

平成 24 年 11 月期 決算短信 (REIT)

平成 25 年 1 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
コード番号 3240
代 表 者 執行役員 梶 正 臣

上場取引所 東証
U R L <http://www.nre-rf.co.jp/>

資 産 運 用 会 社 名 野村不動産投資顧問株式会社
代 表 者 代表取締役社長 福 井 保 明
問 合 せ 先 責 任 者 NRF 投資責任者 梶 正 臣

TEL (03)3365-7729

有価証券報告書提出予定日 平成 25 年 2 月 27 日
分配金支払開始予定日 平成 25 年 2 月 14 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 有 (機関投資家等向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成 24 年 11 月期の運用、資産の状況 (平成 24 年 6 月 1 日～平成 24 年 11 月 30 日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営 業 収 益	営 業 利 益	経 常 利 益	当 期 純 利 益
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)
24 年 11 月期	5,174 (△1.4)	2,452 (△2.2)	1,876 (1.0)	1,875 (1.0)
24 年 5 月期	5,250 (18.1)	2,507 (19.5)	1,857 (25.6)	1,856 (25.7)

	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	%	%	%
24 年 11 月期	12,424	2.6	1.2	36.3
24 年 5 月期	12,317	2.6	1.2	35.4

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分 配 金 総 額	1 口 当 たり 利益超過分配金	利 益 超 過 分 配 金 総 額	配 当 性 向	純 資 産 率
	円	百万円	円	円	%	%
24 年 11 月期	12,424	1,875	0	0	99.9	2.6
24 年 5 月期	12,302	1,856	0	0	99.9	2.5

(注) 配当性向については、小数点第 1 位未満を切り捨てています。

(3) 財政状態

	総 資 産	純 資 産	自己資本比率	1 口 当 たり 純 資 産
	百万円	百万円	%	円
24 年 11 月期	156,703	70,836	45.2	469,315
24 年 5 月期	156,780	70,818	45.2	469,193

(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
24 年 11 月期	2,875	△842	△1,948	6,562
24 年 5 月期	3,087	△15,985	14,589	6,478

2. 平成 25 年 5 月期の運用状況の予想（平成 24 年 12 月 1 日～平成 25 年 5 月 31 日）

(%表示は対前期増減比)

	営 業 収 益	営 業 利 益	経 常 利 益	当 期 純 利 益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1 口 当 た り 利 益 超 過 分 配 金
	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	百万円 (%)	円	円
25 年 5 月期	5,206 (0.6)	2,395 (△2.3)	1,827 (△2.6)	1,826 (△2.6)	12,100	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成 25 年 5 月期）12,100 円

3. 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） | 24 年 11 月期 | 150,936 口 | 24 年 5 月期 | 150,936 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 24 年 11 月期 | — 口 | 24 年 5 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、23 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おりません。

※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、3 ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 24 年 8 月 30 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 24 年 8 月 30 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、平成 18 年 8 月 3 日に設立され、平成 19 年 2 月 14 日に株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に本投資法人の投資口を表示する投資証券を上場（銘柄コード 3240）しました。

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

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

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

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

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

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

「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

A. 運用環境及び運用成果

日本経済については、東日本大震災からの復興需要を下支えに緩やかな回復の継続が期待されましたが、欧州債務危機問題に加え、米国景気の回復の遅れや中国経済の成長鈍化などにより、輸出や鉱工業生産が落ち込み、景気は弱含みに転じました。

賃貸住宅市場においては、晩婚化・少子化等の影響により、単身世帯・少人数世帯の増加傾向が継続しており、また大都市圏への人口流入の継続及び新築物件の供給減少等の影響により、立地・商品性の優れた物件の稼働率は堅調に推移しています。また、マーケット競争力を有する一部の物件においては、テナント入替に際して賃料の上昇が確認されるなど、高稼働状況を背景とした賃貸条件の改善が見られます。

不動産売買市場については、金融緩和を背景として個人富裕層及び事業法人の物件取得意欲は引き続き旺盛であり、取引利回りの低下傾向が継続しています。

J-REIT 市場では、平成 24 年 4 月に約 4 年半ぶりとなる新規上場が実現したほか、既上場銘柄の公募増資も相次ぎました。投資口価格水準については、日本銀行の買入れや投資信託への資金流入もあり、東証 REIT 指数は 9 月下旬に 1,000 ポイントの大幅な回復し、上昇トレンドに転じています。

上記の運用環境において、第12期（平成24年11月期）は以下の運用成果を実現しました。

（イ）資産の取得

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

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

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

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

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

第12期においては、前期に引き続きポートフォリオの収益性及び質の向上を目的とした物件入替戦略を推進しました。前期に「アーバンステージ南浦和」（さいたま市南区・譲渡価格292百万円）を譲渡し、一方で当期に「アーバンステージ小金井本町」（東京都小金井市・取得価格725百万円）を取得し、ポートフォリオの収益性の向上を図っています。

上記の結果、第12期末（平成24年11月末日）時点の資産規模は153物件・150,587百万円（取得価格の合計）となりました。

(ロ) 運用不動産の運営管理

テナント入替の少ない時期となる第12期においては、第11期からの高稼働状況を維持すべく保有物件の運営を行いました。

リーシングに際しては、一部の物件で原状回復工事仕様の見直しを行って物件競争力を高めるとともに、工事期間の徹底した管理によって空室期間の短縮化等に努めることで当期末のポートフォリオ稼働率は96.2%と高稼働状況を維持することが出来ました。

また、東京圏で運用中の44物件のプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）を平成24年10月1日付及び第12期末後の平成24年12月1日付で野村リビング

サポート株式会社に変更しました。これにより、当該 44 物件を含め、合計 66 物件で野村リビングサポート株式会社による入居者サービス「リビング Q コール for Rent」（住戸内機器等の 24 時間緊急トラブル受付サービスや旅行・レジャー等の優待サービス）が導入されることとなり、入居者満足度と物件競争力の向上につながると考えています。

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

（ハ）資金調達

中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長のため、第 12 期においては以下の様な保守的な財務戦略を実践しました。

新規物件の取得に際しては、極度ローンによる機動的な資金調達を実行しました。また、既存借入金 12,510 百万円のリファイナンスに際しては、3 本のタームローンで借換えを実行し、有利子負債の長期化及び金利の固定化を図ることにより、財務の安定性の向上と金利上昇リスクへの対応を行いました。

この結果、第 12 期末時点の長期比率は 83.7%、固定比率（金利スワップ取引による固定化を含みます。）は 89.9%、有利子負債の平均残存年数は 2.6 年（うち長期有利子負債の平均残存年数 3.0 年）となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は 53.0%となりました。

なお、第12期末時点における本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

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

（ニ）業績及び分配金

上記の運用の結果として、第 12 期の業績は営業収益 5,174 百万円、営業利益 2,452 百万円、経常利益 1,876 百万円、当期純利益 1,875 百万円となりました。また、分配金については、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）第 67 条の 15 第 1 項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の概ね全額を分配することとし、投資口 1 口当たり 12,424 円としました。

