.1	96.8	96.2	96.2
※（参考）期中平均稼働率（％）	95.9	96.0	96.5	96.5	95.8

	平成25年 5月末 (第13期末)	平成25年 11月末 (第14期末)	平成26年 5月末 (第15期末)	平成26年 11月末 (第16期末)	平成27年 5月末 (第17期末)
物件数	152	155	153	150	148
テナント数の合計	152	155	153	150	148
全賃貸可能面積（㎡）	262,961.11	277,166.54	274,346.62	272,627.52	276,194.09
全運用不動産稼働率（期末時点）（％）	96.4	96.2	95.8	96.2	96.6
※（参考）期中平均稼働率（％）	96.3	96.2	96.3	96.0	96.8

直近4計算期間中の稼働率の状況

第14期（平成25年6月～平成25年11月）6ヶ月

	平成25年 6月末	平成25年 7月末	平成25年 8月末	平成25年 9月末	平成25年 10月末	平成25年 11月末	
物件数	151	151	151	157	157	155	
テナント数の合計	151	151	151	157	157	155	
全賃貸可能面積（㎡）	262,126.21	262,126.21	262,138.80	278,515.83	278,512.03	277,166.54	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	96.7	96.4	96.2	96.1	95.9	96.2	96.2%

第15期（平成25年12月～平成26年5月）6ヶ月

	平成25年 12月末	平成26年 1月末	平成26年 2月末	平成26年 3月末	平成26年 4月末	平成26年 5月末	
物件数	155	155	155	155	154	153	
テナント数の合計	155	155	155	155	154	153	
全賃貸可能面積（㎡）	277,165.78	277,165.78	277,165.78	277,165.78	274,708.88	274,346.62	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	95.7	96.0	96.3	97.3	96.6	95.8	96.3%

第16期（平成26年6月～平成26年11月）6ヶ月

	平成26年 6月末	平成26年 7月末	平成26年 8月末	平成26年 9月末	平成26年 10月末	平成26年 11月末	
物件数	152	152	152	152	152	150	
テナント数の合計	152	152	152	152	152	150	
全賃貸可能面積（㎡）	273,811.54	273,811.54	273,811.54	273,811.54	273,811.54	272,627.52	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	95.6	95.6	95.7	96.4	96.3	96.2	96.0%

第17期（平成26年12月～平成27年5月）6ヶ月

	平成26年 12月末	平成27年 1月末	平成27年 2月末	平成27年 3月末	平成27年 4月末	平成27年 5月末	
物件数	153	153	153	153	152	148	
テナント数の合計	153	153	153	153	152	148	
全賃貸可能面積（㎡）	279,528.92	279,528.92	279,528.92	279,528.88	278,806.18	276,194.09	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	96.2	96.3	97.0	97.8	97.1	96.6	96.8%

B. 価格及び投資比率

第17期末保有資産の概要（取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価格、投資比率及び鑑定評価機関）は以下のとおりです。

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	1	ブラウドフラット白金高輪	3,510,000	3,362,622	3,400,000	2.1	大和不動産鑑定株式会社
	2	ブラウドフラット代々木上原	1,100,000	1,045,113	989,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	3	ブラウドフラット初台	865,000	833,732	713,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	4	ブラウドフラット渋谷桜丘	800,000	780,832	750,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	5	ブラウドフラット学芸大学	812,000	781,134	746,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	6	ブラウドフラット目黒行人坂	882,000	849,360	939,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,260,000	2,165,373	2,280,000	1.4	大和不動産鑑定株式会社
	8	ブラウドフラット神楽坂	1,540,000	1,474,324	1,590,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	9	ブラウドフラット早稲田	1,110,000	1,064,136	1,110,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	10	ブラウドフラット新宿河田町	1,010,000	967,042	947,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	11	ブラウドフラット三軒茶屋	1,350,000	1,294,854	1,190,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	12	ブラウドフラット蒲田	1,140,000	1,082,978	1,160,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	2,980,000	2,862,481	3,320,000	2.0	株式会社谷澤総合鑑定所
	14	ブラウドフラット新大塚	695,000	654,239	623,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	15	ブラウドフラット清澄白河	900,000	867,041	928,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	650,000	623,890	652,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,130,000	1,077,287	1,030,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	18	ブラウドフラット富士見台	1,370,000	1,351,234	1,470,000	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
	19	ブラウドフラット浅草駒形	1,960,000	1,842,934	1,920,000	1.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	20	ブラウドフラット横浜	2,340,000	2,192,827	2,090,000	1.3	大和不動産鑑定株式会社
	21	ブラウドフラット上大岡	2,770,000	2,514,741	2,710,000	1.7	大和不動産鑑定株式会社
	22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1,430,000	1,403,031	1,650,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	23	プライムアーバン麻布十番	991,000	987,966	1,100,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	24	プライムアーバン赤坂	956,000	917,030	938,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	25	プライムアーバン田町	941,000	887,417	972,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	26	プライムアーバン芝浦LOFT	1,510,000	1,468,725	1,830,000	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
	27	プライムアーバン幡ヶ谷	452,000	451,087	469,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	28	プライムアーバン代々木	408,000	388,131	359,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	29	プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,030,000	1,058,706	1,140,000	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
	30	プライムアーバン番町	1,170,000	1,119,369	1,090,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	31	プライムアーバン千代田富士見	707,000	678,215	679,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	32	プライムアーバン飯田橋	2,030,000	1,932,573	2,040,000	1.2	株式会社中央不動産鑑定所
	33	プライムアーバン恵比寿	1,200,000	1,166,734	1,260,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	34	プライムアーバン中目黒	1,320,000	1,263,629	1,410,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	35	プライムアーバン学芸大学	886,000	852,234	775,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	36	ブライムアーバン洗足	536,000	510,288	474,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	37	ブライムアーバン目黒リバーサイド	464,000	458,065	414,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	38	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,580,000	3,564,763	2,970,000	1.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	39	ブライムアーバン目黒青葉台	1,190,000	1,217,752	1,310,000	0.8	一般財団法人日本不動産研究所
	40	ブライムアーバン学芸大学Ⅱ	916,000	938,630	1,080,000	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
	41	ブライムアーバン中目黒Ⅱ	2,800,000	2,885,300	2,850,000	1.7	一般財団法人日本不動産研究所
	42	ブライムアーバン勝どき	2,290,000	2,303,240	2,570,000	1.6	株式会社中央不動産鑑定所
	43	ブライムアーバン新川	2,250,000	2,174,988	2,100,000	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	44	ブライムアーバン日本橋横山町	3,530,000	3,431,674	4,220,000	2.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	45	ブライムアーバン日本橋浜町	1,470,000	1,500,104	1,550,000	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
	46	ブライムアーバン本郷壱岐坂	647,000	635,718	557,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	47	ブライムアーバン白山	893,000	827,862	866,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	48	ブライムアーバン四谷外苑東	1,700,000	1,630,757	1,490,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	49	ブライムアーバン中落合	655,000	651,555	604,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	50	ブライムアーバン落合	324,000	328,158	338,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	51	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1,290,000	1,239,467	1,090,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	52	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	1,000,000	917,290	885,000	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
	53	ブライムアーバン新宿内藤町	512,000	486,284	430,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	54	ブライムアーバン西早稲田	503,000	490,618	421,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	55	ブライムアーバン新宿落合	635,000	649,356	594,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	56	ブライムアーバン目白	1,260,000	1,330,748	1,430,000	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
	57	ブライムアーバン神楽坂	2,640,000	2,692,926	2,900,000	1.8	一般財団法人日本不動産研究所
	58	ブライムアーバン上馬	900,000	897,645	836,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	59	ブライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	755,000	754,131	718,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	60	ブライムアーバン千歳烏山	730,000	734,122	717,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	61	ブライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	539,000	546,503	483,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	62	ブライムアーバン三軒茶屋	835,000	791,144	724,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	63	ブライムアーバン南烏山	840,000	830,637	667,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	64	ブライムアーバン烏山ガレリア	645,000	635,691	549,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	65	ブライムアーバン烏山コート	413,000	408,267	338,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	66	ブライムアーバン上北沢	738,000	771,346	597,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	67	ブライムアーバン千歳船橋	885,000	873,164	746,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	68	ブライムアーバン用賀	1,150,000	1,171,391	1,390,000	0.8	一般財団法人日本不動産研究所
	69	ブライムアーバン品川西	624,000	611,506	494,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	70	ブライムアーバン大崎	1,700,000	1,608,300	1,860,000	1.1	大和不動産鑑定株式会社
	71	ブライムアーバン大井町Ⅱ	1,100,000	1,103,925	1,040,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	72	ブライムアーバン雪谷	970,000	955,548	951,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	73	ブライムアーバン大森	824,000	775,667	905,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	74	ブライムアーバン田園調布南	900,000	884,255	774,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	75	ブライムアーバン長原上池台	1,720,000	1,792,731	1,720,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	76	ブライムアーバン中野	472,000	462,571	489,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	77	ブライムアーバン中野上高田	640,000	606,900	498,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	78	ブライムアーバン高井戸	1,080,000	1,063,049	1,060,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	79	ブライムアーバン西荻窪	435,000	414,333	414,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	80	ブライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,780,000	1,848,997	1,790,000	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
	81	ブライムアーバン大塚	794,000	740,909	730,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	82	ブライムアーバン駒込	412,000	451,021	437,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	83	ブライムアーバン池袋	3,310,000	3,375,385	3,800,000	2.3	一般財団法人日本不動産研究所
	84	ブライムアーバン門前仲町	2,200,000	2,081,311	2,420,000	1.5	株式会社中央不動産鑑定所
	85	ブライムアーバン亀戸	705,000	663,867	779,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	86	ブライムアーバン住吉	552,000	523,295	632,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	87	ブライムアーバン向島	487,000	483,249	528,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	88	ブライムアーバン錦糸公園	1,180,000	1,092,474	1,290,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	89	ブライムアーバン錦糸町	668,000	625,323	758,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	90	ブライムアーバン平井	700,000	655,542	722,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	91	ブライムアーバン葛西	637,000	601,743	640,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	92	ブライムアーバン葛西Ⅱ	958,000	901,079	981,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	93	ブライムアーバン葛西イースト	940,000	947,660	1,140,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	94	ブライムアーバン江古田	385,000	391,091	409,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	95	ブライムアーバン板橋区役所前	940,000	942,877	1,080,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	96	ブライムアーバン浅草	350,000	368,028	384,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	97	ブライムアーバン町屋サウスコート	1,740,000	1,716,074	1,910,000	1.2	一般財団法人日本不動産研究所
	98	ブライムアーバン武蔵小金井	2,390,000	2,507,569	1,910,000	1.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	99	ブライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,590,000	1,662,169	1,280,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	100	ブライムアーバン小金井本町	725,000	740,041	791,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	101	ブライムアーバン久米川	1,370,000	1,340,283	1,520,000	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
	102	ブライムアーバン武蔵小杉comodo	2,150,000	2,112,599	1,940,000	1.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	103	ブライムアーバン川崎	1,150,000	1,076,994	962,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	104	ブライムアーバン新百合ヶ丘	1,210,000	1,186,844	1,150,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	105	ブライムアーバン鶴見寺谷	457,000	446,800	493,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	106	ブライムアーバン浦安Ⅱ	277,000	265,336	227,000	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
	107	ブライムアーバン浦安	840,000	766,529	804,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	108	ブライムアーバン行徳Ⅰ	635,000	571,162	633,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	109	ブライムアーバン行徳Ⅱ	741,000	653,659	730,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	110	ブライムアーバン行徳駅前	476,000	432,379	488,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	111	ブライムアーバン行徳駅前Ⅱ	561,000	526,660	469,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成27年5月期決算短信

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	112	ブライムアーバン行徳Ⅲ	948,000	894,490	747,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	113	ブライムアーバン西船橋	772,000	678,062	761,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	114	ブライムアーバン川口	2,170,000	2,115,839	1,580,000	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
東京圏合計（114物件）			133,385,000	130,208,791	132,297,000	80.7	-
その他	115	ブラウドフラット五橋	682,000	637,758	652,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	116	ブラウドフラット河原町	724,000	663,419	735,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	117	ブラウドフラット新大阪	1,430,000	1,401,142	1,620,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	118	ブライムアーバン山鼻	377,000	361,981	273,000	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	119	ブライムアーバン北14条	336,000	311,308	274,000	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	120	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	530,000	492,697	502,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	121	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	322,000	303,868	334,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	122	ブライムアーバン北11条	600,000	590,366	547,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	123	ブライムアーバン宮の沢	576,200	537,408	475,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	124	ブライムアーバン大通東	424,000	406,177	394,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	125	ブライムアーバン知事公館	337,900	335,393	249,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	126	ブライムアーバン円山	283,200	270,507	229,000	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
	127	ブライムアーバン北24条	503,700	469,833	437,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	128	ブライムアーバン札幌医大前	731,600	695,211	616,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	129	ブライムアーバン札幌リバーフロント	3,500,000	3,505,945	4,480,000	2.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	130	ブライムアーバン北3条通	1,450,000	1,434,754	1,730,000	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
	131	ブライムアーバン長町一丁目	1,110,000	1,071,461	1,140,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	132	ブライムアーバン八乙女中央	428,000	402,935	466,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	133	ブライムアーバン堤通雨宮	969,000	967,604	949,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
	134	ブライムアーバン葵	724,000	648,600	712,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	135	ブライムアーバン金山	632,000	597,457	553,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	136	ブライムアーバン鶴舞	1,189,096	1,128,665	1,020,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	137	ブライムアーバン上前津	1,250,000	1,257,561	1,590,000	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
	138	ブライムアーバン泉	2,800,000	2,843,959	3,770,000	2.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	139	ブライムアーバン江坂Ⅰ	672,000	619,920	652,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	140	ブライムアーバン江坂Ⅱ	790,000	729,927	794,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	141	ブライムアーバン江坂Ⅲ	1,535,000	1,498,682	1,190,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	142	ブライムアーバン玉造	906,000	931,774	1,020,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	143	ブライムアーバン堺筋本町	1,780,000	1,816,927	1,810,000	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
	144	ブライムアーバン博多	830,000	794,393	588,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	145	ブライムアーバン薬院南	351,000	333,875	265,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	146	ブライムアーバン香椎	396,000	378,155	398,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	147	ブライムアーバン博多東	693,000	658,550	622,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
その他	148	ブライムアーバン千早	545,000	527,357	604,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
その他合計（34物件）			30,407,696	29,625,587	31,690,000	19.3	-
合計（148物件）			163,792,696	159,834,379	163,987,000	100.0	-

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

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

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

（注4）「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）に基づき、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額（第17期決算日（平成27年5月末日）を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。不動産の期末算定価格については、後記「C. 期末算定価格の概要」（注1）をご参照ください。

（注5）「投資比率」は、期末算定価格に基づき、各資産の期末算定価格がポートフォリオ全体（全148物件）の期末算定価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

C. 期末算定価格の概要

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

物件 番号	物件名称	期末 算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NCF (千円) (注3)	直接還元 利回り (%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
1	ブラウドフラット白金高輪	3,400,000	3,460,000	149,580	148,865	4.3	3,370,000	4.1	4.5
2	ブラウドフラット代々木上原	989,000	1,000,000	45,259	45,152	4.5	984,000	4.3	4.7
3	ブラウドフラット初台	713,000	723,000	33,600	33,261	4.6	708,000	4.4	4.8
4	ブラウドフラット渋谷桜丘	750,000	763,000	34,096	33,580	4.4	744,000	4.2	4.6
5	ブラウドフラット学芸大学	746,000	756,000	37,000	34,021	4.5	742,000	4.3	4.7
6	ブラウドフラット目黒行人坂	939,000	952,000	43,079	42,822	4.5	933,000	4.3	4.7
7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,280,000	2,310,000	111,133	103,967	4.5	2,260,000	4.3	4.7
8	ブラウドフラット神楽坂	1,590,000	1,610,000	73,128	72,666	4.5	1,580,000	4.3	4.7
9	ブラウドフラット早稲田	1,110,000	1,130,000	50,960	50,815	4.5	1,100,000	4.3	4.7
10	ブラウドフラット新宿河田町	947,000	962,000	44,049	43,281	4.5	941,000	4.3	4.7
11	ブラウドフラット三軒茶屋	1,190,000	1,210,000	55,819	55,709	4.6	1,180,000	4.4	4.8
12	ブラウドフラット蒲田	1,160,000	1,170,000	55,191	54,959	4.7	1,150,000	4.5	4.9
13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	3,320,000	3,340,000	164,127	160,471	4.8	3,310,000	4.8	5.0
14	ブラウドフラット新大塚	623,000	633,000	29,771	29,095	4.6	619,000	4.4	4.8
15	ブラウドフラット清澄白河	928,000	939,000	47,692	44,121	4.7	923,000	4.5	4.9
16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	652,000	660,000	31,001	30,349	4.6	648,000	4.4	4.8
17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,030,000	1,050,000	49,100	48,137	4.6	1,020,000	4.4	4.8
18	ブラウドフラット富士見台	1,470,000	1,490,000	79,048	77,359	5.2	1,450,000	5.0	5.4
19	ブラウドフラット浅草駒形	1,920,000	1,940,000	95,389	93,105	4.8	1,910,000	4.8	5.0
20	ブラウドフラット横浜	2,090,000	2,110,000	108,603	101,248	4.8	2,080,000	4.6	5.0
21	ブラウドフラット上大岡	2,710,000	2,830,000	144,706	141,711	5.0	2,660,000	4.9	5.2
22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1,650,000	1,660,000	85,933	83,171	5.0	1,630,000	4.8	5.2
23	ブライムアーバン麻布十番	1,100,000	1,110,000	50,508	50,127	4.5	1,100,000	4.3	4.7
24	ブライムアーバン赤坂	938,000	948,000	42,491	41,717	4.4	938,000	4.2	4.6
25	ブライムアーバン田町	972,000	985,000	46,734	46,283	4.7	972,000	4.5	4.9
26	ブライムアーバン芝浦LOFT	1,830,000	1,850,000	86,236	85,111	4.6	1,800,000	4.4	4.8
27	ブライムアーバン幡ヶ谷	469,000	479,000	24,428	23,470	4.9	469,000	4.7	5.1
28	ブライムアーバン代々木	359,000	363,000	17,205	16,679	4.6	359,000	4.4	4.8
29	ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,140,000	1,160,000	52,242	50,915	4.4	1,120,000	4.2	4.6
30	ブライムアーバン番町	1,090,000	1,100,000	51,501	50,538	4.6	1,090,000	4.4	4.8
31	ブライムアーバン千代田富士見	679,000	685,000	32,145	31,521	4.6	679,000	4.4	4.8
32	ブライムアーバン飯田橋	2,040,000	2,070,000	96,210	95,055	4.6	2,040,000	4.4	4.8
33	ブライムアーバン恵比寿	1,260,000	1,290,000	60,987	60,733	4.7	1,260,000	4.5	4.9
34	ブライムアーバン中目黒	1,410,000	1,440,000	65,417	64,647	4.5	1,410,000	4.3	4.7
35	ブライムアーバン学芸大学	775,000	785,000	37,560	35,319	4.5	770,000	4.3	4.7

物件 番号	物件名称	期末 算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NCFF (千円) (注3)	直接還元 利回り (%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
36	プライムアーバン洗足	474,000	480,000	23,760	22,089	4.6	472,000	4.4	4.8
37	プライムアーバン目黒リバーサイド	414,000	420,000	21,043	18,897	4.5	412,000	4.3	4.7
38	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,970,000	3,010,000	136,735	135,575	4.5	2,930,000	4.3	4.7
39	プライムアーバン目黒青葉台	1,310,000	1,330,000	59,434	58,415	4.4	1,290,000	4.2	4.6
40	プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,080,000	1,090,000	48,737	48,014	4.4	1,060,000	4.2	4.6
41	プライムアーバン中目黒Ⅱ	2,850,000	2,900,000	131,769	130,363	4.5	2,800,000	4.3	4.7
42	プライムアーバン勝どき	2,570,000	2,600,000	143,353	129,932	5.0	2,570,000	4.8	5.2
43	プライムアーバン新川	2,100,000	2,120,000	105,482	101,805	4.8	2,070,000	4.6	5.0
44	プライムアーバン日本橋横山町	4,220,000	4,270,000	197,483	196,201	4.6	4,160,000	4.4	4.8
45	プライムアーバン日本橋浜町	1,550,000	1,570,000	73,883	72,343	4.6	1,530,000	4.4	4.8
46	プライムアーバン本郷壹岐坂	557,000	564,000	26,905	25,960	4.6	550,000	4.4	4.8
47	プライムアーバン白山	866,000	877,000	40,357	39,447	4.5	854,000	4.3	4.7
48	プライムアーバン四谷外苑東	1,490,000	1,520,000	68,923	68,184	4.5	1,480,000	4.3	4.7
49	プライムアーバン中落合	604,000	610,000	31,849	29,885	4.9	602,000	4.7	5.1
50	プライムアーバン落合	338,000	342,000	19,302	16,737	4.9	336,000	4.7	5.1
51	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,090,000	1,100,000	55,767	50,622	4.6	1,080,000	4.4	4.8
52	プライムアーバン西新宿Ⅱ	885,000	893,000	41,898	41,059	4.6	881,000	4.6	4.8
53	プライムアーバン新宿内藤町	430,000	437,000	19,788	19,665	4.5	427,000	4.3	4.7
54	プライムアーバン西早稲田	421,000	427,000	21,226	19,225	4.5	418,000	4.3	4.7
55	プライムアーバン新宿落合	594,000	603,000	30,899	30,166	5.0	584,000	4.8	5.2
56	プライムアーバン目白	1,430,000	1,450,000	68,509	66,729	4.6	1,410,000	4.4	4.8
57	プライムアーバン神楽坂	2,900,000	2,940,000	131,121	129,542	4.4	2,860,000	4.2	4.6
58	プライムアーバン上馬	836,000	840,000	49,126	42,001	5.0	834,000	4.8	5.2
59	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	718,000	726,000	38,184	36,319	5.0	715,000	4.8	5.2
60	プライムアーバン千歳烏山	717,000	723,000	40,570	36,128	5.0	715,000	4.8	5.2
61	プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	483,000	489,000	26,718	23,967	4.9	481,000	4.7	5.1
62	プライムアーバン三軒茶屋	724,000	734,000	34,034	33,751	4.6	719,000	4.4	4.8
63	プライムアーバン南烏山	667,000	674,000	35,509	32,336	4.8	659,000	4.6	5.0
64	プライムアーバン烏山ガレリア	549,000	556,000	28,438	26,145	4.7	546,000	4.5	4.9
65	プライムアーバン烏山コート	338,000	342,000	17,667	16,076	4.7	336,000	4.5	4.9
66	プライムアーバン上北沢	597,000	603,000	33,109	30,162	5.0	590,000	4.8	5.2
67	プライムアーバン千歳船橋	746,000	755,000	36,072	35,499	4.7	737,000	4.5	4.9
68	プライムアーバン用賀	1,390,000	1,410,000	64,998	63,321	4.5	1,370,000	4.3	4.7
69	プライムアーバン品川西	494,000	499,000	30,833	24,957	5.0	492,000	4.8	5.2
70	プライムアーバン大崎	1,860,000	1,880,000	85,187	84,713	4.5	1,850,000	4.3	4.7
71	プライムアーバン大井町Ⅱ	1,040,000	1,050,000	63,192	51,594	4.9	1,040,000	4.7	5.1

物件 番号	物件名称	期末 算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NCF (千円) (注3)	直接還元 利回り (%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
72	ブライムアーバン雪谷	951,000	960,000	52,934	47,978	5.0	947,000	4.8	5.2
73	ブライムアーバン大森	905,000	918,000	42,240	42,209	4.6	899,000	4.4	4.8
74	ブライムアーバン田園調布南	774,000	782,000	38,126	37,530	4.8	765,000	4.6	5.0
75	ブライムアーバン長原上池台	1,720,000	1,740,000	81,502	80,007	4.6	1,690,000	4.4	4.8
76	ブライムアーバン中野	489,000	495,000	25,972	25,243	5.1	487,000	4.9	5.3
77	ブライムアーバン中野上高田	498,000	503,000	27,160	24,670	4.9	493,000	4.7	5.1
78	ブライムアーバン高井戸	1,060,000	1,070,000	56,413	54,591	5.1	1,050,000	4.9	5.3
79	ブライムアーバン西荻窪	414,000	420,000	20,041	19,751	4.7	412,000	4.5	4.9
80	ブライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790,000	1,810,000	82,782	81,467	4.5	1,760,000	4.3	4.7
81	ブライムアーバン大塚	730,000	738,000	35,213	34,706	4.7	726,000	4.5	4.9
82	ブライムアーバン駒込	437,000	440,000	27,351	22,867	5.2	437,000	5.0	5.4
83	ブライムアーバン池袋	3,800,000	3,850,000	179,752	177,151	4.6	3,750,000	4.4	4.8
84	ブライムアーバン門前仲町	2,420,000	2,440,000	116,500	114,549	4.7	2,420,000	4.5	4.9
85	ブライムアーバン亀戸	779,000	783,000	39,698	39,169	5.0	779,000	4.8	5.2
86	ブライムアーバン住吉	632,000	637,000	31,910	31,198	4.9	632,000	4.7	5.1
87	ブライムアーバン向島	528,000	535,000	30,996	27,307	5.1	528,000	4.9	5.3
88	ブライムアーバン錦糸公園	1,290,000	1,300,000	64,896	63,552	4.9	1,290,000	4.7	5.1
89	ブライムアーバン錦糸町	758,000	764,000	40,586	39,736	5.2	758,000	5.0	5.4
90	ブライムアーバン平井	722,000	727,000	36,623	36,342	5.0	722,000	4.8	5.2
91	ブライムアーバン葛西	640,000	647,000	33,102	32,327	5.0	640,000	4.8	5.2
92	ブライムアーバン葛西Ⅱ	981,000	999,000	50,474	49,954	5.0	981,000	4.8	5.2
93	ブライムアーバン葛西イースト	1,140,000	1,150,000	58,172	56,117	4.9	1,140,000	4.8	5.2
94	ブライムアーバン江古田	409,000	397,000	22,843	21,047	5.3	409,000	5.1	5.5
95	ブライムアーバン板橋区役所前	1,080,000	1,090,000	56,696	54,538	5.0	1,070,000	4.8	5.2
96	ブライムアーバン浅草	384,000	380,000	21,509	19,754	5.2	384,000	5.0	5.4
97	ブライムアーバン町屋サウスコート	1,910,000	1,930,000	106,891	102,510	5.3	1,880,000	5.1	5.5
98	ブライムアーバン武蔵小金井	1,910,000	1,930,000	109,784	104,032	5.4	1,890,000	5.2	5.6
99	ブライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,280,000	1,300,000	72,000	68,832	5.3	1,260,000	5.1	5.5
100	ブライムアーバン小金井本町	791,000	798,000	43,154	41,482	5.2	783,000	5.0	5.4
101	ブライムアーバン久米川	1,520,000	1,530,000	87,012	85,703	5.6	1,510,000	5.4	5.8
102	ブライムアーバン武蔵小杉comodo	1,940,000	1,960,000	114,079	101,789	5.2	1,920,000	5.0	5.4
103	ブライムアーバン川崎	962,000	971,000	54,513	50,513	5.2	953,000	5.0	5.4
104	ブライムアーバン新百合ヶ丘	1,150,000	1,160,000	60,276	58,910	5.1	1,130,000	4.9	5.3
105	ブライムアーバン鶴見寺谷	493,000	497,000	29,533	27,853	5.6	489,000	5.4	5.8
106	ブライムアーバン浦安Ⅱ	227,000	230,000	14,517	13,121	5.7	223,000	5.5	5.9
107	ブライムアーバン浦安	804,000	814,000	42,353	41,527	5.1	793,000	4.9	5.4

物件 番号	物件名称	期末 算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NCF (千円) (注3)	直接還元 利回り (%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
108	ブライムアーバン行徳Ⅰ	633,000	639,000	34,473	33,205	5.2	627,000	5.0	5.4
109	ブライムアーバン行徳Ⅱ	730,000	736,000	38,932	38,272	5.2	723,000	5.0	5.4
110	ブライムアーバン行徳駅前	488,000	493,000	25,791	25,152	5.1	483,000	4.9	5.3
111	ブライムアーバン行徳駅前Ⅱ	469,000	472,000	28,946	24,534	5.2	465,000	5.0	5.4
112	ブライムアーバン行徳Ⅲ	747,000	755,000	48,251	39,238	5.2	739,000	5.0	5.4
113	ブライムアーバン西船橋	761,000	768,000	40,841	39,932	5.2	754,000	5.0	5.4
114	ブライムアーバン川口	1,580,000	1,590,000	90,246	87,550	5.5	1,560,000	5.3	5.7
115	クラウドフラット五橋	652,000	654,000	41,741	36,612	5.6	651,000	5.4	5.8
116	クラウドフラット河原町	735,000	740,000	43,488	42,208	5.7	730,000	5.5	5.9
117	クラウドフラット新大阪	1,620,000	1,630,000	89,905	87,753	5.4	1,600,000	5.2	5.6
118	ブライムアーバン山鼻	273,000	271,000	18,282	15,445	5.7	274,000	5.6	5.9
119	ブライムアーバン北14条	274,000	270,000	19,097	15,412	5.7	275,000	5.5	5.9
120	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	502,000	506,000	29,238	27,826	5.5	497,000	5.3	5.7
121	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	334,000	336,000	19,321	18,506	5.5	331,000	5.3	5.7
122	ブライムアーバン北11条	547,000	550,000	34,538	31,323	5.7	543,000	5.5	5.9
123	ブライムアーバン宮の沢	475,000	477,000	31,756	27,661	5.8	472,000	5.6	6.0
124	ブライムアーバン大通東	394,000	396,000	25,869	22,988	5.8	392,000	5.6	6.0
125	ブライムアーバン知事公館	249,000	250,000	17,011	14,251	5.7	248,000	5.5	5.9
126	ブライムアーバン円山	229,000	230,000	15,156	13,131	5.7	228,000	5.5	5.9
127	ブライムアーバン北24条	437,000	439,000	28,608	25,484	5.8	435,000	5.6	6.0
128	ブライムアーバン札幌区大前	616,000	620,000	39,500	35,349	5.7	612,000	5.5	5.9
129	ブライムアーバン札幌リバーフロント	4,480,000	4,490,000	266,012	260,604	5.8	4,460,000	5.6	6.0
130	ブライムアーバン北3条通	1,730,000	1,740,000	100,852	99,021	5.7	1,710,000	5.5	5.9
131	ブライムアーバン長町一丁目	1,140,000	1,150,000	67,315	66,530	5.8	1,130,000	5.6	6.0
132	ブライムアーバン八乙女中央	466,000	468,000	28,348	27,597	5.9	464,000	5.7	6.1
133	ブライムアーバン堤通雨宮	949,000	957,000	63,932	55,519	5.8	941,000	5.6	6.0
134	ブライムアーバン葵	712,000	722,000	38,772	38,291	5.3	712,000	5.1	5.5
135	ブライムアーバン金山	553,000	559,000	35,075	30,165	5.4	547,000	5.2	5.6
136	ブライムアーバン鶴舞	1,020,000	1,030,000	63,409	55,549	5.4	1,010,000	5.2	5.6
137	ブライムアーバン上前津	1,590,000	1,600,000	87,352	86,471	5.4	1,570,000	5.2	5.6
138	ブライムアーバン泉	3,770,000	3,800,000	203,881	201,348	5.3	3,730,000	5.1	5.5
139	ブライムアーバン江坂Ⅰ	652,000	661,000	34,569	34,380	5.2	648,000	5.0	5.4
140	ブライムアーバン江坂Ⅱ	794,000	802,000	41,966	41,717	5.2	791,000	5.0	5.4
141	ブライムアーバン江坂Ⅲ	1,190,000	1,190,000	65,073	63,132	5.3	1,190,000	5.1	5.5
142	ブライムアーバン玉造	1,020,000	1,030,000	55,679	54,688	5.3	1,010,000	5.1	5.5
143	ブライムアーバン堺筋本町	1,810,000	1,830,000	97,776	95,248	5.2	1,790,000	5.0	5.4

物件 番号	物件名称	期末 算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NCFF (千円) (注3)	直接還元 利回り (%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
144	プライムアーバン博多	588,000	594,000	38,501	32,677	5.5	586,000	5.3	5.7
145	プライムアーバン薬院南	265,000	267,000	17,359	14,419	5.4	264,000	5.2	5.6
146	プライムアーバン香椎	398,000	403,000	23,337	22,542	5.6	396,000	5.4	5.8
147	プライムアーバン博多東	622,000	631,000	35,949	34,719	5.5	618,000	5.3	5.7
148	プライムアーバン千早	604,000	611,000	34,521	33,583	5.5	601,000	5.3	5.7

(注1)「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則に基づき、前記「B. 価格及び投資比率」に記載の各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額（第17期決算日（平成27年5月末日）を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。

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

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

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

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

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

(注3)「NCFF」は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）の各々の基準により算定され、NOIから資本的支出等を控除した額として鑑定評価書に記載された金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

D. 建物の概要

第17期末保有資産の概要（賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナントの総数、不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率）は以下のとおりです。

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	1	クラウドフラット白金高輪	2,950.11	2,924.95	99.1	106	105	1	94,522	1.7
		2	クラウドフラット代々木上原	1,151.34	1,126.58	97.8	44	43	1	30,281	0.5
		3	クラウドフラット初台	958.98	905.47	94.4	31	29	1	23,074	0.4
		4	クラウドフラット渋谷桜丘	638.70	617.41	96.7	30	29	1	22,104	0.4
		5	クラウドフラット学芸大学	934.39	934.39	100.0	41	41	1	25,677	0.5
		6	クラウドフラット目黒行人坂	855.23	855.23	100.0	40	40	1	29,091	0.5
		7	クラウドフラット隅田リバーサイド	3,055.21	2,862.67	93.7	110	104	1	74,885	1.3
		8	クラウドフラット神楽坂	1,793.43	1,749.43	97.5	70	69	1	48,404	0.9
		9	クラウドフラット早稲田	1,450.91	1,450.91	100.0	60	60	1	35,300	0.6
		10	クラウドフラット新宿河田町	1,102.20	1,061.32	96.3	41	39	1	29,855	0.5
		11	クラウドフラット三軒茶屋	1,277.82	1,229.84	96.2	48	46	1	36,777	0.6
		12	クラウドフラット蒲田	1,541.64	1,541.64	100.0	67	67	1	39,922	0.7
		13	クラウドフラット蒲田Ⅱ	4,051.72	3,945.88	97.4	169	166	1	106,574	1.9
		14	クラウドフラット新大塚	752.09	646.73	86.0	35	30	1	19,626	0.3
		15	クラウドフラット清澄白河	1,209.56	1,209.56	100.0	55	55	1	30,743	0.5
		16	クラウドフラット門前仲町Ⅱ	830.55	809.99	97.5	35	34	1	21,516	0.4
		17	クラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,191.08	1,169.10	98.2	55	54	1	34,475	0.6
		18	クラウドフラット富士見台	2,222.05	2,222.05	100.0	94	94	1	58,345	1.0
		19	クラウドフラット浅草駒形	2,685.39	2,653.84	98.8	79	78	1	63,577	1.1
		20	クラウドフラット横浜	3,118.12	2,979.12	95.5	113	108	1	73,829	1.3
		21	クラウドフラット上大岡	4,872.17	4,872.17	100.0	200	200	1	85,367	1.5
		22	クラウドフラット鶴見Ⅱ	2,219.74	2,176.03	98.0	81	79	1	64,736	1.1
		23	プライムアーバン麻布十番	1,222.13	1,158.26	94.8	40	38	1	31,704	0.6
		24	プライムアーバン赤坂	1,062.05	1,062.05	100.0	25	25	1	26,586	0.5
		25	プライムアーバン田町	1,107.36	1,038.96	93.8	48	45	1	30,800	0.5
		26	プライムアーバン芝浦LOFT	1,905.39	1,801.99	94.6	68	65	1	60,093	1.1
		27	プライムアーバン幡ヶ谷	650.60	650.60	100.0	38	38	1	15,714	0.3
		28	プライムアーバン代々木	439.56	421.78	96.0	19	18	1	12,138	0.2
		29	プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,184.81	1,184.81	100.0	35	35	1	33,844	0.6
		30	プライムアーバン番町	1,277.04	1,253.74	98.2	52	51	1	34,281	0.6
		31	プライムアーバン千代田富士見	793.87	793.87	100.0	32	32	1	21,630	0.4
		32	プライムアーバン飯田橋	2,087.70	1,999.34	95.8	90	86	1	64,145	1.1