② 次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

(イ) 資産の取得

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

(ロ) 資産の入替え

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

(ハ) 運用不動産の運営管理

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

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

(ニ) 資金調達

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

③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

平成 25 年 5 月期 運用状況の予想に当たっての前提条件

項 目	前 提 条 件
計算期間	平成 25 年 5 月期（第 13 期）：平成 24 年 12 月 1 日～平成 25 年 5 月 31 日
運用資産	- 本投資法人が本日現在保有している 153 物件の不動産及び不動産信託受益権につき、平成 25 年 5 月期末（第 13 期末）まで運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）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。
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、本日現在保有している 153 物件の想定される年税額のうち 258 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、2,223 百万円と想定しています。そのうち減価償却費は、969 百万円と想定しています。
営業外費用	支払利息等として 557 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、83,092 百万円の有利子負債残高があります。 - 平成 25 年 5 月期末（第 13 期末）までに返済期限が到来する借入金 5,590 百万円については、約定弁済 90 百万円を行う他、残額の 5,500 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 150,936 口を前提とし、平成 25 年 5 月期末（第 13 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。
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24年 5月31日現在	当期 平成24年11月30日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,419,384	5,623,043
信託現金及び信託預金	1,058,705	939,396
営業未収入金	35,292	28,460
前払費用	29,696	38,055
繰延税金資産	140	83
未収還付法人税等	110	125
未収消費税等	33,794	—
その他	20,102	18,243
貸倒引当金	△1,046	△587
流動資産合計	6,596,180	6,646,820
固定資産		
有形固定資産		
建物	55,911,859	57,335,331
減価償却累計額	△4,577,890	△5,450,072
建物（純額）	51,333,969	51,885,259
構築物	630,390	639,724
減価償却累計額	△240,674	△276,045
構築物（純額）	389,715	363,678
機械及び装置	945,323	946,587
減価償却累計額	△174,350	△205,839
機械及び装置（純額）	770,973	740,747
工具、器具及び備品	63,729	69,743
減価償却累計額	△25,021	△30,903
工具、器具及び備品（純額）	38,708	38,839
土地	52,982,175	55,094,496
信託建物	16,541,821	15,526,196
減価償却累計額	△2,441,254	△2,458,504
信託建物（純額）	14,100,567	13,067,692
信託構築物	186,519	178,697
減価償却累計額	△108,452	△111,142
信託構築物（純額）	78,067	67,554
信託機械及び装置	72,013	71,509
減価償却累計額	△28,878	△31,369
信託機械及び装置（純額）	43,135	40,140
信託工具、器具及び備品	22,216	21,095
減価償却累計額	△8,997	△8,624
信託工具、器具及び備品（純額）	13,218	12,470
信託土地	30,349,464	28,661,254
建設仮勘定	7,053	15,071
有形固定資産合計	150,107,047	149,987,204
無形固定資産		
その他	3,622	3,101
無形固定資産合計	3,622	3,101

(単位：千円)

	前期 平成24年 5 月31日現在	当期 平成24年11月30日現在
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,879	10,879
長期前払費用	1,426	1,294
投資その他の資産合計	12,305	12,173
固定資産合計	150,122,975	150,002,479
繰延資産		
投資法人債発行費	61,282	54,513
繰延資産合計	61,282	54,513
資産合計	156,780,439	156,703,813
負債の部		
流動負債		
営業未払金	222,550	203,216
1年内返済予定の長期借入金	19,790,000	13,552,000
未払金	263,019	305,480
未払費用	182,378	168,844
未払法人税等	605	605
未払消費税等	—	12,164
前受金	682,094	656,113
預り金	5,330	2,374
流動負債合計	21,145,978	14,900,799
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	53,392,000	59,540,000
預り敷金及び保証金	935,087	968,657
信託預り敷金及び保証金	489,158	457,685
固定負債合計	64,816,245	70,966,343
負債合計	85,962,224	85,867,142
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	68,961,322	68,961,322
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,856,892	1,875,347
剰余金合計	1,856,892	1,875,347
投資主資本合計	70,818,214	70,836,670
純資産合計	※1 70,818,214	※1 70,836,670
負債純資産合計	156,780,439	156,703,813

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

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

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

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

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

(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><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 7,270 千円、当期 1,816 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 24 年 5 月 31 日)	当 期 (平成 24 年 11 月 30 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		当 期	
	自 平成 23 年 12 月 1 日 至 平成 24 年 5 月 31 日		自 平成 24 年 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,569,911		4,567,409	
共益費収入	264,943	4,834,854	265,746	4,833,156
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	137,119		134,997	
付帯収益	202,518		148,721	
その他不動産賃料収入	67,247	406,885	57,759	341,479
不動産賃貸事業収益合計		5,241,740		5,174,635
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	199,880		200,280	
プロパティ・マネジメント報酬	283,053		266,350	
公租公課	233,821		256,024	
水道光熱費	85,300		79,098	
保険料	8,763		8,743	
修繕費	224,630		178,147	
減価償却費	963,023		967,546	
仲介手数料等	118,771		89,594	
信託報酬	32,878		31,402	
その他賃貸事業費用	38,614	2,188,737	54,710	2,131,898
不動産賃貸事業費用合計		2,188,737		2,131,898
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)		3,053,003		3,042,737

※ 2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 平成 23 年 12 月 1 日 至 平成 24 年 5 月 31 日)

(単位：千円)

アーバンステージ南浦和	
不動産等売却収入	293,442
不動産等売却原価	275,534
その他売却費用	9,532
不動産等売却益	8,376

当期 (自 平成 24 年 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日)

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期 自 平成 23 年 12 月 1 日 至 平成 24 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 24 年 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日
※ 1. 発行可能投資口の総口数 及び発行済投資口の総口数		
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	150,936 口	150,936 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 23 年 12 月 1 日 至 平成 24 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 24 年 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日
現金及び預金	5,419,384 千円	5,623,043 千円
信託現金及び信託預金	1,058,705 千円	939,396 千円
現金及び現金同等物	6,478,090 千円	6,562,439 千円

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引(貸主側)
未経過リース料

	前 期 (平成 24 年 5 月 31 日)	当 期 (平成 24 年 11 月 30 日)
1 年以内	438,603 千円	452,795 千円
1 年超	1,183 千円	28,277 千円
合計	439,786 千円	481,072 千円

(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 24 年 5 月 31 日)	当 期 (平成 24 年 11 月 30 日)
繰延税金資産		
貸倒引当金損金算入限度超過額	140 千円	83 千円
繰延税金資産合計	140 千円	83 千円
繰延税金資産の純額	140 千円	83 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 24 年 5 月 31 日)	当 期 (平成 24 年 11 月 30 日)
法定実効税率	39.33%	36.59%
(調整)		
支払配当の損金算入額	△39.31%	△36.56%
その他	0.02%	0.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	0.07%

(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できることとしています。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、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24年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

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

平成24年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	5,623,043	5,623,043	—
(2) 信託現金及び信託預金	939,396	939,396	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(13,552,000)	(13,634,080)	82,080
(4) 投資法人債	(10,000,000)	(10,136,900)	136,900
(5) 長期借入金	(59,540,000)	(60,049,376)	509,376
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 負債となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

(注3) 金銭債権の決算日(平成24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	5,419,384	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	1,058,705	—	—	—	—	—
合 計	6,478,090	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成24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	5,623,043	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	939,396	—	—	—	—	—
合 計	6,562,439	—	—	—	—	—

(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24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年内返済予定の長期借入金	19,790,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	5,000,000	5,000,000	—
長期借入金	—	15,652,000	11,280,000	14,580,000	11,880,000	—
合 計	19,790,000	15,652,000	11,280,000	19,580,000	16,880,000	—

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24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	13,552,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	5,000,000	5,000,000	—
長期借入金	—	15,950,000	17,580,000	15,320,000	5,270,000	5,420,000
合 計	13,552,000	15,950,000	17,580,000	20,320,000	10,270,000	5,420,000

(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 24 年 5 月 31 日）

該当事項はありません。

当期（平成 24 年 11 月 30 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 24 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	40,572,000	36,372,000	※	