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	33	プライムアーバン恵比寿	1,444.40	1,444.40	100.0	29	29	1	37,118	0.7
		34	プライムアーバン中目黒	1,302.42	1,222.68	93.9	49	46	1	40,277	0.7
		35	プライムアーバン学芸大学	1,008.39	1,008.39	100.0	32	32	1	23,574	0.4
		36	プライムアーバン洗足	655.27	606.09	92.5	22	20	1	16,328	0.3
		37	プライムアーバン目黒リバーサイド	453.77	453.77	100.0	24	24	1	14,567	0.3
		38	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,955.74	2,805.22	94.9	99	94	1	82,479	1.5
		39	プライムアーバン目黒青葉台	1,464.14	1,464.14	100.0	40	40	1	37,771	0.7
		40	プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,109.87	1,109.87	100.0	41	41	1	30,358	0.5
		41	プライムアーバン中目黒Ⅱ	2,393.45	2,393.45	100.0	66	66	1	70,127	1.2
		42	プライムアーバン勝どき	4,524.00	4,300.22	95.1	145	136	1	93,137	1.6
		43	プライムアーバン新川	3,600.61	3,416.19	94.9	46	43	1	73,413	1.3
		44	プライムアーバン日本橋横山町	5,926.17	5,650.73	95.4	124	118	1	128,262	2.3
		45	プライムアーバン日本橋浜町	2,026.44	1,911.50	94.3	52	49	1	47,829	0.8
		46	プライムアーバン本郷老岐坂	662.58	662.58	100.0	27	27	1	18,315	0.3
		47	プライムアーバン白山	1,069.82	1,069.82	100.0	42	42	1	26,254	0.5
		48	プライムアーバン四谷外苑東	1,759.11	1,579.71	89.8	51	46	1	46,078	0.8
		49	プライムアーバン中落合	1,237.98	1,163.22	94.0	18	17	1	22,591	0.4
		50	プライムアーバン落合	517.53	486.78	94.1	32	30	1	13,442	0.2
		51	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,459.86	1,389.31	95.2	60	57	1	38,098	0.7
		52	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1,162.55	1,111.91	95.6	46	44	1	28,424	0.5
		53	プライムアーバン新宿内藤町	578.18	578.18	100.0	14	14	1	13,185	0.2
		54	プライムアーバン西早稲田	507.11	507.11	100.0	28	28	1	11,371	0.2
		55	プライムアーバン新宿落合	1,053.39	1,053.39	100.0	28	28	1	21,251	0.4
		56	プライムアーバン目白	1,755.52	1,701.38	96.9	65	63	1	42,532	0.8
		57	プライムアーバン神楽坂	2,853.82	2,794.73	97.9	100	98	1	78,698	1.4
		58	プライムアーバン上馬	1,739.86	1,685.49	96.9	37	35	1	33,616	0.6
		59	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	1,018.72	947.77	93.0	47	44	1	26,326	0.5
		60	プライムアーバン千歳烏山	1,774.01	1,706.63	96.2	27	26	1	27,387	0.5
		61	プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	810.98	810.98	100.0	17	17	1	17,909	0.3
		62	プライムアーバン三軒茶屋	874.15	823.26	94.2	33	31	1	23,745	0.4
		63	プライムアーバン南烏山	1,049.73	1,049.73	100.0	41	41	1	23,944	0.4
		64	プライムアーバン烏山ガレリア	835.05	809.97	97.0	33	32	1	19,436	0.3
		65	プライムアーバン烏山コート	576.20	576.20	100.0	23	23	1	12,123	0.2
		66	プライムアーバン上北沢	1,384.45	1,384.45	100.0	29	29	1	19,247	0.3

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	67	プライムアーバン千歳船橋	1,027.44	998.65	97.2	38	37	1	23,525	0.4
		68	プライムアーバン用賀	1,773.05	1,773.05	100.0	54	54	1	42,538	0.8
		69	プライムアーバン品川西	961.25	921.83	95.9	46	44	1	21,964	0.4
		70	プライムアーバン大崎	2,106.16	2,041.31	96.9	99	96	1	57,806	1.0
		71	プライムアーバン大井町Ⅱ	1,794.85	1,753.68	97.7	93	91	1	49,723	0.9
		72	プライムアーバン雪谷	1,536.59	1,471.41	95.8	94	90	1	36,659	0.6
		73	プライムアーバン大森	1,190.70	1,146.60	96.3	54	52	1	31,174	0.6
		74	プライムアーバン田園調布南	1,100.17	1,055.52	95.9	44	42	1	25,159	0.4
		75	プライムアーバン長原上池台	2,282.62	1,924.87	84.3	61	52	1	41,736	0.7
		76	プライムアーバン中野	801.30	787.54	98.3	51	50	1	18,562	0.3
		77	プライムアーバン中野上高田	818.75	778.21	95.0	33	31	1	19,312	0.3
		78	プライムアーバン高井戸	1,746.20	1,730.14	99.1	107	106	1	38,861	0.7
		79	プライムアーバン西荻窪	543.09	520.79	95.9	24	23	1	12,483	0.2
		80	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	2,225.33	2,003.88	90.0	76	68	1	43,156	0.8
		81	プライムアーバン大塚	944.99	924.97	97.9	46	45	1	24,778	0.4
		82	プライムアーバン駒込	991.94	947.72	95.5	22	21	1	18,584	0.3
		83	プライムアーバン池袋	4,376.95	4,272.36	97.6	131	128	1	109,604	1.9
		84	プライムアーバン門前仲町	3,207.92	3,181.26	99.2	118	117	1	77,525	1.4
		85	プライムアーバン亀戸	1,117.34	1,095.84	98.1	52	51	1	24,052	0.4
		86	プライムアーバン住吉	813.52	813.52	100.0	40	40	1	21,418	0.4
		87	プライムアーバン向島	1,108.91	1,108.91	100.0	55	55	1	21,227	0.4
		88	プライムアーバン錦糸公園	1,886.50	1,837.55	97.4	77	75	1	42,315	0.7
		89	プライムアーバン錦糸町	991.62	991.62	100.0	49	49	1	23,952	0.4
		90	プライムアーバン平井	1,095.91	1,074.61	98.1	53	52	1	23,331	0.4
		91	プライムアーバン葛西	905.81	885.65	97.8	45	44	1	21,648	0.4
		92	プライムアーバン葛西Ⅱ	1,437.84	1,332.13	92.6	68	63	1	33,671	0.6
		93	プライムアーバン葛西イースト	1,884.62	1,884.62	100.0	78	78	1	41,300	0.7
		94	プライムアーバン江古田	872.49	823.09	94.3	35	33	1	15,254	0.3
		95	プライムアーバン板橋区役所前	1,742.64	1,713.73	98.3	68	67	1	38,208	0.7
		96	プライムアーバン浅草	876.70	836.41	95.4	22	21	1	15,303	0.3
		97	プライムアーバン町屋サウスコート	4,141.56	4,045.50	97.7	77	75	1	73,623	1.3
		98	プライムアーバン武蔵小金井	5,999.80	5,751.76	95.9	98	94	1	74,742	1.3
		99	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	2,961.06	2,961.06	100.0	80	80	1	50,224	0.9

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	東京圏	100	プライムアーバン小金井本町	1,604.72	1,494.40	93.1	43	40	1	29,123	0.5
		101	プライムアーバン久米川	2,610.05	2,520.13	96.6	91	87	1	57,999	1.0
		102	プライムアーバン武蔵小杉comodo	3,692.44	3,574.04	96.8	56	54	1	71,176	1.3
		103	プライムアーバン川崎	1,706.46	1,672.47	98.0	80	79	1	38,496	0.7
		104	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,708.19	1,708.19	100.0	64	64	1	37,441	0.7
		105	プライムアーバン鶴見寺谷	952.06	935.54	98.3	50	49	1	20,779	0.4
		106	プライムアーバン浦安Ⅱ	437.94	437.94	100.0	27	27	1	8,691	0.2
		107	プライムアーバン浦安	1,264.84	1,243.84	98.3	60	59	1	28,294	0.5
		108	プライムアーバン行徳Ⅰ	1,151.36	1,151.36	100.0	52	52	1	24,022	0.4
		109	プライムアーバン行徳Ⅱ	1,244.00	1,244.00	100.0	58	58	1	24,638	0.4
		110	プライムアーバン行徳駅前	778.19	757.02	97.3	37	36	1	16,226	0.3
		111	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	927.33	927.33	100.0	46	46	1	20,186	0.4
		112	プライムアーバン行徳Ⅲ	1,766.47	1,743.56	98.7	77	76	1	32,931	0.6
		113	プライムアーバン西船橋	1,237.80	1,217.17	98.3	60	59	1	26,980	0.5
		114	プライムアーバン川口	2,477.11	2,436.25	98.4	98	96	1	58,993	1.0
東京圏合計（114物件）				186,962.79	181,441.99	97.0	6,605	6,419	114	4,348,279	76.8
居住用 施設	その他	115	プラウドフラット五橋	1,861.56	1,861.56	100.0	60	60	1	30,048	0.5
		116	プラウドフラット河原町	1,967.54	1,967.54	100.0	64	64	1	30,111	0.5
		117	プラウドフラット新大阪	2,990.68	2,809.71	93.9	112	105	1	60,754	1.1
		118	プライムアーバン山鼻	1,518.58	1,480.18	97.5	33	32	1	13,021	0.2
		119	プライムアーバン北14条	1,155.60	1,081.80	93.6	36	34	1	12,621	0.2
		120	プライムアーバン大通公園Ⅰ	1,850.20	1,850.20	100.0	53	53	1	17,144	0.3
		121	プライムアーバン大通公園Ⅱ	1,148.72	1,148.72	100.0	36	36	1	11,133	0.2
		122	プライムアーバン北11条	1,851.39	1,758.87	95.0	60	57	1	24,876	0.4
		123	プライムアーバン宮の沢	2,114.53	2,079.66	98.4	54	53	1	22,935	0.4
		124	プライムアーバン大通東	1,494.36	1,340.16	89.7	36	32	1	18,183	0.3
		125	プライムアーバン知事公館	1,007.30	982.81	97.6	42	41	1	13,135	0.2
		126	プライムアーバン円山	911.07	877.01	96.3	27	26	1	11,459	0.2
		127	プライムアーバン北24条	1,773.90	1,625.03	91.6	36	33	1	20,459	0.4
		128	プライムアーバン札幌医大前	2,439.90	2,335.11	95.7	58	55	1	28,602	0.5
		129	プライムアーバン札幌リバーフロント	15,552.59	15,183.55	97.6	311	303	1	188,927	3.3
130	プライムアーバン北3条通	5,094.29	4,939.69	97.0	114	111	1	69,778	1.2		

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	不動産 賃貸事 業収益 (千円) (注8)	対総不動 産賃貸事 業収益 比率 (%) (注9)
居住用 施設	その他	131	プライムアーバン長町一丁目	3,411.24	3,318.65	97.3	60	58	1	43,069	0.8
		132	プライムアーバン八乙女中央	1,380.21	1,380.21	100.0	43	43	1	19,982	0.4
		133	プライムアーバン堤通雨宮	4,251.91	4,176.29	98.2	65	64	1	45,302	0.8
		134	プライムアーバン葵	1,571.04	1,510.80	96.2	46	44	1	25,059	0.4
		135	プライムアーバン金山	1,391.02	1,391.02	100.0	58	58	1	24,035	0.4
		136	プライムアーバン鶴舞	2,502.11	2,430.26	97.1	104	101	1	41,621	0.7
		137	プライムアーバン上前津	3,541.43	3,209.06	90.6	101	95	1	53,413	0.9
		138	プライムアーバン泉	7,543.10	7,293.80	96.7	250	241	1	129,861	2.3
		139	プライムアーバン江坂Ⅰ	1,189.12	1,064.82	89.5	48	43	1	21,709	0.4
		140	プライムアーバン江坂Ⅱ	1,392.00	1,296.00	93.1	57	53	1	27,177	0.5
		141	プライムアーバン江坂Ⅲ	2,151.67	1,849.26	85.9	79	72	1	40,042	0.7
		142	プライムアーバン玉造	2,373.10	2,246.57	94.7	80	76	1	35,905	0.6
		143	プライムアーバン堺筋本町	3,909.90	3,312.64	84.7	82	69	1	59,646	1.1
		144	プライムアーバン博多	2,176.23	2,117.92	97.3	67	65	1	28,274	0.5
		145	プライムアーバン薬院南	897.84	823.17	91.7	34	31	1	13,370	0.2
		146	プライムアーバン香椎	1,222.34	1,120.52	91.7	39	36	1	15,408	0.3
		147	プライムアーバン博多東	1,854.13	1,749.23	94.3	65	62	1	25,169	0.4
		148	プライムアーバン千早	1,740.70	1,672.53	96.1	48	46	1	23,101	0.4
その他合計（34物件）				89,231.30	85,284.35	95.6	2,458	2,352	34	1,245,347	22.0
合計（148物件）				276,194.09	266,726.34	96.6	9,063	8,771	148	5,593,626	98.8

なお、下記5物件については第17期中に譲渡しています。下記5物件の第17期中の不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率は以下のとおりです。下記表の「総不動産賃貸事業収益」は、第17期末保有資産に係る不動産賃貸事業収益及び第17期中に譲渡した資産に係る第17期中の不動産賃貸事業収益の合計を記載しています。

物件名称	不動産賃貸事業収益 (千円) (注8)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注9)
プライムアーバン芦花公園	12,423	0.2
プライムアーバン鳥山	11,419	0.2
プライムアーバン大井町	15,394	0.3
プライムアーバン日野	15,014	0.3
プライムアーバン南行徳Ⅲ	11,438	0.2
総不動産賃貸事業収益	5,659,317	100.0

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

(注2) 「賃貸可能面積」とは、個々の資産において賃貸が可能な住宅等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。

(注3) 「賃貸面積」とは、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限

り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。

- (注4) 「稼働率」とは、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。
- (注5) 「賃貸可能戸数」とは、個々の資産において、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。
- (注6) 「賃貸戸数」とは、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。但し、貸室の一部又は全部をマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸戸数に算入しています。
- (注7) 「テナントの総数」とは、個々の資産において、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、1テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数えています。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8) 「不動産賃貸事業収益」とは、第17期の不動産賃貸事業収益（当該決算期中に取得した資産については取得日以降の不動産賃貸事業収益）を記載しています。
- (注9) 「対総不動産賃貸事業収益比率」とは、個々の資産の不動産賃貸事業収益が不動産賃貸事業収益の合計（総不動産賃貸事業収益）に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

E. 信託受益権の概要

第17期末保有資産の個別資産毎の信託の概要(信託受託者名及び信託期間)は以下のとおりです。なお、本投資法人が不動産自体を取得している各資産については各項目に「－」と記載しています。

今後、信託期間の満了が到来する資産について、信託を継続するか、又は、信託の終了に伴い信託不動産の現物交付を受けて不動産自体を保有することとするかについては、経済合理性等を総合的に勘案したうえで判断します。

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
1	プラウドフラット白金高輪	－	－	－
2	プラウドフラット代々木上原	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年12月20日	平成27年12月19日
3	プラウドフラット初台	－	－	－
4	プラウドフラット渋谷桜丘	－	－	－
5	プラウドフラット学芸大学	－	－	－
6	プラウドフラット目黒行人坂	－	－	－
7	プラウドフラット隅田リバーサイド	－	－	－
8	プラウドフラット神楽坂	－	－	－
9	プラウドフラット早稲田	－	－	－
10	プラウドフラット新宿河田町	－	－	－
11	プラウドフラット三軒茶屋	－	－	－
12	プラウドフラット蒲田	－	－	－
13	プラウドフラット蒲田Ⅱ	－	－	－
14	プラウドフラット新大塚	－	－	－
15	プラウドフラット清澄白河	－	－	－
16	プラウドフラット門前仲町Ⅱ	－	－	－
17	プラウドフラット門前仲町Ⅰ	－	－	－
18	プラウドフラット富士見台	－	－	－
19	プラウドフラット浅草駒形	－	－	－
20	プラウドフラット横浜	－	－	－
21	プラウドフラット上大岡	－	－	－
22	プラウドフラット鶴見Ⅱ	－	－	－
23	プライムアーバン麻布十番	－	－	－
24	プライムアーバン赤坂	－	－	－
25	プライムアーバン田町	－	－	－
26	プライムアーバン芝浦LOFT	－	－	－
27	プライムアーバン幡ヶ谷	－	－	－
28	プライムアーバン代々木	－	－	－
29	プライムアーバン恵比寿Ⅱ	－	－	－
30	プライムアーバン番町	－	－	－
31	プライムアーバン千代田富士見	－	－	－
32	プライムアーバン飯田橋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年10月20日	平成27年10月19日
33	プライムアーバン恵比寿	－	－	－

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
34	プライムアーバン中目黒	—	—	—
35	プライムアーバン学芸大学	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年12月26日	平成28年12月25日
36	プライムアーバン洗足	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年12月26日	平成28年12月25日
37	プライムアーバン目黒リバーサイド	—	—	—
38	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	—	—	—
39	プライムアーバン目黒青葉台	—	—	—
40	プライムアーバン学芸大学Ⅱ	—	—	—
41	プライムアーバン中目黒Ⅱ	—	—	—
42	プライムアーバン勝どき	—	—	—
43	プライムアーバン新川	三井住友信託銀行株式会社	平成19年9月3日	平成29年8月31日
44	プライムアーバン日本橋横山町	—	—	—
45	プライムアーバン日本橋浜町	—	—	—
46	プライムアーバン本郷壱岐坂	—	—	—
47	プライムアーバン白山	—	—	—
48	プライムアーバン四谷外苑東	—	—	—
49	プライムアーバン中落合	—	—	—
50	プライムアーバン落合	—	—	—
51	プライムアーバン西新宿Ⅰ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年9月1日	平成28年8月31日
52	プライムアーバン西新宿Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成19年2月28日	平成29年2月27日
53	プライムアーバン新宿内藤町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成19年2月28日	平成29年2月27日
54	プライムアーバン西早稲田	—	—	—
55	プライムアーバン新宿落合	—	—	—
56	プライムアーバン目白	—	—	—
57	プライムアーバン神楽坂	—	—	—
58	プライムアーバン上馬	—	—	—
59	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	—	—	—
60	プライムアーバン千歳烏山	—	—	—
61	プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	—	—	—
62	プライムアーバン三軒茶屋	—	—	—
63	プライムアーバン南烏山	—	—	—
64	プライムアーバン烏山ガレリア	—	—	—
65	プライムアーバン烏山コート	—	—	—
66	プライムアーバン上北沢	—	—	—
67	プライムアーバン千歳船橋	—	—	—
68	プライムアーバン用賀	—	—	—
69	プライムアーバン品川西	—	—	—
70	プライムアーバン大崎	—	—	—

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
71	プライムアーバン大井町Ⅱ	—	—	—
72	プライムアーバン雪谷	—	—	—
73	プライムアーバン大森	—	—	—
74	プライムアーバン田園調布南	—	—	—
75	プライムアーバン長原上池台	—	—	—
76	プライムアーバン中野	—	—	—
77	プライムアーバン中野上高田	—	—	—
78	プライムアーバン高井戸	—	—	—
79	プライムアーバン西荻窪	—	—	—
80	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	—	—	—
81	プライムアーバン大塚	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年10月12日	平成28年10月11日
82	プライムアーバン駒込	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年2月28日	平成28年2月27日
83	プライムアーバン池袋	—	—	—
84	プライムアーバン門前仲町	—	—	—
85	プライムアーバン亀戸	—	—	—
86	プライムアーバン住吉	—	—	—
87	プライムアーバン向島	—	—	—
88	プライムアーバン錦糸公園	—	—	—
89	プライムアーバン錦糸町	—	—	—
90	プライムアーバン平井	—	—	—
91	プライムアーバン葛西	—	—	—
92	プライムアーバン葛西Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年3月30日	平成28年3月29日
93	プライムアーバン葛西イースト	—	—	—
94	プライムアーバン江古田	—	—	—
95	プライムアーバン板橋区役所前	—	—	—
96	プライムアーバン浅草	—	—	—
97	プライムアーバン町屋サウスコート	—	—	—
98	プライムアーバン武蔵小金井	—	—	—
99	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	—	—	—
100	プライムアーバン小金井本町	—	—	—
101	プライムアーバン久米川	—	—	—
102	プライムアーバン武蔵小杉comodo	—	—	—
103	プライムアーバン川崎	—	—	—
104	プライムアーバン新百合ヶ丘	—	—	—
105	プライムアーバン鶴見寺谷	—	—	—
106	プライムアーバン浦安Ⅱ	—	—	—
107	プライムアーバン浦安	—	—	—

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
108	プライムアーバン行徳Ⅰ	—	—	—
109	プライムアーバン行徳Ⅱ	—	—	—
110	プライムアーバン行徳駅前	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年6月29日	平成28年6月28日
111	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	—	—	—
112	プライムアーバン行徳Ⅲ	—	—	—
113	プライムアーバン西船橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月30日	平成28年3月29日
114	プライムアーバン川口	—	—	—
115	ブラウドフラット五橋	—	—	—
116	ブラウドフラット河原町	—	—	—
117	ブラウドフラット新大阪	—	—	—
118	プライムアーバン山鼻	—	—	—
119	プライムアーバン北14条	—	—	—
120	プライムアーバン大通公園Ⅰ	—	—	—
121	プライムアーバン大通公園Ⅱ	—	—	—
122	プライムアーバン北11条	—	—	—
123	プライムアーバン宮の沢	—	—	—
124	プライムアーバン大通東	—	—	—
125	プライムアーバン知事公館	—	—	—
126	プライムアーバン円山	—	—	—
127	プライムアーバン北24条	—	—	—
128	プライムアーバン札幌医大前	—	—	—
129	プライムアーバン札幌リバーフロント	—	—	—
130	プライムアーバン北3条通	—	—	—
131	プライムアーバン長町一丁目	—	—	—
132	プライムアーバン八乙女中央	—	—	—
133	プライムアーバン堤通雨宮	—	—	—
134	プライムアーバン葵	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年3月4日	平成28年9月14日
135	プライムアーバン金山	—	—	—
136	プライムアーバン鶴舞	—	—	—
137	プライムアーバン上前津	—	—	—
138	プライムアーバン泉	—	—	—
139	プライムアーバン江坂Ⅰ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月1日	平成29年2月28日
140	プライムアーバン江坂Ⅱ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月9日	平成29年3月8日
141	プライムアーバン江坂Ⅲ	—	—	—
142	プライムアーバン玉造	—	—	—
143	プライムアーバン堺筋本町	—	—	—
144	プライムアーバン博多	—	—	—

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
145	プライムアーバン薬院南	—	—	—
146	プライムアーバン香椎	—	—	—
147	プライムアーバン博多東	—	—	—
148	プライムアーバン千早	—	—	—

（注）第17期末保有資産の内訳は以下のとおりです。

- ・不動産自体を保有している物件 132物件（前期比＋4物件）
- ・信託の対象となっている物件 16物件（前期比－6物件）

F. 賃貸借の概況及び損益状況について

前記「3. 財務諸表 / (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して、第17期における損益状況を記載しています。なお、NOIとはネット・オペレーティング・インカムを意味し、不動産賃貸事業収益の合計から不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

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

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

第17期（自：平成26年12月1日 至：平成27年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライドフラット 白金高輪	プライドフラット 代々木上原	プライドフラット 初台	プライドフラット 渋谷桜丘	プライドフラット 学芸大学
第17期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	89,902	28,069	22,335	19,911	23,276
その他賃貸事業収入	4,619	2,212	738	2,192	2,400
①不動産賃貸事業収益合計	94,522	30,281	23,074	22,104	25,677
外注委託費	7,949	2,777	1,939	2,569	2,717
公租公課	4,138	1,567	1,276	854	1,196
水道光熱費	1,119	417	275	305	496
保険料	95	35	27	21	29
修繕費	2,734	1,018	250	407	485
仲介手数料等	1,815	681	154	152	530
信託報酬	—	500	—	—	—
その他費用	498	248	253	119	176
②不動産賃貸事業費用合計	18,353	7,246	4,178	4,431	5,633
③NOI（①－②）	76,169	23,035	18,896	17,672	20,043
④減価償却費	18,207	4,887	4,167	3,330	3,872
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	57,961	18,147	14,728	14,341	16,171

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成27年5月期決算短信

第17期（自：平成26年12月1日 至：平成27年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライドフラット 目黒行人坂	プライドフラット 隅田リバーサイド	プライドフラット 神楽坂	プライドフラット 早稲田	プライドフラット 新宿河田町
第17期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	24,988	70,251	45,838	32,456	27,259
その他賃貸事業収入	4,103	4,634	2,565	2,844	2,595
①不動産賃貸事業収益合計	29,091	74,885	48,404	35,300	29,855
外注委託費	3,136	7,617	4,301	4,735	3,206
公租公課	1,125	3,544	2,063	1,715	1,306
水道光熱費	406	1,233	841	572	775
保険料	27	88	54	43	33
修繕費	1,516	2,631	957	1,169	669
仲介手数料等	780	1,615	707	1,417	525
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	243	664	252	392	237
②不動産賃貸事業費用合計	7,236	17,396	9,179	10,045	6,755
③NOI（①－②）	21,855	57,489	39,225	25,254	23,100
④減価償却費	4,245	11,225	7,441	6,145	5,982
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	17,609	46,264	31,784	19,109	17,117

（単位：千円）

物件名称	プライドフラット 三軒茶屋	プライドフラット 蒲田	プライドフラット 蒲田Ⅱ	プライドフラット 新大塚	プライドフラット 清澄白河
第17期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	33,140	35,713	99,782	18,804	29,697
その他賃貸事業収入	3,637	4,209	6,791	821	1,045
①不動産賃貸事業収益合計	36,777	39,922	106,574	19,626	30,743
外注委託費	3,739	4,971	7,468	2,225	2,636
公租公課	1,627	1,639	4,990	845	1,362
水道光熱費	753	540	1,603	348	589
保険料	42	49	124	25	36
修繕費	760	997	3,411	430	99
仲介手数料等	1,032	1,113	1,700	557	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	291	342	882	437	254
②不動産賃貸事業費用合計	8,246	9,654	20,181	4,871	4,979
③NOI（①－②）	28,530	30,268	86,392	14,755	25,764
④減価償却費	6,205	6,773	23,577	5,237	4,322
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	22,325	23,494	62,815	9,517	21,441

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成27年5月期決算短信

第17期（自：平成26年12月1日 至：平成27年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プラウドフラット 門前仲町Ⅱ	プラウドフラット 門前仲町Ⅰ	プラウドフラット 富士見台	プラウドフラット 浅草駒形	プラウドフラット 横浜
第17期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	19,394	30,664	55,218	60,021	68,290
その他賃貸事業収入	2,121	3,810	3,126	3,556	5,539
①不動産賃貸事業収益合計	21,516	34,475	58,345	63,577	73,829
外注委託費	2,726	4,675	5,274	5,461	6,176
公租公課	835	1,664	3,237	3,377	4,443
水道光熱費	331	727	768	953	1,228
保険料	26	40	63	83	106
修繕費	599	378	—	1,104	2,645
仲介手数料等	490	421	—	1,317	1,474
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	267	347	40	653	509
②不動産賃貸事業費用合計	5,278	8,254	9,384	12,950	16,583
③NOI（①－②）	16,237	26,220	48,960	50,627	57,245
④減価償却費	4,239	7,950	11,416	19,866	17,416
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,997	18,270	37,543	30,760	39,829

（単位：千円）

物件名称	プラウドフラット 上大岡	プラウドフラット 鶴見Ⅱ	プライムアーバン 麻布十番	プライムアーバン 赤坂	プライムアーバン 田町
第17期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	82,688	54,802	29,732	25,155	29,037
その他賃貸事業収入	2,679	9,934	1,972	1,431	1,763
①不動産賃貸事業収益合計	85,367	64,736	31,704	26,586	30,800
外注委託費	4,997	7,153	3,968	2,698	2,793
公租公課	6,453	2,942	1,545	1,434	1,536
水道光熱費	980	3,341	356	557	455
保険料	174	69	40	37	35
修繕費	670	1,144	23,048	858	1,318
仲介手数料等	—	941	1,312	1,001	508
信託報酬	—	—	—	—	708
その他費用	417	542	351	274	355
②不動産賃貸事業費用合計	13,693	16,135	30,624	6,862	7,713
③NOI（①－②）	71,673	48,600	1,080	19,724	23,087
④減価償却費	28,071	12,945	5,048	4,325	4,860
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	43,602	35,655	△3,967	15,398	18,226

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成27年5月期決算短信

第17期（自：平成26年12月1日 至：平成27年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 芝浦LOFT	プライムアーバン 幡ヶ谷	プライムアーバン 代々木	プライムアーバン 恵比寿Ⅱ	プライムアーバン 番町
第17期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	54,092	14,988	10,954	33,012	32,024
その他賃貸事業収入	6,000	726	1,184	832	2,257
①不動産賃貸事業収益合計	60,093	15,714	12,138	33,844	34,281
外注委託費	6,501	1,860	1,772	2,829	3,404
公租公課	2,770	628	502	1,671	1,507
水道光熱費	1,332	403	187	404	388
保険料	66	21	18	35	40
修繕費	1,541	1,939	559	438	719
仲介手数料等	1,720	402	480	603	587
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	470	78	184	225	373
②不動産賃貸事業費用合計	14,403	5,333	3,706	6,208	7,021
③NOI（①－②）	45,689	10,380	8,431	27,636	27,260
④減価償却費	10,778	1,133	2,043	4,317	5,206
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	34,911	9,247	6,387	23,318	22,053

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 千代田富士見	プライムアーバン 飯田橋	プライムアーバン 恵比寿	プライムアーバン 中目黒	プライムアーバン 学芸大学
第17期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	20,357	58,880	32,593	36,681	21,762
その他賃貸事業収入	1,272	5,265	4,524	3,596	1,811
①不動産賃貸事業収益合計	21,630	64,145	37,118	40,277	23,574
外注委託費	2,460	5,199	2,877	3,762	2,667
公租公課	998	2,659	1,489	1,628	1,053
水道光熱費	273	903	554	259	155
保険料	24	72	38	39	25
修繕費	331	2,168	520	920	1,160
仲介手数料等	445	1,564	655	1,109	1,854
信託報酬	—	500	—	793	600
その他費用	136	312	169	959	221
②不動産賃貸事業費用合計	4,670	13,380	6,304	9,473	7,738
③NOI（①－②）	16,959	50,765	30,813	30,804	15,835
④減価償却費	3,241	9,897	4,128	4,915	3,236
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	13,717	40,867	26,684	25,888	12,598

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成27年5月期決算短信

第17期（自：平成26年12月1日 至：平成27年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 洗足	プライムアーバン 目黒リバーサイド	プライムアーバン 目黒大橋ヒルズ	プライムアーバン 目黒青葉台	プライムアーバン 学芸大学Ⅱ
第17期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	14,800	13,634	78,723	36,991	29,283
その他賃貸事業収入	1,528	933	3,755	780	1,075
①不動産賃貸事業収益合計	16,328	14,567	82,479	37,771	30,358
外注委託費	1,547	1,746	5,399	2,438	2,246
公租公課	609	580	4,112	1,752	1,396
水道光熱費	105	236	1,279	586	440
保険料	16	16	90	40	31
修繕費	677	1,129	2,105	1,369	266
仲介手数料等	534	515	1,198	325	431
信託報酬	600	—	—	—	—
その他費用	91	110	461	291	351
②不動産賃貸事業費用合計	4,182	4,336	14,645	6,804	5,163
③NOI（①－②）	12,146	10,231	67,833	30,967	25,194
④減価償却費	2,616	2,910	17,795	5,869	4,571
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	9,530	7,321	50,038	25,097	20,622

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 中目黒Ⅱ（注1）	プライムアーバン 勝どき	プライムアーバン 新川	プライムアーバン 日本橋横山町	プライムアーバン 日本橋浜町
第17期中の営業日数	164	182	182	182	182
賃貸事業収入	62,971	87,178	66,827	120,112	45,197
その他賃貸事業収入	7,156	5,958	6,585	8,150	2,632
①不動産賃貸事業収益合計	70,127	93,137	73,413	128,262	47,829
外注委託費	5,874	7,875	6,557	10,586	3,513
公租公課	—	3,737	4,327	6,872	2,254
水道光熱費	2,029	869	3,890	1,423	883
保険料	63	134	109	162	56
修繕費	292	18,515	3,657	3,398	1,742
仲介手数料等	3,680	869	205	1,158	688
信託報酬	—	1,496	1,250	—	—
その他費用	409	463	130	293	300
②不動産賃貸事業費用合計	12,348	33,960	20,127	23,896	9,437
③NOI（①－②）	57,778	59,176	53,286	104,366	38,391
④減価償却費	9,518	6,648	16,349	22,570	10,026
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	48,259	52,528	36,937	81,795	28,365

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成27年5月期決算短信

第17期（自：平成26年12月1日 至：平成27年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 本郷老岐坂	プライムアーバン 白山	プライムアーバン 四谷外苑東	プライムアーバン 中落合	プライムアーバン 落合
第17期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	16,773	25,270	42,931	18,802	11,855
その他賃貸事業収入	1,541	983	3,147	3,789	1,587
①不動産賃貸事業収益合計	18,315	26,254	46,078	22,591	13,442
外注委託費	1,820	2,382	4,514	2,224	1,506
公租公課	877	1,374	2,353	1,142	352
水道光熱費	325	355	617	552	233
保険料	21	34	55	34	16
修繕費	236	1,470	1,120	2,565	625
仲介手数料等	86	530	888	392	235
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	147	218	391	65	30
②不動産賃貸事業費用合計	3,514	6,366	9,942	6,978	2,999
③NO I（①－②）	14,801	19,887	36,136	15,613	10,443
④減価償却費	4,423	8,007	6,919	1,969	968
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,377	11,880	29,216	13,644	9,474

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 西新宿Ⅰ	プライムアーバン 西新宿Ⅱ	プライムアーバン 新宿内藤町	プライムアーバン 西早稲田	プライムアーバン 新宿落合
第17期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	35,460	27,001	12,486	10,752	20,232
その他賃貸事業収入	2,637	1,422	698	618	1,018
①不動産賃貸事業収益合計	38,098	28,424	13,185	11,371	21,251
外注委託費	3,507	2,778	1,826	1,923	2,366
公租公課	1,584	1,546	710	593	864
水道光熱費	445	479	211	324	276
保険料	39	38	17	17	25
修繕費	1,214	595	740	468	333
仲介手数料等	465	442	706	1,746	793
信託報酬	600	600	600	—	—
その他費用	473	336	84	294	127
②不動産賃貸事業費用合計	8,329	6,818	4,897	5,366	4,786
③NO I（①－②）	29,768	21,605	8,287	6,004	16,464
④減価償却費	4,407	7,456	2,520	3,676	1,973
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	25,360	14,149	5,766	2,327	14,491