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、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 24 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	44,992,000	37,920,000	※	

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、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。

(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 23 年 12 月 1 日 至 平成 24 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 24 年 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日
貸借対照表計上額		
期首残高	135,213,149	150,107,047
期中増減額	14,893,898	△119,842
期末残高	150,107,047	149,987,204
期末時価	141,011,000	141,836,000

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

(注 2) 賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加額は、クラウドフラット富士見台（1,431,101 千円）、クラウドフラット鶴見Ⅱ（1,492,689 千円）、アーバンステージ町屋サウスコート（1,816,726 千円）、アーバンステージ久米川（1,444,769 千円）、クラウドフラット新大阪（1,509,384 千円）、アーバンステージ札幌リバーフロント（3,769,767 千円）、アーバンステージ北 3 条通（1,552,193 千円）及びアーバンステージ泉（3,045,925 千円）の取得によるものであり、主な減少額は、アーバンステージ南浦和（275,534 千円）の譲渡によるものです。当期の主な増加額は、アーバンステージ小金井本町（759,517 千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する平成 24 年 5 月期（第 11 期）及び平成 24 年 11 月期（第 12 期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期（自 平成 23 年 12 月 1 日 至 平成 24 年 5 月 31 日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の 90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

顧客の名称又は氏名	売上高(千円)	関連するセグメント名
株式会社長谷工ライブネット	1,309,363	不動産賃貸事業
野村リビングサポート株式会社	1,042,940	不動産賃貸事業
株式会社東急コミュニティー	638,067	不動産賃貸事業

当期（自 平成 24 年 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の 90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の 90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

顧客の名称又は氏名	売上高(千円)	関連するセグメント名
株式会社長谷工ライブネット	1,319,971	不動産賃貸事業
野村リビングサポート株式会社	1,253,004	不動産賃貸事業

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 平成 23 年 12 月 1 日 至 平成 24 年 5 月 31 日)

属性	会社等の 名称	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業 の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引 金額 (千円) (注 1)	科目	期末残高
						役員の 兼務等	事業上 の関係				
主要 投資主	野村不動産 株式会社	東京都 新宿区	2,000,000	不動産業	被所有 直接 10.10	なし	なし	不動産 の購入 (注 2)	7,340,000	—	—

(注 1) 上記金額については、消費税等が含まれていません。

(注 2) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。

当期 (自 平成 24 年 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 平成 23 年 12 月 1 日 至 平成 24 年 5 月 31 日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成 24 年 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 平成 23 年 12 月 1 日 至 平成 24 年 5 月 31 日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成 24 年 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期 (自 平成 23 年 12 月 1 日 至 平成 24 年 5 月 31 日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成 24 年 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日)

該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

	前 期 自 平成 23 年 12 月 1 日 至 平成 24 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 24 年 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日
1口当たり純資産額	469,193 円	469,315 円
1口当たり当期純利益	12,317 円	12,424 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 23 年 12 月 1 日 至 平成 24 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 24 年 6 月 1 日 至 平成 24 年 11 月 30 日
当期純利益 (千円)	1,856,841	1,875,270
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,856,841	1,875,270
期中平均投資口数 (口)	150,752	150,936

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

[開示の省略]

有価証券、退職給付、持分法損益等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12期末(平成24年11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)

(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。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

平成24年8月3日付にて、執行役員の広畑義徳及び監督役員の吉田修平が任期満了により退任しました。なお、平成24年7月31日に開催された本投資法人の第4回投資主総会における決議に基づき、同年8月4日付にて、執行役員に棗正臣、監督役員に横瀬元治が就任いたしました。また、監督役員の相川榮徳が再任されました。

本書の日付現在における本投資法人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 投資口数
執行役員	棗 正臣	昭和61年4月 野村不動産株式会社 入社 平成8年12月 同社 ビルディング営業部 平成13年4月 同社 ビル事業部 プロパティマネジメント事業課 平成15年1月 同社 資産運用事業部 平成15年4月 野村不動産投信株式会社 出向 平成17年10月 同社 取締役 平成18年4月 同社 取締役レジデンス運用本部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 NRF投資責任者（現職） 平成24年8月 本投資法人 執行役員（現職）	—
監督役員	相川 榮徳	昭和43年4月 小田急不動産株式会社 入社 昭和49年3月 不動産鑑定士登録 平成13年8月 同社 退社 平成14年8月 株式会社フェア・アブレーザーズ設立 取締役 平成15年8月 同社 相談役 平成17年8月 野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員 平成18年11月 株式会社フェア・アブレーザーズ 取締役 平成20年8月 本投資法人 監督役員（現職） 平成22年11月 株式会社フェア・アブレーザーズ 相談役（現職）	—
監督役員	横瀬 元治	昭和45年11月 プライスウォーターハウス会計事務所 入所 昭和47年1月 監査法人朝日会計社（現有限責任あずさ監査法人）入社 昭和50年10月 公認会計士登録 平成7年8月 同社 代表社員 平成13年5月 同社 専務理事 平成18年6月 同社 退社 平成18年7月 朝日税理士法人 顧問（現職） 平成19年8月 野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員 平成21年6月 ヤマトホールディングス株式会社 監査役（現職） 平成24年8月 本投資法人 監督役員（現職）	—

（注1）執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、本投資法人の資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社の取締役兼執行役員である濱田信幸が補欠執行役員として選任されています。

（注2）監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、一條實昭が補欠監督役員として選任されています。

(2) 資産運用会社の役員の異動

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。なお、平成23年10月1日をもって資産運用会社である野村不動産投信株式会社は、同社を存続会社として、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併し、資産運用会社の商号は、同日より、野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更されています。以下の表中においては、合併前の野村不動産投資顧問株式会社と合併後の野村不動産投資顧問株式会社を区別するため、前者については（旧）野村不動産投資顧問株式会社と表記しています。

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	福井 保明	昭和51年4月 野村證券株式会社 入社 平成2年6月 ノムラ・セキュリティーズ・インターナショナル Inc シンジケート&ニュープロダクト&スワップ部門 ヘッド 平成7年6月 野村證券株式会社 投資信託部長 平成9年6月 同社 営業企画部長 平成10年6月 同社 本社勤務部長 平成11年1月 野村ファンドネット証券株式会社 常務取締役 平成12年6月 野村證券株式会社 職域本部兼投資信託・DC本部担当 同 年 同 月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・DC本部担当 平成13年8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17年4月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー株式会社 執行役社長 同 年 同 月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー・アメリカ・インク会長 平成19年10月 株式会社プライベート・エクイティ・ファンド・リサーチ・ アンド・インベストメンツ 取締役 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー株式会社 執行役社長及び野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー・アメリカ・インク会長 兼任 平成22年4月 野村不動産株式会社 監査役 平成22年6月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役 同 年 同 月 株式会社メガロス 監査役 平成24年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長（現職） 平成24年5月 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員（現職） 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 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 営業部、資産 投資部、資産 運用部、投資 マネジメン ト部、投資運 用企画室 管掌	榎本 英二	昭和60年4月 平成16年4月 平成18年4月 同 年 同 月 平成20年4月 同 年 同 月 平成21年4月 平成23年4月 平成23年10月 同 年 同 月 平成24年4月 平成24年6月 平成24年10月	野村不動産株式会社 入社 同社 資産運用カンパニー 投資企画部長 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 取締役 野村不動産株式会社 資産運用カンパニー 運用企画部長 同社 執行役員 資産運用カンパニー 副カンパニー長兼 運用企画部長 野村不動産投信株式会社 取締役 (旧) 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 野村不動産株式会社 上席執行役員 資産運用カンパニー 副カンパニー長 野村不動産株式会社 上席執行役員 資産運用事業担当 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役副社長 営業本 部長 同社 代表取締役副社長 投資運用本部長 同社 代表取締役副社長 同社 代表取締役兼副社長執行役員 営業部、資産投資部、 資産運用部、投資マネジメント部、投資運用企画室 管掌(現 職)	—
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	新橋 健一	昭和53年4月 平成9年6月 平成11年6月 平成14年4月 平成15年4月 平成15年6月 平成16年4月 平成18年7月 平成22年7月 平成24年4月 平成24年5月 平成24年10月	野村證券株式会社 入社 同社 広報部長 同社 総務企画部長 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 同社 取締役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 同社 執行役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当 同社 取締役 日本証券業協会 政策本部長 野村土地建物株式会社 顧問 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役副社長 同社 財務会計本部長 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(現 職)	—
取締役兼 執行役員 ファンド会 計部担当	濱田 信幸	昭和47年4月 平成11年10月 平成14年6月 平成18年4月 平成18年8月 平成22年4月 平成23年10月 平成24年10月	野村不動産株式会社 入社 同社 経理部長 株式会社メガロス 取締役 経理部長 野村不動産投信株式会社 取締役 本投資法人 執行役員 野村不動産投信株式会社 常務取締役 野村不動産投資顧問株式会社 取締役 監査部兼コンプラ イアンス部担当 同社 取締役兼執行役員 ファンド会計部担当 (現職)	—