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成27年5月期決算短信

第17期（自：平成26年12月1日 至：平成27年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 目白	プライムアーバン 神楽坂	プライムアーバン 芦花公園（注2）	プライムアーバン 上馬	プライムアーバン 三軒茶屋Ⅲ
第17期中の営業日数	182	182	179	182	182
賃貸事業収入	41,085	76,557	11,577	32,742	23,960
その他賃貸事業収入	1,447	2,140	845	874	2,365
①不動産賃貸事業収益合計	42,532	78,698	12,423	33,616	26,326
外注委託費	3,658	7,162	1,740	2,445	2,281
公租公課	2,300	4,017	418	1,338	862
水道光熱費	745	727	162	479	439
保険料	51	89	21	54	34
修繕費	1,446	2,009	2,391	2,685	1,379
仲介手数料等	1,586	3,023	519	106	133
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	430	702	119	159	48
②不動産賃貸事業費用合計	10,219	17,733	5,373	7,269	5,180
③NOI（①－②）	32,313	60,965	7,050	26,346	21,146
④減価償却費	7,249	18,064	983	3,072	2,181
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	25,063	42,900	6,067	23,273	18,964

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 千歳烏山	プライムアーバン 三軒茶屋Ⅱ	プライムアーバン 烏山（注2）	プライムアーバン 三軒茶屋	プライムアーバン 南烏山
第17期中の営業日数	182	182	179	182	182
賃貸事業収入	24,397	14,842	10,375	21,866	23,102
その他賃貸事業収入	2,990	3,067	1,043	1,878	842
①不動産賃貸事業収益合計	27,387	17,909	11,419	23,745	23,944
外注委託費	2,464	2,260	1,770	2,311	2,021
公租公課	1,285	990	435	1,030	1,366
水道光熱費	653	670	211	407	349
保険料	41	30	21	29	31
修繕費	3,888	1,934	1,974	1,126	684
仲介手数料等	456	681	1,469	412	543
信託報酬	—	—	—	996	—
その他費用	73	132	172	390	474
②不動産賃貸事業費用合計	8,864	6,698	6,056	6,704	5,471
③NOI（①－②）	18,523	11,210	5,363	17,040	18,473
④減価償却費	2,416	2,045	949	3,972	5,405
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	16,106	9,164	4,414	13,068	13,068

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成27年5月期決算短信

第17期（自：平成26年12月1日 至：平成27年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 鳥山ガレリア	プライムアーバン 鳥山コート	プライムアーバン 上北沢	プライムアーバン 千歳船橋	プライムアーバン 用賀
第17期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	18,251	11,530	18,208	21,749	40,210
その他賃貸事業収入	1,185	593	1,038	1,775	2,327
①不動産賃貸事業収益合計	19,436	12,123	19,247	23,525	42,538
外注委託費	2,128	1,377	2,448	2,810	3,409
公租公課	988	625	895	1,375	2,769
水道光熱費	311	182	212	348	774
保険料	24	16	32	31	58
修繕費	731	616	5,258	1,241	813
仲介手数料等	563	292	1,932	1,030	590
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	641	341	259	566	213
②不動産賃貸事業費用合計	5,390	3,452	11,040	7,405	8,629
③NOI（①－②）	14,046	8,671	8,207	16,120	33,909
④減価償却費	4,607	2,805	2,549	5,159	8,036
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	9,438	5,865	5,657	10,960	25,873

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 品川西	プライムアーバン 大井町（注3）	プライムアーバン 大崎	プライムアーバン 大井町Ⅱ	プライムアーバン 雪谷
第17期中の営業日数	182	141	182	182	182
賃貸事業収入	20,573	14,588	54,182	44,461	34,804
その他賃貸事業収入	1,391	805	3,624	5,261	1,855
①不動産賃貸事業収益合計	21,964	15,394	57,806	49,723	36,659
外注委託費	2,379	1,904	5,164	5,696	3,508
公租公課	819	614	2,495	1,658	1,135
水道光熱費	250	219	709	3,359	424
保険料	32	23	63	63	54
修繕費	1,593	1,787	1,401	3,616	3,173
仲介手数料等	438	362	406	1,422	1,152
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	166	154	546	862	277
②不動産賃貸事業費用合計	5,681	5,066	10,786	16,678	9,726
③NOI（①－②）	16,283	10,327	47,019	33,044	26,932
④減価償却費	1,624	1,272	8,485	3,256	2,915
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	14,659	9,055	38,534	29,788	24,017

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成27年5月期決算短信

第17期（自：平成26年12月1日 至：平成27年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 大森	プライムアーバン 田園調布南	プライムアーバン 長原上池台（注1）	プライムアーバン 中野	プライムアーバン 中野上高田
第17期中の営業日数	182	182	164	182	182
賃貸事業収入	28,368	23,410	39,795	18,023	18,045
その他賃貸事業収入	2,805	1,748	1,941	538	1,266
①不動産賃貸事業収益合計	31,174	25,159	41,736	18,562	19,312
外注委託費	3,190	2,798	3,314	2,208	2,536
公租公課	1,394	1,558	—	599	1,112
水道光熱費	462	372	480	183	354
保険料	32	33	54	27	25
修繕費	1,514	914	1,168	924	1,084
仲介手数料等	612	840	1,571	818	558
信託報酬	680	—	—	—	—
その他費用	837	218	988	186	225
②不動産賃貸事業費用合計	8,724	6,736	7,577	4,949	5,896
③NOI（①－②）	22,449	18,423	34,159	13,612	13,415
④減価償却費	4,109	6,503	8,434	1,533	4,600
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	18,339	11,919	25,724	12,079	8,814

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 高井戸	プライムアーバン 西荻窪	プライムアーバン 西荻窪Ⅱ（注1）	プライムアーバン 大塚	プライムアーバン 駒込
第17期中の営業日数	182	182	164	182	182
賃貸事業収入	37,263	11,829	41,100	23,163	16,900
その他賃貸事業収入	1,597	654	2,055	1,615	1,684
①不動産賃貸事業収益合計	38,861	12,483	43,156	24,778	18,584
外注委託費	4,584	1,464	4,335	2,433	2,426
公租公課	1,345	538	—	1,048	1,016
水道光熱費	528	267	466	313	454
保険料	60	16	49	30	29
修繕費	3,397	1,040	2,156	235	3,052
仲介手数料等	1,940	877	2,330	212	662
信託報酬	—	—	—	600	500
その他費用	385	226	254	645	128
②不動産賃貸事業費用合計	12,243	4,430	9,593	5,519	8,270
③NOI（①－②）	26,617	8,052	33,562	19,259	10,314
④減価償却費	3,288	2,144	6,802	4,405	2,227
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	23,328	5,908	26,760	14,854	8,086

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成27年5月期決算短信

第17期（自：平成26年12月1日 至：平成27年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 池袋	プライムアーバン 門前仲町	プライムアーバン 亀戸	プライムアーバン 住吉	プライムアーバン 向島
第17期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	102,235	71,708	23,210	18,614	19,992
その他賃貸事業収入	7,369	5,817	842	2,803	1,234
①不動産賃貸事業収益合計	109,604	77,525	24,052	21,418	21,227
外注委託費	10,429	6,583	2,370	2,182	3,142
公租公課	5,248	3,353	1,096	833	842
水道光熱費	1,190	1,490	363	325	421
保険料	128	91	31	23	40
修繕費	3,502	1,844	1,604	701	4,767
仲介手数料等	3,765	1,326	1,250	202	1,227
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	905	682	224	234	610
②不動産賃貸事業費用合計	25,170	15,371	6,941	4,504	11,051
③NOI（①－②）	84,434	62,153	17,111	16,913	10,175
④減価償却費	21,820	10,778	3,811	2,864	1,718
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	62,613	51,374	13,300	14,048	8,456

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 錦糸公園	プライムアーバン 錦糸町	プライムアーバン 平井	プライムアーバン 葛西	プライムアーバン 葛西Ⅱ
第17期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	39,160	23,226	22,216	19,119	30,311
その他賃貸事業収入	3,155	726	1,115	2,529	3,360
①不動産賃貸事業収益合計	42,315	23,952	23,331	21,648	33,671
外注委託費	3,810	1,546	2,448	2,255	3,647
公租公課	1,927	1,015	1,120	982	1,512
水道光熱費	879	332	386	574	412
保険料	59	29	30	26	40
修繕費	2,183	310	1,571	1,946	3,939
仲介手数料等	648	—	1,035	895	2,016
信託報酬	744	—	—	—	500
その他費用	306	85	507	326	604
②不動産賃貸事業費用合計	10,560	3,320	7,101	7,007	12,672
③NOI（①－②）	31,754	20,632	16,230	14,640	20,999
④減価償却費	7,443	3,776	3,869	3,327	5,111
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	24,311	16,855	12,360	11,313	15,887

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成27年5月期決算短信

第17期（自：平成26年12月1日 至：平成27年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 葛西イースト	プライムアーバン 江古田	プライムアーバン 板橋区役所前	プライムアーバン 浅草	プライムアーバン 町屋サウスコート
第17期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	30,020	14,884	36,064	14,094	68,467
その他賃貸事業収入	11,280	369	2,144	1,209	5,155
①不動産賃貸事業収益合計	41,300	15,254	38,208	15,303	73,623
外注委託費	7,060	1,202	2,991	2,057	6,408
公租公課	2,005	605	2,154	708	3,603
水道光熱費	464	197	767	351	699
保険料	50	24	47	23	111
修繕費	9,027	1,151	1,178	2,710	2,475
仲介手数料等	5,664	—	638	79	2,144
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	1,184	151	1,109	27	2,066
②不動産賃貸事業費用合計	25,458	3,332	8,887	5,960	17,510
③NOI（①－②）	15,841	11,922	29,320	9,343	56,113
④減価償却費	9,324	1,007	8,193	1,397	15,438
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	6,517	10,914	21,127	7,946	40,674

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 武蔵小金井	プライムアーバン 武蔵野ヒルズ	プライムアーバン 小金井本町	プライムアーバン 日野（注2）	プライムアーバン 久米川
第17期中の営業日数	182	182	182	179	182
賃貸事業収入	67,226	45,149	26,417	13,337	50,612
その他賃貸事業収入	7,516	5,074	2,706	1,676	7,386
①不動産賃貸事業収益合計	74,742	50,224	29,123	15,014	57,999
外注委託費	6,357	4,023	3,257	1,617	5,400
公租公課	5,266	2,747	1,615	716	2,902
水道光熱費	504	901	419	384	812
保険料	126	71	39	37	81
修繕費	2,420	1,141	5,231	745	3,299
仲介手数料等	1,332	926	1,360	602	2,821
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	608	463	652	185	783
②不動産賃貸事業費用合計	16,617	10,276	12,575	4,289	16,099
③NOI（①－②）	58,125	39,948	16,548	10,724	41,899
④減価償却費	6,672	5,141	5,223	1,519	15,141
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	51,453	34,806	11,324	9,204	26,758

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成27年5月期決算短信

第17期（自：平成26年12月1日 至：平成27年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 武蔵小杉comodo	プライムアーバン 川崎	プライムアーバン 新百合ヶ丘	プライムアーバン 鶴見寺谷	プライムアーバン 浦安Ⅱ
第17期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	65,525	33,568	36,499	18,248	8,265
その他賃貸事業収入	5,651	4,927	942	2,531	426
①不動産賃貸事業収益合計	71,176	38,496	37,441	20,779	8,691
外注委託費	3,462	5,091	2,530	2,575	1,137
公租公課	2,684	1,909	2,003	981	367
水道光熱費	1,571	516	459	359	219
保険料	91	59	48	45	16
修繕費	1,388	2,209	93	3,313	336
仲介手数料等	239	663	—	458	356
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	471	217	254	130	122
②不動産賃貸事業費用合計	9,909	10,667	5,388	7,865	2,555
③NOI（①－②）	61,267	27,828	32,053	12,914	6,136
④減価償却費	6,558	8,451	9,416	2,347	1,026
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	54,709	19,376	22,637	10,566	5,109

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 浦安	プライムアーバン 行徳Ⅰ	プライムアーバン 南行徳Ⅲ（注2）	プライムアーバン 行徳Ⅱ	プライムアーバン 行徳駅前
第17期中の営業日数	182	182	179	182	182
賃貸事業収入	27,148	20,083	10,301	23,664	15,711
その他賃貸事業収入	1,145	3,939	1,137	974	515
①不動産賃貸事業収益合計	28,294	24,022	11,438	24,638	16,226
外注委託費	2,122	3,192	1,479	1,727	1,745
公租公課	1,075	1,006	541	1,106	770
水道光熱費	539	421	460	341	267
保険料	35	32	27	33	21
修繕費	697	1,605	154	103	791
仲介手数料等	293	1,298	—	—	820
信託報酬	—	—	—	—	600
その他費用	109	304	34	47	144
②不動産賃貸事業費用合計	4,874	7,861	2,697	3,360	5,160
③NOI（①－②）	23,419	16,161	8,741	21,277	11,066
④減価償却費	5,898	5,184	1,655	6,672	3,834
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	17,521	10,977	7,085	14,605	7,232

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成27年5月期決算短信

第17期（自：平成26年12月1日 至：平成27年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 行徳駅前Ⅱ	プライムアーバン 行徳Ⅲ	プライムアーバン 西船橋	プライムアーバン 川口	プライウドフラット 五橋
第17期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	19,886	29,648	25,413	54,135	28,054
その他賃貸事業収入	300	3,283	1,567	4,857	1,993
①不動産賃貸事業収益合計	20,186	32,931	26,980	58,993	30,048
外注委託費	1,786	4,509	2,585	5,465	3,012
公租公課	770	1,453	1,190	3,564	1,877
水道光熱費	258	499	331	1,049	480
保険料	28	53	35	79	40
修繕費	229	1,082	966	1,697	120
仲介手数料等	309	1,609	1,098	482	—
信託報酬	—	—	500	—	—
その他費用	88	290	269	272	353
②不動産賃貸事業費用合計	3,471	9,498	6,977	12,611	5,885
③NOI（①－②）	16,714	23,433	20,003	46,382	24,162
④減価償却費	4,296	7,336	7,673	15,623	5,122
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	12,418	16,096	12,329	30,758	19,039

（単位：千円）

物件名称	プライウドフラット 河原町	プライウドフラット 新大阪	プライムアーバン 山鼻	プライムアーバン 北14条	プライムアーバン 大通公園Ⅰ
第17期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	27,489	53,078	11,648	11,758	17,114
その他賃貸事業収入	2,622	7,676	1,372	863	30
①不動産賃貸事業収益合計	30,111	60,754	13,021	12,621	17,144
外注委託費	2,923	4,780	1,144	1,960	—
公租公課	2,137	3,167	1,146	1,011	1,546
水道光熱費	534	710	14	14	705
保険料	48	77	22	21	29
修繕費	89	2,404	116	132	98
仲介手数料等	128	3,653	74	522	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	601	268	—	—	0
②不動産賃貸事業費用合計	6,463	15,062	2,518	3,663	2,380
③NOI（①－②）	23,647	45,692	10,502	8,958	14,763
④減価償却費	7,946	15,508	2,512	3,083	4,491
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	15,700	30,183	7,989	5,874	10,272

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成27年5月期決算短信

第17期（自：平成26年12月1日 至：平成27年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 大通公園Ⅱ	プライムアーバン 北11条	プライムアーバン 宮の沢	プライムアーバン 大通東	プライムアーバン 知事公館
第17期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	11,115	22,653	20,290	16,607	11,890
その他賃貸事業収入	18	2,223	2,644	1,575	1,244
①不動産賃貸事業収益合計	11,133	24,876	22,935	18,183	13,135
外注委託費	—	1,795	1,933	1,153	1,175
公租公課	1,004	1,951	1,941	1,547	1,255
水道光熱費	321	1,120	1,778	851	492
保険料	18	37	36	28	22
修繕費	75	1,450	900	816	540
仲介手数料等	—	456	716	82	200
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	—	216	392	131	141
②不動産賃貸事業費用合計	1,420	7,029	7,700	4,611	3,829
③NOI（①－②）	9,712	17,847	15,234	13,571	9,306
④減価償却費	2,594	5,464	7,118	4,550	3,334
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	7,118	12,383	8,116	9,021	5,971

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 円山	プライムアーバン 北24条	プライムアーバン 札幌医大前	プライムアーバン 札幌リバーフロント	プライムアーバン 北3条通
第17期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	10,281	17,738	25,470	168,403	61,708
その他賃貸事業収入	1,178	2,721	3,132	20,524	8,070
①不動産賃貸事業収益合計	11,459	20,459	28,602	188,927	69,778
外注委託費	733	1,679	2,072	17,266	4,992
公租公課	1,075	1,796	2,139	16,356	5,026
水道光熱費	701	1,394	1,058	7,902	3,248
保険料	16	34	42	403	129
修繕費	620	1,595	1,492	6,698	2,147
仲介手数料等	—	462	570	4,694	1,263
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	208	140	231	888	246
②不動産賃貸事業費用合計	3,357	7,104	7,605	54,210	17,055
③NOI（①－②）	8,102	13,355	20,997	134,716	52,723
④減価償却費	3,237	4,779	7,962	38,213	16,863
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	4,864	8,575	13,034	96,503	35,859