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役兼 執行役員 コンプライ アンス部担 当	古瀬 康彦	昭和59年4月 平成7年6月 平成15年4月 平成21年12月 平成24年10月	野村證券株式会社入社 同社 法務部 文書課長 同社 ウェルス・マネジメント業務部 管理課長 野村アセットマネジメント株式会社 企業法務室 室長 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（現職）	—
取締役兼 執行役員 財務部、ファ ンド会計部、 監査部担当	斉藤 豊	昭和57年4月 平成10年6月 平成12年10月 平成14年6月 平成22年5月 平成24年10月	野村不動産株式会社 入社 同社 札幌支店 総務課長 同社 関東住宅事業本部 総務課長 同社 住宅カンパニー 業務部業務課長 同社 住宅カンパニー 大阪支店 副支店長 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 財務 部、ファンド会計部、監査部担当（現職）	—
取締役兼 執行役員 ファンドマ ネジメント 部担当	吉原 章司	昭和62年4月 平成13年4月 平成17年4月 平成21年4月 平成22年4月 平成24年10月	野村不動産株式会社 入社 同社 東京住宅事業本部 開発事業部 開発一課長 同社 住宅カンパニー 事業開発二部 副部長 兼 開発企画課長 同社 住宅カンパニー 第三事業グループ開発部長 同社 秘書室長 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（現職）	—
取締役兼 執行役員 資産投資部、 資産運用部、 投資マネジ メント部、投 資運用企画 室担当	小林 利彦	平成元年4月 平成17年4月 平成18年4月 平成19年4月 同 年 同 月 平成24年4月 平成24年6月 平成24年10月	野村不動産株式会社 入社 野村不動産アーバンネット株式会社 アセット営業一部長 同社 コーポレートパートナー事業部長 野村不動産株式会社 総合企画室 野村不動産ホールディングス株式会社 総合企画部 野村不動産投資顧問株式会社 投資運用本部副本部長 同社 取締役 投資運用本部長 同社 取締役兼執行役員 資産投資部、資産運用部、投資 マネジメント部、投資運用企画室担当（現職）	—
取締役兼 執行役員 営業部担当	宇木 素実	平成3年4月 平成10年4月 平成12年4月 平成14年2月 平成18年4月 平成20年10月 平成21年4月 平成22年6月 平成23年10月 平成24年4月 平成24年10月	野村不動産株式会社 入社 同社 事業企画部 同社 資産運用事業部 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 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 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 同社 事業企画部長 同社 ファンドマネジメント部長 野村不動産投資顧問株式会社 営業部長 同社 取締役 営業本部長 同社 取締役兼執行役員 営業部担当（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役兼 執行役員 ファンド第 二グループ 投資責任者、 ファンド第 三グループ 投資責任者、 ファンド第 四グループ 投資責任者 嘱託	森永 明	昭和60年4月	安田生命保険相互会社 入社	—
		平成16年10月	野村不動産株式会社 入社	
		平成17年4月	野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 投資顧問部長	
		平成17年7月	(旧) 野村不動産投資顧問株式会社 取締役	
		平成17年10月	同社 取締役 投資運用部長	
		平成23年5月	野村不動産投信株式会社 取締役	
		平成23年10月	野村不動産投資顧問株式会社 取締役 ファンド第三グル ープ投資責任者兼ファンド第四グループ投資責任者	
		平成24年10月	同社 取締役兼執行役員 ファンド第二グループ投資責任 者、ファンド第三グループ投資責任者、ファンド第四グル ープ投資責任者 嘱託 (現職)	
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 (非常勤)	吉岡 茂明	昭和54年4月	野村不動産株式会社 入社	—
		平成10年6月	同社 人事部長	
		平成13年4月	同社 総務部長	
		平成15年6月	同社 取締役 総務部長	
		平成19年4月	同社 常務取締役 総務部、総務審理室、野村ホームサー ビス部担当	
		平成20年6月	同社 監査役 (現職)	
		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23年10月	野村不動産投資顧問株式会社 監査役 (現職)	
		平成24年6月	株式会社メガロス 監査役 (現職)	
監査役 (非常勤)	中島 充	昭和51年4月	野村證券株式会社 入社	—
		平成15年4月	野村ホールディングス株式会社 監査役室長	
		平成18年7月	同社 グループ監査業務室長	
		平成20年4月	野村土地建物株式会社 総務部長	
		平成20年6月	同社 取締役 総務部長	
		同 年 同 月	埼玉開発株式会社 取締役	
		同 年 同 月	野村不動産ホールディングス株式会社 社外監査役 (現職)	
		同 年 同 月	野村不動産株式会社 社外監査役 (現職)	
		平成22年6月	野村土地建物株式会社 取締役 総務部担当	
		同 年 同 月	野村・中国投資株式会社 取締役 (現職)	
		平成22年7月	花園飯店(上海) 理事 (現職)	
		平成24年4月	野村土地建物株式会社 常務取締役 総務部担当 (現職)	
		平成24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	第11期 平成24年5月31日現在		第12期 平成24年11月30日現在	
		保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対 する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対 する比率 (%) (注3)
不動産 (注1)	東京圏	78,141	49.8	81,013	51.7
	その他	27,374	17.5	27,109	17.3
信託不動産 (注1)	東京圏	42,490	27.1	39,770	25.4
	その他	2,094	1.3	2,078	1.3
小計		150,099	95.7	149,972	95.7
預金その他資産		6,680	4.3	6,731	4.3
資産総額		156,780	100.0	156,703	100.0

	第11期 平成24年5月31日現在		第12期 平成24年11月30日現在	
	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対 する比率 (%) (注3)	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対 する比率 (%) (注3)
負債総額	85,962	54.8	85,867	54.8
純資産総額	70,818	45.2	70,836	45.2

(注1) 主たる用途は、居住用施設です。

(注2) 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3) 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4) 負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

本投資法人が平成24年11月末日（第12期末）現在保有する不動産等（153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12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24年11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12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		153
取得価格（千円）（注1） （取得価格の合計に占める割合（％））	合計	150,587,696 (100.0)
	東京圏（注2）	121,960,000 (81.0)
	その他（注2）	28,627,696 (19.0)
期末算定価格の合計（千円）（注3）		141,836,000
全賃貸可能面積（㎡）（B）（注4）		262,881.53
全賃貸面積（㎡）（A）（注5）		252,795.51
全運用不動産稼働率（％）（A）÷（B）（注6）		96.2
総賃貸可能戸数（戸）（注7）		8,917
総賃貸戸数（戸）（注8）		8,566
テナント数の合計（注9）		153
全契約賃料合計（千円）（注10）		814,619
全敷金等合計（千円）（注11）		1,401,704

（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）による鑑定評価額又は調査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12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12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12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12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9）第12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12期末保有資産それぞれの平成24年11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24年11月分の「契約賃料合計」とは、個々の資産の賃貸が行われている部分（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）に係るエンドテナントとの間の平成24年11月末日現在有効な賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を意味します。また、契約により平成24年11月分を含む一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。

(注11) 第12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24年11月末日現在において、個々の資産の賃貸が行われている部分に係るエンドテナントとの間の賃貸借契約に規定された敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額。また、賃貸借契約上、住宅等に係る敷金・保証金と駐車場に係る敷金・保証金が一体となっている場合には、当該駐車場に係る敷金・保証金を含みます。また、貸室の一部又は全部をマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金等に基づいています。）の合計額です。

(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、各計算期間の平均稼働率は当該計算期間における以下の各時点における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20年 5月末 (第3期末)	平成20年 11月末 (第4期末)	平成21年 5月末 (第5期末)	平成21年 11月末 (第6期末)	平成22年 5月末 (第7期末)
物件数	131	134	139	139	143
テナント数の合計	131	134	139	139	143
全賃貸可能面積（㎡）	178,468.45	186,861.55	196,313.68	196,393.66	210,962.33
全運用不動産稼働率（期末時点）（％）	93.9	94.4	93.1	92.8	95.2

※（参考）期中平均稼働率（％）	92.4	94.8	92.5	92.6	93.5
-----------------	------	------	------	------	------

	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
-----------------	------	------	------	------	------

直近 4 計算期間中の稼働率の状況

第 9 期（平成22年12月～平成23年 5 月） 6 ヶ月

	平成22年 12月末	平成23年 1 月末	平成23年 2 月末	平成23年 3 月末	平成23年 4 月末	平成23年 5 月末	
物件数	144	145	145	144	144	143	
テナント数の合計	144	145	145	144	144	143	
全賃貸可能面積（㎡）	214, 145. 54	216, 470. 53	216, 470. 53	215, 588. 64	215, 588. 64	214, 215. 90	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（％）	95. 9	95. 8	95. 6	96. 5	95. 9	96. 1	96. 0％

第10期（平成23年 6 月～平成23年11月） 6 ヶ月

	平成23年 6 月末	平成23年 7 月末	平成23年 8 月末	平成23年 9 月末	平成23年 10月末	平成23年 11月末	
物件数	143	144	144	144	144	145	
テナント数の合計	143	144	144	144	144	145	
全賃貸可能面積（㎡）	214, 214. 75	217, 756. 18	217, 756. 18	217, 756. 18	217, 756. 18	220, 129. 28	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（％）	96. 2	96. 5	96. 2	96. 7	96. 7	96. 8	96. 5％

第11期（平成23年12月～平成24年 5 月） 6 ヶ月

	平成23年 12月末	平成24年 1 月末	平成24年 2 月末	平成24年 3 月末	平成24年 4 月末	平成24年 5 月末	
物件数	153	153	153	152	152	152	
テナント数の合計	153	153	153	152	152	152	
全賃貸可能面積（㎡）	262, 410. 32	262, 410. 32	261, 969. 95	261, 275. 90	261, 275. 90	261, 275. 90	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（％）	96. 0	96. 2	96. 6	97. 0	96. 7	96. 2	96. 5％

第12期（平成24年 6 月～平成24年11月） 6 ヶ月

	平成24年 6 月末	平成24年 7 月末	平成24年 8 月末	平成24年 9 月末	平成24年 10月末	平成24年 11月末	
物件数	153	153	153	153	153	153	
テナント数の合計	153	153	153	153	153	153	
全賃貸可能面積（㎡）	262, 880. 62	262, 881. 53	262, 881. 53	262, 881. 53	262, 881. 53	262, 881. 53	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（％）	95. 7	96. 0	95. 4	95. 8	95. 8	96. 2	95. 8％

B. 価格及び投資比率

第12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	3,453,125	3,080,000	2.2	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	1,065,983	908,000	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	852,338	668,000	0.5	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	796,387	688,000	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	797,115	756,000	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	866,762	858,000	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	2,220,329	2,210,000	1.6	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	1,509,689	1,470,000	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	1,089,762	1,030,000	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	995,474	867,000	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	1,324,785	1,120,000	0.8	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	1,112,385	1,050,000	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	2,974,190	3,040,000	2.1	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	679,489	562,000	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	888,510	910,000	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	641,404	602,000	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	1,113,500	959,000	0.7	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	1,408,317	1,380,000	1.0	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	1,940,290	1,780,000	1.3	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	2,277,689	2,100,000	1.5	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	2,652,789	2,780,000	2.0	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	1,466,946	1,440,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	23	ブライムアーバン赤坂	956,000	922,044	864,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	24	ブライムアーバン田町	941,000	905,429	899,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	25	ブライムアーバン代々木	408,000	393,647	350,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	26	ブライムアーバン番町	1,170,000	1,128,794	1,010,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	27	ブライムアーバン千代田富士見	707,000	682,390	625,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	28	ブライムアーバン飯田橋	2,030,000	1,980,917	1,950,000	1.4	株式会社中央不動産鑑定所
	29	ブライムアーバン恵比寿	1,200,000	1,180,652	1,150,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	30	ブライムアーバン中目黒	1,320,000	1,280,553	1,300,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	31	ブライムアーバン学芸大学	886,000	865,290	761,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	32	ブライムアーバン洗足	536,000	520,752	491,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	33	ブライムアーバン目黒リバーサイド	464,000	471,526	418,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	34	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,580,000	3,651,787	2,770,000	2.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
	35	ブライムアーバン白山	893,000	864,774	836,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社