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成27年5月期決算短信

第17期（自：平成26年12月1日 至：平成27年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 長町一丁目	プライムアーバン 八乙女中央	プライムアーバン 堤通雨宮	プライムアーバン 葵	プライムアーバン 金山
第17期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	39,587	18,237	40,276	22,047	23,128
その他賃貸事業収入	3,481	1,745	5,026	3,012	907
①不動産賃貸事業収益合計	43,069	19,982	45,302	25,059	24,035
外注委託費	2,956	1,362	4,373	2,626	1,963
公租公課	2,069	1,295	2,337	1,452	1,428
水道光熱費	811	486	2,179	326	528
保険料	72	31	96	41	38
修繕費	560	125	62,226	1,390	372
仲介手数料等	57	—	42	987	119
信託報酬	—	—	—	600	—
その他費用	38	565	429	138	174
②不動産賃貸事業費用合計	6,568	3,866	71,685	7,562	4,625
③NOI（①－②）	36,501	16,116	△26,382	17,496	19,410
④減価償却費	9,136	5,034	6,614	6,094	6,655
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	27,365	11,081	△32,997	11,402	12,754

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 鶴舞	プライムアーバン 上前津	プライムアーバン 泉	プライムアーバン 江坂Ⅰ	プライムアーバン 江坂Ⅱ
第17期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	39,884	50,067	123,564	18,956	24,034
その他賃貸事業収入	1,736	3,345	6,297	2,752	3,142
①不動産賃貸事業収益合計	41,621	53,413	129,861	21,709	27,177
外注委託費	4,197	4,361	8,958	2,192	2,055
公租公課	2,893	3,805	7,566	1,294	1,522
水道光熱費	629	845	1,774	356	301
保険料	68	89	197	32	36
修繕費	1,181	1,994	5,749	1,178	384
仲介手数料等	1,604	1,315	4,421	1,399	995
信託報酬	—	—	—	600	600
その他費用	343	326	5,033	—	—
②不動産賃貸事業費用合計	10,918	12,736	33,700	7,052	5,895
③NOI（①－②）	30,703	40,676	96,160	14,656	21,282
④減価償却費	11,514	14,107	29,332	4,601	5,268
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	19,188	26,569	66,828	10,055	16,013

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成27年5月期決算短信

第17期（自：平成26年12月1日 至：平成27年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 江坂Ⅲ	プライムアーバン 玉造	プライムアーバン 堺筋本町	プライムアーバン 博多	プライムアーバン 薬院南
第17期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	35,124	34,022	56,092	27,150	12,335
その他賃貸事業収入	4,917	1,883	3,553	1,123	1,035
①不動産賃貸事業収益合計	40,042	35,905	59,646	28,274	13,370
外注委託費	3,380	2,698	4,678	3,571	1,923
公租公課	2,732	2,371	3,892	2,086	950
水道光熱費	782	650	808	568	301
保険料	72	58	109	45	20
修繕費	1,023	612	2,976	1,676	957
仲介手数料等	1,994	1,096	3,208	331	100
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	—	189	20	651	325
②不動産賃貸事業費用合計	9,985	7,675	15,694	8,931	4,578
③NOI（①－②）	30,056	28,229	43,951	19,342	8,791
④減価償却費	13,176	8,733	19,071	7,244	3,390
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	16,879	19,496	24,880	12,098	5,401

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 香椎	プライムアーバン 博多東	プライムアーバン 千早
第17期中の営業日数	182	182	182
賃貸事業収入	14,341	23,922	20,768
その他賃貸事業収入	1,066	1,246	2,332
①不動産賃貸事業収益合計	15,408	25,169	23,101
外注委託費	1,929	2,423	1,922
公租公課	1,271	1,911	1,680
水道光熱費	330	540	410
保険料	29	43	36
修繕費	682	1,481	677
仲介手数料等	106	318	—
信託報酬	—	—	—
その他費用	170	412	118
②不動産賃貸事業費用合計	4,519	7,131	4,846
③NOI（①－②）	10,889	18,037	18,254
④減価償却費	4,289	7,335	4,738
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	6,599	10,702	13,516

（注1）プライムアーバン中目黒Ⅱ、プライムアーバン長原上池台及びプライムアーバン西荻窪Ⅱは平成26年12月19日に取得しています。そのため、表中の数値は取得の日以降の数値を記載しています。

（注2）プライムアーバン芦花公園、プライムアーバン烏山、プライムアーバン日野及びプライムアーバン南行徳Ⅲは平成27年5月29日に譲渡しています。そのため、表中の数値は譲渡の前日までの数値を記載しています。

（注3）プライムアーバン大井町は平成27年4月21日に譲渡しています。そのため、表中の数値は譲渡の前日までの数値を記載しています。

G. 建物状況評価報告書の概要及び地震リスク分析の概要

本投資法人では、運用資産の取得に際して、利害関係を有しない独立した外部業者に建物調査を委託し、当該調査に係る報告書（以下「建物状況評価報告書」といいます。）を取得することとしています。第17期末保有資産の建物状況評価報告書における修繕費用等の記載は以下のとおりです。但し、当該報告書の内容については、下記の建物状況評価報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。

また、以下の見積額は建物状況評価報告書作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

なお、今後の修繕更新費用を算出する上で、物価上昇率並びに消費税及び地方消費税は考慮されていません。

第17期末保有資産それぞれに係るPMLは、以下のとおりです。下記表におけるPMLとは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものを意味しており、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。

なお、本書の日付現在、地震保険は付保しておらず、また付保の予定もありません。

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価 報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)	PML (%) (注4)
1	ブラウドフラット白金高輪	清水建設株式会社	平成20年8月25日	—	—	27,609	9.06
2	ブラウドフラット代々木上原	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	25,789	4.68
3	ブラウドフラット初台	清水建設株式会社	平成27年5月29日	—	90	20,672	6.90
4	ブラウドフラット渋谷桜丘	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	8,527	6.20
5	ブラウドフラット学芸大学	株式会社竹中工務店	平成25年11月30日	200	—	52,920	8.83
6	ブラウドフラット目黒行人坂	清水建設株式会社	平成26年5月30日	—	—	16,638	7.41
7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成26年3月31日	83	95	128,510	3.97
8	ブラウドフラット神楽坂	清水建設株式会社	平成27年5月29日	—	250	36,236	5.06
9	ブラウドフラット早稲田	清水建設株式会社	平成26年5月30日	—	—	22,525	5.22
10	ブラウドフラット新宿河田町	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	10,400	6.53
11	ブラウドフラット三軒茶屋	清水建設株式会社	平成26年5月30日	50	—	24,452	5.28
12	ブラウドフラット蒲田	清水建設株式会社	平成26年5月30日	—	—	22,846	8.13
13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成21年10月1日	—	—	60,077	8.01
14	ブラウドフラット新大塚	株式会社竹中工務店	平成20年4月16日	—	—	8,560	5.00
15	ブラウドフラット清澄白河	株式会社竹中工務店	平成26年3月31日	310	—	64,525	6.97
16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	6,313	3.59
17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成20年7月29日	—	—	16,337	7.23
18	ブラウドフラット富士見台	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	14,020	7.12
19	ブラウドフラット浅草駒形	株式会社東京建築検査機構	平成27年5月29日	—	—	40,240	3.27
20	ブラウドフラット横浜	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	—	—	133,320	5.79
21	ブラウドフラット上大岡	清水建設株式会社	平成20年3月10日	—	—	51,120	10.71
22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	19,370	4.58
23	ブライムアーバン麻布十番	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	27,584	6.41
24	ブライムアーバン赤坂	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	16,117	6.77
25	ブライムアーバン田町	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	10	25,364	5.65
26	ブライムアーバン芝浦LOFT	清水建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	36,730	7.90
27	ブライムアーバン幡ヶ谷	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	20,544	7.42

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価 報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)	PML (%) (注4)
28	ブライムアーバン代々木	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	13,914	7.68
29	ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	25,030	6.38
30	ブライムアーバン番町	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	15,798	5.23
31	ブライムアーバン千代田富士見	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	19,044	4.92
32	ブライムアーバン飯田橋	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	61,555	6.31
33	ブライムアーバン恵比寿	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	32,604	10.36
34	ブライムアーバン中目黒	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	28,730	9.45
35	ブライムアーバン学芸大学	株式会社竹中工務店	平成19年2月13日	—	—	10,160	6.18
36	ブライムアーバン洗足	株式会社竹中工務店	平成26年3月31日	—	—	29,830	8.53
37	ブライムアーバン目黒リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	—	—	37,860	7.97
38	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	株式会社竹中工務店	平成20年3月18日	—	—	25,860	5.20
39	ブライムアーバン目黒青葉台	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	21,460	6.04
40	ブライムアーバン学芸大学Ⅱ	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	16,570	5.66
41	ブライムアーバン中目黒Ⅱ	株式会社東京建築検査機構	平成26年11月17日	—	—	37,450	6.16
42	ブライムアーバン勝どき	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	75	234,888	5.54
43	ブライムアーバン新川	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	76,190	4.75
44	ブライムアーバン日本橋横山町	清水建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	57,273	6.51
45	ブライムアーバン日本橋浜町	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	29,880	3.27
46	ブライムアーバン本郷壹岐坂	株式会社東京建築検査機構	平成27年5月29日	—	—	17,670	8.26
47	ブライムアーバン白山	清水建設株式会社	平成27年5月29日	—	—	17,329	3.64
48	ブライムアーバン四谷外苑東	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	30,865	2.89
49	ブライムアーバン中落合	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	39,411	6.68
50	ブライムアーバン落合	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	40,719	6.94
51	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成25年11月30日	—	5,300	91,900	5.53
52	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	清水建設株式会社	平成26年5月30日	—	—	14,390	4.79
53	ブライムアーバン新宿内藤町	清水建設株式会社	平成26年5月30日	—	—	7,086	3.76
54	ブライムアーバン西早稲田	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	—	1,210	35,020	4.70
55	ブライムアーバン新宿落合	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	28,260	6.90
56	ブライムアーバン目白	株式会社東京建築検査機構	平成25年4月22日	—	—	32,740	2.85
57	ブライムアーバン神楽坂	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	34,060	5.25
58	ブライムアーバン上馬	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	109,921	5.12
59	ブライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	37,578	6.91
60	ブライムアーバン千歳鳥山	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	76,452	8.38
61	ブライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	51,440	8.20
62	ブライムアーバン三軒茶屋	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	24,750	7.01
63	ブライムアーバン南鳥山	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	—	1,800	56,020	9.15
64	ブライムアーバン鳥山ガレリア	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	—	—	40,760	6.22

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240）平成27年5月期決算短信

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価 報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)	PML (%) (注4)
65	ブライムアーバン烏山コート	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	—	—	27,890	4.95
66	ブライムアーバン上北沢	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	39,590	9.50
67	ブライムアーバン千歳船橋	株式会社竹中工務店	平成21年2月16日	—	—	12,170	12.16
68	ブライムアーバン用賀	株式会社東京建築検査機構	平成27年5月29日	—	—	31,320	6.91
69	ブライムアーバン品川西	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	89,155	5.40
70	ブライムアーバン大崎	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	950	34,609	8.98
71	ブライムアーバン大井町Ⅱ	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	50	168,728	5.56
72	ブライムアーバン雪谷	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	50	77,891	8.10
73	ブライムアーバン大森	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	80	15,974	4.91
74	ブライムアーバン田園調布南	株式会社竹中工務店	平成20年4月21日	—	—	12,140	5.33
75	ブライムアーバン長原上池台	株式会社東京建築検査機構	平成26年11月17日	—	—	29,500	6.17
76	ブライムアーバン中野	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	21,250	6.97
77	ブライムアーバン中野上高田	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	—	—	43,980	11.76
78	ブライムアーバン高井戸	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	48,357	9.70
79	ブライムアーバン西荻窪	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	11,190	8.16
80	ブライムアーバン西荻窪Ⅱ	株式会社東京建築検査機構	平成26年11月17日	—	—	26,710	10.10
81	ブライムアーバン大塚	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	20,545	6.72
82	ブライムアーバン駒込	清水建設株式会社	平成26年5月30日	—	—	67,713	8.05
83	ブライムアーバン池袋	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	52,100	8.42
84	ブライムアーバン門前仲町	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	79,322	7.56
85	ブライムアーバン亀戸	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	28,750	3.90
86	ブライムアーバン住吉	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	12,989	3.78
87	ブライムアーバン向島	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	64,327	5.88
88	ブライムアーバン錦糸公園	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	27,882	6.30
89	ブライムアーバン錦糸町	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	22,673	3.68
90	ブライムアーバン平井	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	21,114	4.37
91	ブライムアーバン葛西	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	14,914	4.78
92	ブライムアーバン葛西Ⅱ	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	25,187	4.60
93	ブライムアーバン葛西イースト	株式会社東京建築検査機構	平成27年5月29日	—	—	29,110	5.22
94	ブライムアーバン江古田	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	18,298	5.51
95	ブライムアーバン板橋区役所前	株式会社東京建築検査機構	平成27年5月29日	—	—	29,760	5.29
96	ブライムアーバン浅草	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	23,908	10.63
97	ブライムアーバン町屋サウスコート	清水建設株式会社	平成23年10月17日	—	—	62,915	7.86
98	ブライムアーバン武蔵小金井	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	104,400	5.53
99	ブライムアーバン武蔵野ヒルズ (注4)	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	A棟：30,700 B棟：28,730	A棟：8.18 B棟：4.98
100	ブライムアーバン小金井本町	株式会社東京建築検査機構	平成24年5月17日	—	—	25,590	5.01

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価 報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)	PML (%) (注4)
101	ブライムアーバン久米川	清水建設株式会社	平成23年10月3日	—	—	33,845	2.18
102	ブライムアーバン武蔵小杉comodo	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	—	—	220,830	3.97
103	ブライムアーバン川崎	株式会社東京建築検査機構	平成20年1月24日	—	—	71,490	7.18
104	ブライムアーバン新百合ヶ丘	株式会社東京建築検査機構	平成27年5月29日	—	—	28,210	5.68
105	ブライムアーバン鶴見寺谷	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	32,323	9.42
106	ブライムアーバン浦安Ⅱ	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	18,659	3.00
107	ブライムアーバン浦安	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	16,789	3.03
108	ブライムアーバン行徳Ⅰ	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	13,703	3.07
109	ブライムアーバン行徳Ⅱ	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	12,139	3.00
110	ブライムアーバン行徳駅前	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	12,126	2.65
111	ブライムアーバン行徳駅前Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成27年5月29日	—	470	77,180	3.05
112	ブライムアーバン行徳Ⅲ	株式会社竹中工務店	平成27年5月29日	620	2,943	150,460	3.50
113	ブライムアーバン西船橋	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	17,583	3.78
114	ブライムアーバン川口	株式会社東京建築検査機構	平成27年5月29日	—	—	49,170	4.14
115	ブラウドフラット五橋	株式会社竹中工務店	平成19年4月11日	—	—	20,620	1.61
116	ブラウドフラット河原町	株式会社竹中工務店	平成20年12月3日	—	—	16,209	4.55
117	ブラウドフラット新大阪	清水建設株式会社	平成23年10月17日	—	—	26,139	10.86
118	ブライムアーバン山鼻	株式会社竹中工務店	平成25年11月30日	500	330	48,250	0.33
119	ブライムアーバン北14条	株式会社竹中工務店	平成25年11月30日	50	300	62,900	0.41
120	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成25年11月30日	—	—	66,160	0.39
121	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成25年11月30日	—	—	50,230	0.42
122	ブライムアーバン北11条	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	—	80	56,370	0.44
123	ブライムアーバン宮の沢	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	—	380	71,390	0.50
124	ブライムアーバン大通東	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	—	280	50,330	0.86
125	ブライムアーバン知事公館	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	—	—	47,940	0.67
126	ブライムアーバン円山	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	—	—	35,290	0.82
127	ブライムアーバン北24条	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	200	210	54,660	0.33
128	ブライムアーバン札幌医大前	株式会社竹中工務店	平成26年11月28日	100	1,130	72,580	1.09
129	ブライムアーバン札幌リバーフロント	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	107,640	0.02
130	ブライムアーバン北3条通	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	44,920	0.98
131	ブライムアーバン長町一丁目	株式会社竹中工務店	平成20年1月25日	—	—	17,620	3.65
132	ブライムアーバン八乙女中央	株式会社竹中工務店	平成20年1月25日	—	—	14,660	4.34
133	ブライムアーバン堤通雨宮	株式会社竹中工務店	平成20年6月11日	—	970	148,490	1.48
134	ブライムアーバン葵	清水建設株式会社	平成25年11月30日	—	—	22,076	10.66
135	ブライムアーバン金山	株式会社竹中工務店	平成27年5月29日	—	76	86,480	8.77
136	ブライムアーバン鶴舞	株式会社竹中工務店	平成27年5月29日	20	1,971	136,790	6.77
137	ブライムアーバン上前津	株式会社東京建築検査機構	平成23年6月6日	—	—	19,380	7.73

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価 報告書 作成日付	緊急修繕費 用の見積額 (千円) (注1)	短期修繕費 用の見積額 (千円) (注2)	長期修繕費 用の見積額 (千円) (注3)	PML (%) (注4)
138	ブライムアーバン泉	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月18日	—	—	50,600	5.99
139	ブライムアーバン江坂Ⅰ	清水建設株式会社	平成26年5月30日	—	300	14,759	6.04
140	ブライムアーバン江坂Ⅱ	清水建設株式会社	平成26年5月30日	—	—	23,629	5.95
141	ブライムアーバン江坂Ⅲ	株式会社東京建築検査機構	平成20年11月12日	—	—	8,370	7.51
142	ブライムアーバン玉造	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月19日	—	—	18,020	11.40
143	ブライムアーバン堺筋本町	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	46,330	9.93
144	ブライムアーバン博多	株式会社竹中工務店	平成26年3月31日	190	187	99,845	1.46
145	ブライムアーバン薬院南	株式会社竹中工務店	平成26年3月31日	—	20	50,740	2.47
146	ブライムアーバン香椎	株式会社竹中工務店	平成20年3月6日	—	—	11,520	0.63
147	ブライムアーバン博多東	株式会社竹中工務店	平成20年3月21日	—	—	20,745	2.37
148	ブライムアーバン千早	株式会社竹中工務店	平成20年3月27日	—	—	17,210	0.67