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	ブライムアーバン四谷外苑東	1,700,000	1,641,088	1,420,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	37	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1,290,000	1,261,119	1,120,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	38	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	1,000,000	953,092	852,000	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
	39	ブライムアーバン新宿内藤町	512,000	497,808	420,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	40	ブライムアーバン西早稲田	503,000	507,273	468,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	41	ブライムアーバン三軒茶屋	835,000	806,259	701,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	42	ブライムアーバン南烏山	840,000	856,672	726,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	43	ブライムアーバン烏山ガレリア	645,000	656,478	554,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	44	ブライムアーバン烏山コート	413,000	421,281	358,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	45	ブライムアーバン千歳船橋	885,000	898,060	753,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	46	ブライムアーバン品川西	624,000	618,148	547,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	47	ブライムアーバン大崎	1,700,000	1,625,395	1,690,000	1.2	大和不動産鑑定株式会社
	48	ブライムアーバン大森	824,000	791,159	798,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	49	ブライムアーバン北千束	576,000	566,470	489,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	50	ブライムアーバン田園調布南	900,000	915,575	768,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	51	ブライムアーバン中野上高田	640,000	629,230	531,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	52	ブライムアーバン西荻窪	435,000	418,841	378,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	53	ブライムアーバン大塚	794,000	761,706	673,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	54	ブライムアーバン門前仲町	2,200,000	2,109,399	2,270,000	1.6	株式会社中央不動産鑑定所
	55	ブライムアーバン亀戸	705,000	674,556	745,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	56	ブライムアーバン住吉	552,000	530,425	570,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	57	ブライムアーバン錦糸公園	1,180,000	1,119,602	1,190,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	58	ブライムアーバン錦糸町	668,000	637,220	689,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	59	ブライムアーバン平井	700,000	666,716	673,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	60	ブライムアーバン葛西	637,000	610,286	613,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	61	ブライムアーバン葛西Ⅱ	958,000	923,652	971,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	62	ブライムアーバン新百合ヶ丘	1,210,000	1,233,541	1,110,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	63	ブライムアーバン浦安	840,000	787,358	769,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	64	ブライムアーバン行徳Ⅰ	635,000	595,900	591,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	65	ブライムアーバン行徳Ⅱ	741,000	686,900	668,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	66	ブライムアーバン行徳駅前	476,000	450,260	466,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	67	ブライムアーバン西船橋	772,000	715,154	721,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	68	ブライムアーバン川口	2,170,000	2,193,573	1,890,000	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	69	アーバンステージ麻布十番	991,000	985,321	946,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	70	アーバンステージ芝浦LOFT	1,510,000	1,518,675	1,780,000	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	71	アーバンステージ幡ヶ谷	452,000	451,785	434,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	72	アーバンステージ都立大学	524,000	540,439	457,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	73	アーバンステージ勝どき	2,290,000	2,285,608	2,340,000	1.6	株式会社中央不動産鑑定所

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	アーバンステージ新川	2,250,000	2,250,724	2,010,000	1.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	75	アーバンステージ日本橋横山町	3,530,000	3,543,184	4,030,000	2.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	76	アーバンステージ本郷壹岐坂	647,000	655,133	556,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	77	アーバンステージ中落合	655,000	648,978	588,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	78	アーバンステージ落合	324,000	321,522	331,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	79	アーバンステージ新宿落合	635,000	652,013	549,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	80	アーバンステージ芦花公園	362,000	360,071	310,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	81	アーバンステージ上馬	900,000	890,057	846,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	82	アーバンステージ三軒茶屋	755,000	746,835	663,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	83	アーバンステージ千歳烏山	730,000	723,180	668,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	84	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	539,000	541,417	460,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	85	アーバンステージ駒沢	396,000	388,666	344,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	86	アーバンステージ烏山	344,000	339,368	324,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	87	アーバンステージ上北沢	738,000	778,047	585,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	88	アーバンステージ用賀	1,150,000	1,211,043	1,270,000	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
	89	アーバンステージ大井町	530,000	528,287	472,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	90	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,100,000	1,102,921	1,170,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	91	アーバンステージ雪谷	970,000	955,732	930,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	92	アーバンステージ池上	1,460,000	1,395,472	1,240,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	93	アーバンステージ中野	472,000	466,105	459,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	94	アーバンステージ高井戸	1,080,000	1,061,956	992,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	95	アーバンステージ駒込	412,000	409,173	397,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	96	アーバンステージ向島	487,000	482,576	518,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	97	アーバンステージ葛西イースト	940,000	992,190	1,090,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	98	アーバンステージ江古田	385,000	386,619	380,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	99	アーバンステージ滝野川	287,000	292,782	259,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	100	アーバンステージ板橋区役所前	940,000	982,386	1,070,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	101	アーバンステージ浅草	350,000	365,151	342,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	102	アーバンステージ町屋	210,000	211,005	193,000	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
	103	アーバンステージ町屋サウスコート	1,740,000	1,786,576	1,740,000	1.2	一般財団法人日本不動産研究所
	104	アーバンステージ小金井	229,000	226,255	197,000	0.1	大和不動産鑑定株式会社
	105	アーバンステージ武蔵小金井	2,390,000	2,509,691	1,860,000	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1,590,000	1,680,366	1,360,000	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
	107	アーバンステージ小金井本町	725,000	754,884	761,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	108	アーバンステージ日野	319,000	307,334	311,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	109	アーバンステージ久米川	1,370,000	1,414,864	1,390,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	110	アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,150,000	2,139,700	2,000,000	1.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	111	アーバンステージ川崎	1,150,000	1,131,739	926,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社

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	112	アーバンステージ鶴見寺谷	457,000	456,795	461,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	113	アーバンステージ浦安	277,000	268,808	218,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	114	アーバンステージ南行徳Ⅰ	357,000	346,993	308,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	115	アーバンステージ南行徳Ⅱ	285,000	280,854	239,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	116	アーバンステージ南行徳Ⅲ	263,000	259,219	245,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	117	アーバンステージ南行徳Ⅳ	256,000	246,604	220,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	118	アーバンステージ行徳駅前	561,000	546,663	485,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	119	アーバンステージ南行徳Ⅴ	293,000	296,963	266,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	120	アーバンステージ行徳	948,000	929,356	815,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
	東京圏合計 (120物件)		121,960,000	120,784,154	113,669,000	80.1	—
その他	121	ブラウドフラット五橋	682,000	663,377	652,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	122	ブラウドフラット河原町	724,000	703,152	645,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	123	ブラウドフラット新大阪	1,430,000	1,478,488	1,460,000	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
	124	ブライムアーバン山鼻	377,000	374,544	311,000	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	125	ブライムアーバン北14条	336,000	326,726	320,000	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	126	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	530,000	514,960	464,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	127	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	322,000	316,842	303,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	128	ブライムアーバン北11条	600,000	617,688	560,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	129	ブライムアーバン宮の沢	576,200	572,999	509,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	130	ブライムアーバン大通東	424,000	428,263	420,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	131	ブライムアーバン知事公館	337,900	352,067	278,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	132	ブライムアーバン円山	283,200	286,696	248,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	133	ブライムアーバン北24条	503,700	493,621	459,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	134	ブライムアーバン札幌医大前	731,600	734,690	650,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	135	ブライムアーバン長町一丁目	1,110,000	1,117,142	1,010,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	136	ブライムアーバン八乙女中央	428,000	427,197	416,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	137	ブライムアーバン葵	724,000	679,071	650,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	138	ブライムアーバン金山	632,000	630,599	594,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	139	ブライムアーバン鶴舞	1,189,096	1,186,239	1,040,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	140	ブライムアーバン江坂Ⅰ	672,000	642,928	617,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	141	ブライムアーバン江坂Ⅱ	790,000	756,272	739,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	142	ブライムアーバン江坂Ⅲ	1,535,000	1,564,405	1,180,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
	143	アーバンステージ札幌リバーフロント	3,500,000	3,694,358	4,100,000	2.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
	144	アーバンステージ北3条通	1,450,000	1,518,949	1,590,000	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
	145	アーバンステージ堤通雨宮	969,000	990,546	823,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
	146	アーバンステージ上前津	1,250,000	1,327,760	1,450,000	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
	147	アーバンステージ泉	2,800,000	2,987,924	3,200,000	2.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	148	アーバンステージ玉造	906,000	974,976	976,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社

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	149	ベネフィス博多グランスイート	830,000	830,432	695,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	150	ベネフィス薬院南	351,000	350,506	306,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	151	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	396,000	399,417	364,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	152	ベネフィス博多東グランスイート	693,000	694,555	576,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	153	ベネフィス千早グランスイート	545,000	550,570	562,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
その他合計 (33物件)			28,627,696	29,187,978	28,167,000	19.9	—
合計 (153物件)			150,587,696	149,972,133	141,836,000	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）による鑑定評価額又は調査価額（第12期決算日（平成24年11月末日）を価格時点として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153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	クラウドフラット白金高輪	3,080,000	3,140,000	151,502	150,578	4.8	3,060,000	4.6	5.0
2	クラウドフラット代々木上原	908,000	922,000	46,282	46,085	5.0	902,000	4.8	5.2
3	クラウドフラット初台	668,000	678,000	34,797	34,562	5.1	663,000	4.9	5.3
4	クラウドフラット渋谷桜丘	688,000	700,000	34,748	34,295	4.9	683,000	4.7	5.1
5	クラウドフラット学芸大学	756,000	769,000	39,068	38,448	5.0	751,000	4.8	5.2
6	クラウドフラット目黒行人坂	858,000	869,000	43,766	43,426	5.0	853,000	4.8	5.2
7	クラウドフラット隅田リバーサイド	2,210,000	2,240,000	113,993	112,000	5.0	2,190,000	4.8	5.2
8	クラウドフラット神楽坂	1,470,000	1,480,000	75,088	74,177	5.0	1,460,000	4.8	5.2
9	クラウドフラット早稲田	1,030,000	1,040,000	52,782	52,004	5.0	1,020,000	4.8	5.2
10	クラウドフラット新宿河田町	867,000	880,000	43,793	43,113	4.9	861,000	4.7	5.1
11	クラウドフラット三軒茶屋	1,120,000	1,130,000	58,094	57,864	5.1	1,110,000	4.9	5.3
12	クラウドフラット蒲田	1,050,000	1,060,000	56,290	55,103	5.2	1,040,000	5.0	5.4
13	クラウドフラット蒲田Ⅱ	3,040,000	3,070,000	166,266	162,722	5.3	3,020,000	5.3	5.6
14	クラウドフラット新大塚	562,000	570,000	29,697	29,061	5.1	558,000	4.9	5.3
15	クラウドフラット清澄白河	910,000	919,000	48,879	47,782	5.2	906,000	5.0	5.4
16	クラウドフラット門前仲町Ⅱ	602,000	610,000	31,732	31,122	5.1	598,000	4.9	5.3
17	クラウドフラット門前仲町Ⅰ	959,000	974,000	50,593	49,697	5.1	952,000	4.9	5.3
18	クラウドフラット富士見台	1,380,000	1,400,000	78,891	77,202	5.5	1,360,000	5.5	5.9
19	クラウドフラット浅草駒形	1,780,000	1,790,000	97,549	95,059	5.3	1,770,000	5.3	5.6
20	クラウドフラット横浜	2,100,000	2,130,000	113,033	110,582	5.2	2,090,000	5.0	5.4
21	クラウドフラット上大岡	2,780,000	2,820,000	155,251	152,478	5.4	2,760,000	5.2	5.6
22	クラウドフラット鶴見Ⅱ	1,440,000	1,440,000	80,769	79,031	5.5	1,430,000	5.3	5.7
23	ブライムアーバン赤坂	864,000	872,000	43,547	42,746	4.9	864,000	4.6	5.1
24	ブライムアーバン田町	899,000	903,000	47,677	46,972	5.2	899,000	4.9	5.4
25	ブライムアーバン代々木	350,000	353,000	18,381	18,023	5.1	350,000	4.8	5.3
26	ブライムアーバン番町	1,010,000	1,010,000	52,585	51,762	5.1	1,010,000	4.8	5.3
27	ブライムアーバン千代田富士見	625,000	631,000	32,666	32,187	5.1	625,000	4.8	5.3
28	ブライムアーバン飯田橋	1,950,000	1,960,000	101,121	99,830	5.1	1,950,000	4.8	5.3
29	ブライムアーバン恵比寿	1,150,000	1,170,000	61,797	61,848	5.3	1,150,000	5.0	5.5
30	ブライムアーバン中目黒	1,300,000	1,310,000	66,293	65,615	5.0	1,300,000	4.7	5.2
31	ブライムアーバン学芸大学	761,000	773,000	39,191	38,653	5.0	756,000	4.8	5.2
32	ブライムアーバン洗足	491,000	499,000	25,796	25,438	5.1	488,000	4.9	5.3
33	ブライムアーバン目黒リバーサイド	418,000	424,000	21,594	21,221	5.0	415,000	4.8	5.2
34	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,770,000	2,940,000	139,630	138,298	4.7	2,770,000	4.7	5.0

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注 1)	直接還元法				D C F 法		
			収益価格 (千円)	NO I (千円) (注 2)	N C F (千円) (注 3)	直接還 元利回 り (%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り (%)
35	ブライムアーバン白山	836,000	890,000	42,162	41,808	4.7	836,000	4.7	5.0
36	ブライムアーバン四谷外苑東	1,420,000	1,440,000	72,943	71,929	5.0	1,410,000	4.8	5.2
37	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1,120,000	1,130,000	58,545	57,738	5.1	1,110,000	4.9	5.3
38	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	852,000	863,000	44,508	44,025	5.1	847,000	5.1	5.4
39	ブライムアーバン新宿内藤町	420,000	426,000	21,689	21,321	5.0	417,000	4.8	5.2
40	ブライムアーバン西早稲田	468,000	467,000	24,732	24,279	5.2	469,000	5.1	5.4
41	ブライムアーバン三軒茶屋	701,000	709,000	36,583	36,142	5.1	697,000	4.9	5.3
42	ブライムアーバン南烏山	726,000	769,000	39,027	38,443	5.0	726,000	5.0	5.3
43	ブライムアーバン烏山ガレリア	554,000	563,000	29,835	29,278	5.2	550,000	5.0	5.4
44	ブライムアーバン烏山コート	358,000	364,000	19,321	18,905	5.2	356,000	5.0	5.4
45	ブライムアーバン千歳船橋	753,000	799,000	39,810	39,173	4.9	753,000	4.9	5.2
46	ブライムアーバン品川西	547,000	553,000	32,194	30,947	5.6	545,000	5.4	5.8
47	ブライムアーバン大崎	1,690,000	1,710,000	85,941	85,467	5.0	1,680,000	4.8	5.2
48	ブライムアーバン大森	798,000	809,000	41,287	41,262	5.1	793,000	4.9	5.3
49	ブライムアーバン北千束	489,000	494,000	27,942	27,163	5.5	487,000	5.3	5.7
50	ブライムアーバン田園調布南	768,000	815,000	41,404	40,772	5.0	768,000	5.0	5.3
51	ブライムアーバン中野上高田	531,000	565,000	29,393	28,804	5.1	531,000	5.1	5.4
52	ブライムアーバン西荻窪	378,000	382,000	20,132	19,862	5.2	376,000	5.0	5.4
53	ブライムアーバン大塚	673,000	683,000	35,945	35,536	5.2	669,000	5.0	5.4
54	ブライムアーバン門前仲町	2,270,000	2,270,000	119,839	118,118	5.2	2,270,000	4.9	5.4
55	ブライムアーバン亀戸	745,000	734,000	42,452	41,853	5.7	745,000	5.4	5.9
56	ブライムアーバン住吉	570,000	584,000	32,576	32,112	5.5	570,000	5.2	5.7
57	ブライムアーバン錦糸公園	1,190,000	1,200,000	67,068	65,828	5.5	1,190,000	5.2	5.7
58	ブライムアーバン錦糸町	689,000	699,000	41,221	40,570	5.8	689,000	5.5	6.0
59	ブライムアーバン平井	673,000	659,000	38,176	37,553	5.7	673,000	5.4	5.9
60	ブライムアーバン葛西	613,000	608,000	35,176	34,641	5.7	613,000	5.4	5.9
61	ブライムアーバン葛西Ⅱ	971,000	977,000	54,525	53,735	5.5	971,000	5.2	5.7
62	ブライムアーバン新百合ヶ丘	1,110,000	1,190,000	61,956	61,979	5.2	1,110,000	5.2	5.5
63	ブライムアーバン浦安	769,000	777,000	43,577	42,751	5.5	761,000	5.3	5.8
64	ブライムアーバン行徳Ⅰ	591,000	592,000	35,022	33,754	5.7	590,000	5.5	5.9
65	ブライムアーバン行徳Ⅱ	668,000	671,000	38,911	38,251	5.7	665,000	5.5	5.9
66	ブライムアーバン行徳駅前	466,000	471,000	26,557	26,361	5.6	460,000	5.4	5.8
67	ブライムアーバン西船橋	721,000	728,000	41,872	41,509	5.7	714,000	5.5	5.9
68	ブライムアーバン川口	1,890,000	2,020,000	113,020	113,020	5.6	1,890,000	5.6	5.9
69	アーバンステージ麻布十番	946,000	965,000	48,977	48,248	5.0	946,000	4.7	5.2
70	アーバンステージ芝浦LOFT	1,780,000	1,890,000	92,105	90,894	4.8	1,780,000	4.8	5.1
71	アーバンステージ幡ヶ谷	434,000	445,000	25,360	24,454	5.5	434,000	5.2	5.7