(参考) ポートフォリオPML	2.66
-----------------	------

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

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

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

(注4) 当該物件は、A棟及びB棟の2棟の建物から構成されています。

H. 設計者・施工者・建築確認機関・評価機関

本投資法人は、第17期末保有資産について、第三者専門機関より、構造計算の確認（構造計算における計算条件、計算結果及び図面との整合等）において、大要、「建築基準法に適合する耐震性能を有した構造計算であると判断される」という調査結果を得ているか、平成19年6月に施行された建築基準法の改正に基づき、指定構造計算適合性判定機関から、構造計算が国土交通大臣が定めた方法等により適正に行われたものであることの判定を受けているか、又は、建築物の高さが60メートルを超える場合には、国土交通大臣の指定を受けた指定性能評価機関から、建物構造について「評価基準に適合しているものと評価する」という性能評価書を取得しています。

第17期末保有資産に係る設計者、施工者、建築確認機関及び評価機関は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
1	ブラウドフラット 白金高輪	株式会社フォルム建築計画 研究所	株式会社間組	株式会社都市居住評価セン ター	株式会社N T T ファシリテ ィーズ
2	ブラウドフラット 代々木上原	株式会社フォルム建築計画 研究所	三平建設株式会社	ビューローベリタスジャパ ン株式会社	株式会社安井建築設計事務 所
3	ブラウドフラット 初台	株式会社S & D 建築設計	工新建設株式会社	株式会社都市居住評価セン ター	株式会社佐藤総合計画
4	ブラウドフラット 渋谷桜丘	株式会社ファースト・コア	大旺建設株式会社	渋谷区	株式会社ハイ国際コンサル タント
5	ブラウドフラット 学芸大学	株式会社フォルム建築計画 研究所	野村建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパ ン株式会社	株式会社日総建
6	ブラウドフラット 目黒行人坂	株式会社フォルム建築計画 研究所	野村建設工業株式会社	株式会社都市居住評価セン ター	株式会社山下設計
7	ブラウドフラット 隅田リバーサイド	株式会社ユナイテッドリバ ティアーキテクト	株式会社イチケン	中央区	株式会社佐藤総合計画
8	ブラウドフラット 神楽坂	株式会社フォルム建築計画 研究所	工新建設株式会社	ビューローベリタスジャパ ン株式会社	株式会社佐藤総合計画
9	ブラウドフラット 早稲田	野村建設工業株式会社	野村建設工業株式会社	財団法人日本建築設備・昇 降機センター	株式会社佐藤総合計画
10	ブラウドフラット 新宿河田町	株式会社S & D 建築設計	株式会社加賀田組	株式会社都市居住評価セン ター	株式会社ハイ国際コンサル タント
11	ブラウドフラット 三軒茶屋	株式会社S & D 建築設計	三平建設株式会社	ビューローベリタスジャパ ン株式会社	株式会社安井建築設計事務 所
12	ブラウドフラット 蒲田	株式会社フォルム建築計画 研究所	野村建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパ ン株式会社	株式会社安井建築設計事務 所
13	ブラウドフラット 蒲田Ⅱ	株式会社フォルム建築計画 研究所	野村建設工業株式会社	財団法人日本建築設備・昇 降機センター	株式会社日総建
14	ブラウドフラット 新大塚	株式会社ユナイテッドリバ ティアーキテクト	株式会社合田工務店	株式会社都市居住評価セン ター	株式会社ハイ国際コンサル タント
15	ブラウドフラット 清澄白河	菊建築設計	真柄建設株式会社	株式会社都市居住評価セン ター	株式会社日総建
16	ブラウドフラット 門前仲町Ⅱ	野村建設工業株式会社	野村建設工業株式会社	財団法人日本建築設備・昇 降機センター	株式会社ハイ国際コンサル タント
17	ブラウドフラット 門前仲町Ⅰ	株式会社ファースト・コア	野村建設工業株式会社	株式会社ビルディングナビ ゲーション確認評価機構	株式会社ハイ国際コンサル タント
18	ブラウドフラット 富士見台	シオックス株式会社一級建 築士事務所	工新建設株式会社	株式会社都市居住評価セン ター	財団法人日本建築設備・昇 降機センター
19	ブラウドフラット 浅草駒形	株式会社橋建築設計事務所	三平建設株式会社	財団法人東京都防災・建築 まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサル タント
20	ブラウドフラット 横浜	株式会社横浜設計	株式会社浅沼組	株式会社都市居住評価セン ター	株式会社安井建築設計事務 所
21	ブラウドフラット 上大岡	株式会社松田平田設計	株式会社竹中工務店	株式会社都市居住評価セン ター	株式会社ハイ国際コンサル タント

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
22	ブラウドフラット 鶴見Ⅱ	株式会社ベルセン建築計画	三平建設株式会社	日本E R I 株式会社	財団法人住宅金融普及協会
23	プライムアーバン 麻布十番	計画技術株式会社	川崎製鉄株式会社	港区	株式会社安井建築設計事務所
24	プライムアーバン 赤坂	株式会社奥津孝一設計セン ター	三津和建设株式会社	港区	株式会社安井建築設計事務所
25	プライムアーバン 田町	生研建設株式会社	生研建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
26	プライムアーバン 芝浦LOFT	有限会社環境デザイン研究 室	株式会社銭高組	株式会社ジェイ・イー・サ ポート	株式会社安井建築設計事務所
27	プライムアーバン 幡ヶ谷	吉荒都市建築設計事務所	株式会社タック	渋谷区	株式会社安井建築設計事務所
28	プライムアーバン 代々木	笠原建物株式会社	新日本建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
29	プライムアーバン 恵比寿Ⅱ	パウ設計株式会社	三井住友建設株式会社	渋谷区	株式会社安井建築設計事務所
30	プライムアーバン 番町	株式会社コスモアルファー	りんかい建設株式会社	財団法人日本建築設備・昇 降機センター	株式会社安井建築設計事務所
31	プライムアーバン 千代田富士見	有限会社メックス建築研究 所	生研建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社安井建築設計事務所
32	プライムアーバン 飯田橋	株式会社ニテカー級建築士 事務所	株式会社N I P P O コーポ レーション	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
33	プライムアーバン 恵比寿	株式会社大杉喜彦建築総合 研究所	前田建設工業株式会社	目黒区	株式会社安井建築設計事務所
34	プライムアーバン 中目黒	株式会社スタジオキューブ	内野建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
35	プライムアーバン 学芸大学	株式会社リビングコーポレ ーション	株式会社三浦組	日本建築検査協会株式会社	株式会社佐藤総合計画
36	プライムアーバン 洗足	株式会社リビングコーポレ ーション	株式会社中山組	株式会社国際確認検査セン ター	株式会社山下設計
37	プライムアーバン 目黒リバーサイド	有限会社都市建築工房	株式会社田中建設	財団法人東京都防災・建築 まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサル タント
38	プライムアーバン 目黒大橋ヒルズ	有限会社環境デザイン研究 室	東急建設株式会社	財団法人日本建築設備・昇 降機センター	株式会社佐藤総合計画
39	プライムアーバン 目黒青葉台	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパ ン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
40	プライムアーバン 学芸大学Ⅱ	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパ ン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
41	プライムアーバン 中目黒Ⅱ	株式会社ナチュラル設計企 画	五洋建設株式会社	目黒区	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社
42	プライムアーバン 勝どき	三井建設株式会社	三井建設株式会社	中央区	株式会社安井建築設計事務所
43	プライムアーバン 新川	株式会社入江三宅設計事務 所	三井建設株式会社	中央区	株式会社ハイ国際コンサル タント
44	プライムアーバン 日本橋横山町	株式会社スペーステック 級建築士事務所	株式会社大林組	中央区	株式会社安井建築設計事務所
45	プライムアーバン 日本橋浜町	株式会社三輪設計事務所	株式会社フジタ	株式会社都市居住評価セン ター	株式会社安井建築設計事務所
46	プライムアーバン 本郷老岐坂	株式会社合田工務店	株式会社合田工務店	イーハウス建築センター株 式会社	株式会社N T T ファシリテ ィーズ

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
47	プライムアーバン 白山	株式会社T. A. 設計事務所	株式会社小川建設	グッド・アイズ建築検査機構	株式会社山下設計
48	プライムアーバン 四谷外苑東	株式会社コスミック設計エンジニアリング	木内建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
49	プライムアーバン 中落合	株式会社和田設計コンサルタント・東京	伊藤組土建株式会社	新宿区	株式会社日総建
50	プライムアーバン 落合	株式会社一級建築士シー・エイティール総合開発	村本建設株式会社	新宿区	株式会社日総建
51	プライムアーバン 西新宿Ⅰ	ケイワイコントラクター株式会社	地崎工業株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター	株式会社日総建
52	プライムアーバン 西新宿Ⅱ	株式会社T. A. 設計事務所	株式会社富士工	グッド・アイズ建築検査機構	株式会社佐藤総合計画
53	プライムアーバン 新宿内藤町	株式会社秀建築研究事務所	株式会社第一ヒューテック	ハウスプラス住宅保証株式会社	株式会社山下設計
54	プライムアーバン 西早稲田	株式会社建築集団フリー	群峰工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社N T T ファシリティーズ
55	プライムアーバン 新宿落合	株式会社日税不動産情報センター	鹿島建設株式会社	新宿区	株式会社ハイ国際コンサルタント
56	プライムアーバン 目白	株式会社エフ設計	株式会社多田工営	財団法人日本建築設備・昇降機センター	株式会社安井建築設計事務所
57	プライムアーバン 神楽坂	株式会社フリーク スー級建築士事務所	東海興業株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社安井建築設計事務所
58	プライムアーバン 上馬	トウパハウス一級建築士事務所	木内建設株式会社	世田谷区	株式会社久米設計
59	プライムアーバン 三軒茶屋Ⅲ	株式会社創建社	株式会社辰村組	世田谷区	株式会社山下設計
60	プライムアーバン 千歳烏山	株式会社安井建築設計事務所	株式会社大林組	世田谷区	株式会社日総建
61	プライムアーバン 三軒茶屋Ⅱ	太平工業株式会社	太平工業株式会社	世田谷区	株式会社山下設計
62	プライムアーバン 三軒茶屋	株式会社長谷川建築企画	東海興業株式会社	財団法人住宅金融普及協会	株式会社安井建築設計事務所
63	プライムアーバン 南烏山	株式会社シティー級建築士事務所	北野建設株式会社	世田谷区	株式会社ハイ国際コンサルタント
64	プライムアーバン 烏山ガレリア	有限会社都市建築工房	京王建設株式会社	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	株式会社N T T ファシリティーズ
65	プライムアーバン 烏山コート	有限会社都市建築工房	京王建設株式会社	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサルタント
66	プライムアーバン 上北沢	ミサワホーム株式会社	ミサワホーム株式会社	世田谷区	一級建築士事務所構造企画KDM
67	プライムアーバン 千歳船橋	東レ建設株式会社	東レ建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	財団法人日本建築センター
68	プライムアーバン 用賀	株式会社設計工房	株式会社本間組	イーハウス建築センター株式会社	株式会社安井建築設計事務所
69	プライムアーバン 品川西	株式会社三輪設計事務所	山田建設株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
70	プライムアーバン 大崎	株式会社伊藤陸川設計室	住友建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
71	プライムアーバン 大井町Ⅱ	フジタ工業株式会社	フジタ工業株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
72	プライムアーバン 雪谷	株式会社松木建築事務所	日本国土開発株式会社	大田区	株式会社日総建
73	プライムアーバン 大森	株式会社ティー・アイ・エー デザインオフィス一級建築士事務所	塩田建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
74	プライムアーバン 田園調布南	有限会社環境デザイン研究室	株式会社合田工務店	財団法人日本建築設備・昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
75	プライムアーバン 長原上池台	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社安井建築設計事務所
76	プライムアーバン 中野	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	中野区	株式会社安井建築設計事務所
77	プライムアーバン 中野上高田	株式会社ユナイテッドリパ ティアーキテクト	株式会社小川建設	富士建築コンサルティング株式会社	株式会社N T T ファシリテ ィーズ
78	プライムアーバン 高井戸	株式会社長谷川工務店	株式会社長谷川工務店	杉並区	株式会社安井建築設計事務所
79	プライムアーバン 西荻窪	株式会社建築集団フリー	京王建設株式会社	杉並区	株式会社安井建築設計事務所
80	プライムアーバン 西荻窪Ⅱ	東急建設株式会社	東急建設株式会社	財団法人東京都防災建築・建築まちづくりセンター	株式会社安井建築設計事務所
81	プライムアーバン 大塚	株式会社設計工房フレックス	共立建設株式会社	株式会社国際確認検査センター	株式会社山下設計
82	プライムアーバン 駒込	株式会社五十嵐武雄建築設計事務所	渡邊建設株式会社	豊島区	株式会社山下設計
83	プライムアーバン 池袋	パウ設計株式会社	三井住友建設株式会社	株式会社グッド・アイズ建築検査機構	株式会社安井建築設計事務所
84	プライムアーバン 門前仲町	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社安井建築設計事務所
85	プライムアーバン 亀戸	株式会社汎総合都市研究所	株式会社ウラタ	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
86	プライムアーバン 住吉	株式会社汎総合都市研究所	株式会社ウラタ	江東区	株式会社安井建築設計事務所
87	プライムアーバン 向島	株式会社東洋システム企画	多田建設株式会社	墨田区	株式会社市川建築設計事務所
88	プライムアーバン 錦糸公園	株式会社秀建築研究事務所	株式会社第一ヒューテック	ハウスプラス住宅保証株式会社	株式会社安井建築設計事務所
89	プライムアーバン 錦糸町	株式会社日本デザインシステム一級建築士事務所	株式会社ウラタ	株式会社東京建築検査機構	株式会社安井建築設計事務所
90	プライムアーバン 平井	株式会社アルテ設計	小原建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
91	プライムアーバン 葛西	株式会社汎総合都市研究所	戸田建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
92	プライムアーバン 葛西Ⅱ	株式会社ガイ・プランニング	株式会社ウラタ	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社佐藤総合計画
93	プライムアーバン 葛西イースト	株式会社アルテ設計	戸田建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会	株式会社日総建
94	プライムアーバン 江古田	株式会社TEAM V O S 野中設計事務所	西村建設株式会社	練馬区	株式会社安井建築設計事務所
95	プライムアーバン 板橋区役所前	株式会社アーバネットコーポレーション	株式会社合田工務店	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構	株式会社佐藤総合計画

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
96	プライムアーバン 浅草	株式会社長岡建築事務所	三井建設株式会社	台東区	株式会社日総建
97	プライムアーバン 町屋サウスコート	株式会社現代建築研究所	野村建設工業株式会社	株式会社アクトプランニン グ	株式会社安井建築設計事務 所
98	プライムアーバン 武蔵小金井	株式会社山下建築企画研究 室	戸田建設株式会社	東京都	株式会社ハイ国際コンサル タント
99	プライムアーバン 武蔵野ヒルズ	三旺建設一級建築士事務所	三旺建設工業株式会社	東京都	株式会社ハイ国際コンサル タント
100	プライムアーバン 小金井本町	有限会社PCMC一級建築士事 務所	株式会社志多組	イーホームズ株式会社	株式会社安井建築設計事務 所
101	プライムアーバン 久米川	株式会社環境設計連合	株式会社田中建設	日本建築検査協会株式会社	株式会社N T T ファシリテ ィーズ
102	プライムアーバン 武蔵小杉comodo	株式会社大林組	株式会社大林組	川崎市	株式会社ハイ国際コンサル タント
103	プライムアーバン 川崎	株式会社環建築設計事務所	東レ建設株式会社	川崎市	株式会社N T T ファシリテ ィーズ
104	プライムアーバン 新百合ヶ丘	山田建設株式会社	山田建設株式会社	富士建築コンサルティング 株式会社	株式会社神奈川建築確認検 査機関
105	プライムアーバン 鶴見寺谷	株式会社暁建築事務所	戸田建設株式会社	横浜市	株式会社山下設計
106	プライムアーバン 浦安Ⅱ	有限会社桜井建築設計事務 所	京葉都市開発株式会社	千葉県	株式会社安井建築設計事務 所
107	プライムアーバン 浦安	株式会社日本デザインシス テム一級建築士事務所	株式会社ウラタ	株式会社東京建築検査機構	株式会社安井建築設計事務 所
108	プライムアーバン 行徳Ⅰ	大浦忠義建築計画事務所	株式会社地崎工業	市川市	株式会社安井建築設計事務 所
109	プライムアーバン 行徳Ⅱ	株式会社アルテ設計	木内建設株式会社	市川市	株式会社安井建築設計事務 所
110	プライムアーバン 行徳駅前	株式会社汎総合都市研究所	石黒建設株式会社	株式会社都市居住評価セン ター	株式会社佐藤総合計画
111	プライムアーバン 行徳駅前Ⅱ	大浦忠義建築計画事務所	株式会社松村組	市川市	株式会社ハイ国際コンサル タント
112	プライムアーバン 行徳Ⅲ	大浦忠義建築計画事務所	飛島建設株式会社	市川市	株式会社ハイ国際コンサル タント
113	プライムアーバン 西船橋	大浦忠義建築計画事務所	松井建設株式会社	ビューローベリタスジャパ ン株式会社	株式会社佐藤総合計画
114	プライムアーバン 川口	株式会社長谷工コーポレー ション	株式会社長谷工コーポレー ション	株式会社都市居住評価セン ター	株式会社N T T ファシリテ ィーズ
115	ブラウドフラット 五橋	株式会社I N A 新建築研究 所	東海興業株式会社	株式会社仙台都市整備セン ター	株式会社安井建築設計事務 所
116	ブラウドフラット 河原町	エムズ企画設計株式会社	大木建設株式会社	日本E R I 株式会社	財団法人宮城県建築住宅セ ンター
117	ブラウドフラット 新大阪	株式会社都市設計	西武建設株式会社	株式会社日本確認検査セン ター	財団法人日本建築総合試験 所
118	プライムアーバン 山鼻	有限会社谷内建築研究所	久末弘信建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社日総建
119	プライムアーバン 北14条	久末弘信建設株式会社	久末弘信建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社山下設計
120	プライムアーバン 大通公園Ⅰ	株式会社シグマ小暮建築設 計事務所	日東みらい建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
121	プライムアーバン 大通公園Ⅱ	株式会社シグマ小暮建築設計事務所	日東みらい建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
122	プライムアーバン 北11条	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
123	プライムアーバン 宮の沢	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
124	プライムアーバン 大通東	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
125	プライムアーバン 知事公館	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
126	プライムアーバン 円山	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
127	プライムアーバン 北24条	株式会社類企画設計	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
128	プライムアーバン 札幌医大前	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
129	プライムアーバン 札幌リバーフロント	株式会社企画設計事務所オ ルト	岩田建設株式会社	札幌市	財団法人日本建築センター
130	プライムアーバン 北3条通	アルファコート株式会社	株式会社カツイ	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
131	プライムアーバン 長町一丁目	株式会社現代建築工房	株式会社松村組	株式会社仙台都市整備センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
132	プライムアーバン 八乙女中央	株式会社半田建築研究所	株式会社小野良組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
133	プライムアーバン 堤通雨宮	エス・バイ・エル明成建設株式会社、大成建設株式会社	エス・バイ・エル明成建設株式会社、大成建設株式会社	仙台市	株式会社ハイ国際コンサルタント
134	プライムアーバン 葵	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社山下設計
135	プライムアーバン 金山	株式会社幹建築設計事務所	株式会社日東建設	財団法人愛知県建築住宅センター	株式会社佐藤総合計画
136	プライムアーバン 鶴舞	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
137	プライムアーバン 上前津	矢作建設工業株式会社一級建築士事務所	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社佐藤総合計画
138	プライムアーバン 泉	株式会社アイビー設計事務所	株式会社鴻池組	株式会社国際確認検査センター	株式会社佐藤総合計画
139	プライムアーバン 江坂Ⅰ	株式会社福岡洋一建築研究所	株式会社岩出建設	建築検査機構株式会社	株式会社山下設計
140	プライムアーバン 江坂Ⅱ	有限会社無有建築工房	村本建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社山下設計
141	プライムアーバン 江坂Ⅲ	株式会社福岡洋一建築研究所	株式会社榎並工務店	建築検査機構株式会社	株式会社佐藤総合計画
142	プライムアーバン 玉造	株式会社阪南設計事務所	株式会社金山工務店	株式会社国際確認検査センター	株式会社N T T ファシリテ ィーズ
143	プライムアーバン 堺筋本町	株式会社クオリア	青木あすなろ建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
144	プライムアーバン 博多	有限会社大塚建築計画設計事務所	株式会社旭工務店	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリテ ィーズ

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
145	プライムアーバン 薬院南	有限会社大塚建築計画設計 事務所	株式会社小串建設	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリテ ィーズ
146	プライムアーバン 香椎	有限会社大塚建築計画設計 事務所	日建建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社佐藤総合計画
147	プライムアーバン 博多東	有限会社大塚建築計画設計 事務所	株式会社オックス建設	日本E R I 株式会社	株式会社佐藤総合計画
148	プライムアーバン 千早	有限会社大塚建築計画設計 事務所	株式会社旭工務店	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリテ ィーズ

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

I. 資本的支出の状況

(i) 資本的支出の予定

第17期末保有資産について、現在までに計画された（又は完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既支出総額
プライムアーバン大井町Ⅱ (東京都品川区)	インターホン更新工事	自 平成27年10月 至 平成27年11月	5,000	-	-
プライムアーバン浅草 (東京都台東区)	給水管改修工事	自 平成27年9月 至 平成27年11月	3,670	-	-
プライムアーバン武蔵野ヒルズ (東京都小金井市)	B棟原状回復工事	自 平成27年6月 至 平成27年6月	29,687	-	-
プライムアーバン行徳駅前Ⅱ (千葉県市川市)	大規模修繕工事	自 平成27年8月 至 平成27年11月	18,850	-	-
プライムアーバン行徳Ⅲ (千葉県市川市)	大規模修繕工事	自 平成27年8月 至 平成27年11月	14,900	-	-
プライムアーバン堤通雨宮 (仙台市青葉区)	エントランスリニューアル工事	自 平成27年9月 至 平成27年11月	14,000	-	-

(ii) 第17期中の資本的支出

第17期末現在保有する資産について、第17期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。第17期中の資本的支出は76,255千円であり、第17期中の費用に区分された修繕費328,354千円と合わせ、合計404,609千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額(千円)
プライムアーバン恵比寿 (東京都目黒区)	エレベーター部品交換	自 平成27年5月 至 平成27年5月	2,618
プライムアーバン高井戸 (東京都杉並区)	エレベーター部品交換	自 平成27年4月 至 平成27年5月	2,628
プライムアーバン小金井本町 (東京都小金井市)	エレベーター部品交換	自 平成27年5月 至 平成27年5月	2,201
プライムアーバン武蔵小杉 comodo (川崎市中原区)	共用部改修工事	自 平成27年4月 至 平成27年4月	2,065
その他の不動産等	住宅設備リニューアル工事他	自 平成26年12月 至 平成27年5月	66,741
合 計			76,255

(iii) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件毎に策定した長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等に充当するための金銭の積立てを以下のとおり行っています。

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

	第13期 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日	第14期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日	第15期 自 平成25年12月1日 至 平成26年5月31日	第16期 自 平成26年6月1日 至 平成26年11月30日	第17期 自 平成26年12月1日 至 平成27年5月31日
当期首積立金残高	1,548百万円	1,651百万円	1,745百万円	1,829百万円	1,950百万円
当期積立額	176百万円	175百万円	180百万円	243百万円	259百万円
当期積立金取崩額	73百万円	81百万円	96百万円	122百万円	158百万円
次期繰越額	1,651百万円	1,745百万円	1,829百万円	1,950百万円	2,051百万円

J. 賃貸状況の概要

(イ) 主要なテナント

第17期末保有資産について、平成27年5月末日（第17期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第17期末保有資産のうち複数の資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日現在におけるそれらの資産の全賃貸面積の10%以上を占める各テナントに対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
野村不動産パートナーズ 株式会社（注5）	不動産業	1	ブラウドフラット白金高輪	平成27年11月30日	2,924.95	182,880
		2	ブラウドフラット代々木上原	平成27年11月30日	1,126.58	56,733
		3	ブラウドフラット初台	平成27年11月30日	905.47	43,572
		4	ブラウドフラット渋谷桜丘	平成27年11月30日	617.41	39,816
		5	ブラウドフラット学芸大学	平成27年11月30日	934.39	48,360
		6	ブラウドフラット目黒行人坂	平成27年11月30日	855.23	52,536
		7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	平成27年11月30日	2,862.67	136,692
		8	ブラウドフラット神楽坂	平成27年11月30日	1,749.43	91,368
		9	ブラウドフラット早稲田	平成27年11月30日	1,450.91	69,228
		10	ブラウドフラット新宿河田町	平成27年11月30日	1,061.32	53,616
		11	ブラウドフラット三軒茶屋	平成27年11月30日	1,229.84	66,552
		12	ブラウドフラット蒲田	平成27年11月30日	1,541.64	73,212
		13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	平成27年11月30日	3,945.88	199,080
		14	ブラウドフラット新大塚	平成27年11月30日	646.73	33,888
		15	ブラウドフラット清澄白河	平成27年11月30日	1,209.56	59,848
		16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	平成27年11月30日	809.99	38,976
		17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	平成27年11月30日	1,169.10	62,197
		18	ブラウドフラット富士見台	平成27年12月5日	2,222.05	110,436
		19	ブラウドフラット浅草駒形	平成27年11月30日	2,653.84	121,912
		20	ブラウドフラット横浜	平成27年11月30日	2,979.12	133,848
		21	ブラウドフラット上大岡	平成28年3月18日	4,872.17	182,400
		22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	平成27年12月5日	2,176.03	110,038
		23	プライムアーバン麻布十番	平成27年9月30日	1,158.26	62,292
		24	プライムアーバン赤坂	平成28年1月30日	1,062.05	54,996
		25	プライムアーバン田町	平成28年1月29日	1,038.96	56,808
		26	プライムアーバン芝浦LOFT	平成27年11月30日	1,801.99	106,836
		27	プライムアーバン幡ヶ谷	平成27年7月31日	650.60	31,092
		28	プライムアーバン代々木	平成28年1月30日	421.78	22,140
		29	プライムアーバン恵比寿Ⅱ	平成27年9月2日	1,184.81	68,040
		30	プライムアーバン番町	平成28年1月30日	1,253.74	64,560
		31	プライムアーバン千代田富士見	平成28年1月30日	793.87	41,940
		32	プライムアーバン飯田橋	平成27年11月30日	1,999.34	115,692
		33	プライムアーバン恵比寿	平成27年9月30日	1,444.40	68,172

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
野村不動産パートナーズ 株式会社（注5）	不動産業	34	プライムアーバン中目黒	平成28年1月29日	1,222.68	73,692
		35	プライムアーバン学芸大学	平成27年11月30日	1,008.39	48,780
		36	プライムアーバン洗足	平成27年11月30日	606.09	28,524
		37	プライムアーバン目黒リバーサイド	平成27年7月31日	453.77	27,876
		38	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	平成27年9月30日	2,805.22	156,024
		39	プライムアーバン目黒青葉台	平成27年9月2日	1,464.14	74,976
		40	プライムアーバン学芸大学Ⅱ	平成27年9月2日	1,109.87	60,408
		41	プライムアーバン中目黒Ⅱ	平成27年12月18日	2,393.45	152,325
		42	プライムアーバン勝どき	平成28年5月31日	4,300.22	171,840
		43	プライムアーバン新川	平成27年11月30日	3,416.19	131,452
		44	プライムアーバン日本橋横山町	平成27年11月30日	5,650.73	234,156
		45	プライムアーバン日本橋浜町	平成27年9月2日	1,911.50	88,056
		46	プライムアーバン本郷壱岐坂	平成27年11月30日	662.58	33,660
		47	プライムアーバン白山	平成27年11月30日	1,069.82	51,816
		48	プライムアーバン四谷外苑東	平成28年3月30日	1,579.71	80,280
		49	プライムアーバン中落合	平成28年1月30日	1,163.22	37,812
		50	プライムアーバン落合	平成27年7月31日	486.78	23,256
		51	プライムアーバン西新宿Ⅰ	平成27年11月30日	1,389.31	68,760
		52	プライムアーバン西新宿Ⅱ	平成27年11月30日	1,111.91	53,580
		53	プライムアーバン新宿内藤町	平成27年9月30日	578.18	26,976
		54	プライムアーバン西早稲田	平成27年7月31日	507.11	28,488
		55	プライムアーバン新宿落合	平成27年11月30日	1,053.39	41,040
		57	プライムアーバン神楽坂	平成27年9月2日	2,794.73	158,280
		58	プライムアーバン上馬	平成27年8月28日	1,685.49	64,748
		59	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	平成28年1月30日	947.77	45,210
		60	プライムアーバン千歳烏山	平成28年3月30日	1,706.63	49,239
		61	プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	平成28年3月30日	810.98	32,328
		62	プライムアーバン三軒茶屋	平成28年5月31日	823.26	43,224
		63	プライムアーバン南烏山	平成27年7月31日	1,049.73	47,280
		64	プライムアーバン烏山ガレリア	平成27年7月31日	809.97	37,200
		65	プライムアーバン烏山コート	平成27年7月31日	576.20	24,372
		66	プライムアーバン上北沢	平成27年11月30日	1,384.45	42,660
		67	プライムアーバン千歳船橋	平成27年9月30日	998.65	44,988
		68	プライムアーバン用賀	平成27年9月30日	1,773.05	83,004
		69	プライムアーバン品川西	平成27年11月30日	921.83	40,746
		70	プライムアーバン大崎	平成28年1月30日	2,041.31	106,422
		71	プライムアーバン大井町Ⅱ	平成28年3月28日	1,753.68	89,469
		72	プライムアーバン雪谷	平成27年9月30日	1,471.41	69,696
		73	プライムアーバン大森	平成28年1月29日	1,146.60	55,536
		74	プライムアーバン田園調布南	平成27年11月30日	1,055.52	47,388

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
野村不動産パートナーズ 株式会社（注5）	不動産 業	75	プライムアーバン長原上池台	平成27年12月18日	1,924.87	82,260
		76	プライムアーバン中野	平成27年9月30日	787.54	36,660
		77	プライムアーバン中野上高田	平成27年11月30日	778.21	35,196
		78	プライムアーバン高井戸	平成27年9月30日	1,730.14	79,063
		79	プライムアーバン西荻窪	平成27年7月31日	520.79	25,236
		80	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	平成27年12月18日	2,003.88	89,448
		81	プライムアーバン大塚	平成27年9月30日	924.97	45,996
		82	プライムアーバン駒込	平成27年9月30日	947.72	34,104
		83	プライムアーバン池袋	平成27年9月2日	4,272.36	210,024
		84	プライムアーバン門前仲町	平成28年3月24日	3,181.26	146,840
		85	プライムアーバン亀戸	平成28年3月30日	1,095.84	49,248
		86	プライムアーバン住吉	平成27年10月31日	813.52	37,848
		87	プライムアーバン向島	平成27年11月30日	1,108.91	43,176
		88	プライムアーバン錦糸公園	平成28年1月29日	1,837.55	79,476
		89	プライムアーバン錦糸町	平成28年3月30日	991.62	46,452
		90	プライムアーバン平井	平成27年10月31日	1,074.61	46,332
		91	プライムアーバン葛西	平成28年3月30日	885.65	38,436
		92	プライムアーバン葛西Ⅱ	平成27年10月31日	1,332.13	58,020
		93	プライムアーバン葛西イースト	平成27年10月31日	1,884.62	74,676
		94	プライムアーバン江古田	平成27年9月30日	823.09	28,512
		95	プライムアーバン板橋区役所前	平成27年11月30日	1,713.73	73,022
		96	プライムアーバン浅草	平成27年11月30日	836.41	28,188
		97	プライムアーバン町屋サウスコート	平成27年7月31日	4,045.50	138,168
		98	プライムアーバン武蔵小金井	平成27年11月30日	5,751.76	132,804
		99	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	平成27年11月30日	2,961.06	95,149
		100	プライムアーバン小金井本町	平成27年11月30日	1,494.40	52,524
		101	プライムアーバン久米川	平成27年9月30日	2,520.13	104,990
		102	プライムアーバン武蔵小杉comodo	平成27年7月31日	3,574.04	129,067
		103	プライムアーバン川崎	平成27年11月30日	1,672.47	68,220
		104	プライムアーバン新百合ヶ丘	平成27年9月30日	1,708.19	72,998
		105	プライムアーバン鶴見寺谷	平成27年11月30日	935.54	37,020
		106	プライムアーバン浦安Ⅱ	平成27年9月30日	437.94	17,304
		107	プライムアーバン浦安	平成28年3月30日	1,243.84	53,808
		108	プライムアーバン行徳Ⅰ	平成27年10月31日	1,151.36	43,572
		109	プライムアーバン行徳Ⅱ	平成27年10月31日	1,244.00	47,328
		110	プライムアーバン行徳駅前	平成27年10月31日	757.02	32,628
		111	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	平成27年10月31日	927.33	40,476
		112	プライムアーバン行徳Ⅲ	平成27年10月31日	1,743.56	63,444
		113	プライムアーバン西船橋	平成27年9月30日	1,217.17	51,564

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
野村不動産パートナーズ 株式会社(注5)	不動産業	114	プライムアーバン川口	平成27年11月30日	2,436.25	107,794
		合計		—	179,740.61	8,112,403

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
株式会社 長谷工ライブネット	不動産業	56	プライムアーバン目白	平成27年5月31日	1,701.38	84,694
		134	プライムアーバン葵	平成28年2月21日	1,510.80	45,414
		135	プライムアーバン金山	平成28年2月28日	1,391.02	46,836
		136	プライムアーバン鶴舞	平成28年3月4日	2,430.26	82,944
		137	プライムアーバン上前津	平成27年7月4日	3,209.06	98,006
		138	プライムアーバン泉	平成27年12月5日	7,293.80	252,302
		139	プライムアーバン江坂Ⅰ	平成28年2月29日	1,064.82	37,392
		140	プライムアーバン江坂Ⅱ	平成28年3月8日	1,296.00	47,796
		141	プライムアーバン江坂Ⅲ	平成27年12月3日	1,849.26	66,312
		142	プライムアーバン玉造	平成27年11月7日	2,246.57	67,621
		143	プライムアーバン堺筋本町	平成27年9月2日	3,312.64	105,137
		合計		—	27,305.61	934,456

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
株式会社タカラ	不動産業	122	プライムアーバン北11条	平成28年3月31日	1,758.87	43,932
		123	プライムアーバン宮の沢	平成28年3月31日	2,079.66	41,690
		124	プライムアーバン大通東	平成28年3月31日	1,340.16	30,957
		125	プライムアーバン知事公館	平成28年3月31日	982.81	23,784
		126	プライムアーバン円山	平成28年3月31日	877.01	20,076
		127	プライムアーバン北24条	平成28年3月31日	1,625.03	34,428
		128	プライムアーバン札幌医大前	平成28年3月31日	2,335.11	49,314
		129	プライムアーバン札幌リバーフロント	平成27年12月5日	15,183.55	338,720
		130	プライムアーバン北3条通	平成27年12月5日	4,939.69	122,509
		合計		—	31,121.89	705,411

(注1) 上記各物件に関しては、平成27年5月末日現在、「テナント名」欄に記載のマスターリース会社がエンドテナントから敷金・保証金を受領し、当該金額をマスターリース契約上の敷金・保証金として本投資法人又は信託受託者に預託しています。

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

(注3) 「賃貸面積」は、平成27年5月末日現在における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分について、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。

(注4) 「年間賃料収入」は、平成27年5月末日現在における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、マスター

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

（注5）当該テナントは、本投資法人における投信法上の利害関係人等に該当します。

K. 担保の内容

該当事項はありません。