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注 1)	直接還元法				D C F 法		
			収益価格 (千円)	NO I (千円) (注 2)	N C F (千円) (注 3)	直接還 元利回 り (%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り (%)
72	アーバンステージ都立大学	457,000	463,000	26,374	25,017	5.4	455,000	5.2	5.6
73	アーバンステージ勝どき	2,340,000	2,340,000	146,409	135,697	5.8	2,340,000	5.5	6.0
74	アーバンステージ新川	2,010,000	2,120,000	110,188	106,163	5.0	2,010,000	5.0	5.3
75	アーバンステージ日本橋横山町	4,030,000	4,280,000	207,270	205,600	4.8	4,030,000	4.8	5.1
76	アーバンステージ本郷老岐坂	556,000	586,000	28,584	28,144	4.8	556,000	4.8	5.1
77	アーバンステージ中落合	588,000	594,000	34,023	32,095	5.4	586,000	5.2	5.6
78	アーバンステージ落合	331,000	335,000	20,194	18,421	5.5	329,000	5.3	5.7
79	アーバンステージ新宿落合	549,000	582,000	31,886	30,283	5.2	549,000	5.2	5.5
80	アーバンステージ芦花公園	310,000	315,000	18,063	17,301	5.5	308,000	5.3	5.7
81	アーバンステージ上馬	846,000	854,000	50,921	47,832	5.6	842,000	5.4	5.8
82	アーバンステージ三軒茶屋	663,000	670,000	38,695	36,831	5.5	660,000	5.3	5.7
83	アーバンステージ千歳烏山	668,000	676,000	39,245	37,855	5.6	665,000	5.4	5.8
84	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	460,000	468,000	26,920	25,744	5.5	457,000	5.3	5.7
85	アーバンステージ駒沢	344,000	347,000	19,927	18,762	5.4	342,000	5.2	5.6
86	アーバンステージ烏山	324,000	328,000	18,421	18,028	5.5	322,000	5.3	5.7
87	アーバンステージ上北沢	585,000	619,000	35,155	32,162	5.2	585,000	5.2	5.5
88	アーバンステージ用賀	1,270,000	1,280,000	65,626	64,180	5.0	1,260,000	4.8	5.2
89	アーバンステージ大井町	472,000	477,000	27,230	25,765	5.4	470,000	5.2	5.6
90	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,170,000	1,180,000	67,264	64,927	5.5	1,160,000	5.3	5.7
91	アーバンステージ雪谷	930,000	939,000	56,493	51,650	5.5	926,000	5.3	5.7
92	アーバンステージ池上	1,240,000	1,250,000	73,585	70,127	5.6	1,240,000	5.4	5.8
93	アーバンステージ中野	459,000	463,000	26,661	25,933	5.6	457,000	5.4	5.8
94	アーバンステージ高井戸	992,000	1,000,000	59,983	57,053	5.7	988,000	5.5	5.9
95	アーバンステージ駒込	397,000	402,000 (注 4)	28,607	27,001	6.0	397,000	5.7	6.2
96	アーバンステージ向島	518,000	530,000	32,100	30,738	5.8	518,000	5.5	6.0
97	アーバンステージ葛西イースト	1,090,000	1,110,000	61,095	59,908	5.4	1,080,000	5.3	5.6
98	アーバンステージ江古田	380,000	370,000	23,973	22,214	6.0	380,000	5.7	6.2
99	アーバンステージ滝野川	259,000	263,000	16,918	16,310	6.2	259,000	5.9	6.4
100	アーバンステージ板橋区役所前	1,070,000	1,130,000	59,978	58,977	5.2	1,070,000	5.2	5.5
101	アーバンステージ浅草	342,000	338,000	21,685	19,960	5.9	342,000	5.6	6.1
102	アーバンステージ町屋	193,000	194,000	13,640	12,397	6.4	193,000	6.1	6.6
103	アーバンステージ町屋サウスコート	1,740,000	1,770,000	106,987	102,607	5.8	1,710,000	5.6	6.0
104	アーバンステージ小金井	197,000	198,000	12,339	11,705	5.9	196,000	5.7	6.1
105	アーバンステージ武蔵小金井	1,860,000	1,970,000	114,018	108,088	5.5	1,860,000	5.5	5.8
106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1,360,000	1,440,000	81,105	77,821	5.4	1,360,000	5.4	5.7
107	アーバンステージ小金井本町	761,000	803,000	44,330	42,582	5.3	761,000	5.3	5.6
108	アーバンステージ日野	311,000	316,000	22,453	20,870	6.6	305,000	6.4	7.2

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NC F (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
109	アーバンステージ久米川	1,390,000	1,390,000	87,360	86,165	6.2	1,380,000	5.9	6.3
110	アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,000,000	2,110,000	117,689	111,774	5.3	2,000,000	5.3	5.6
111	アーバンステージ川崎	926,000	978,000	55,912	51,835	5.3	926,000	5.3	5.6
112	アーバンステージ鶴見寺谷	461,000	464,000	29,963	28,294	6.1	458,000	5.9	6.3
113	アーバンステージ浦安	218,000	221,000	14,862	13,466	6.1	215,000	5.9	6.3
114	アーバンステージ南行徳Ⅰ	308,000	310,000	21,597	19,542	6.3	306,000	6.1	6.5
115	アーバンステージ南行徳Ⅱ	239,000	240,000	17,626	15,617	6.5	237,000	6.3	6.7
116	アーバンステージ南行徳Ⅲ	245,000	250,000	17,755	16,252	6.5	240,000	6.3	7.1
117	アーバンステージ南行徳Ⅳ	220,000	221,000	15,908	14,164	6.4	219,000	6.2	6.6
118	アーバンステージ行徳駅前	485,000	487,000	30,332	27,763	5.7	483,000	5.5	5.9
119	アーバンステージ南行徳Ⅴ	266,000	269,000	20,760	17,220	6.4	262,000	6.1	6.8
120	アーバンステージ行徳	815,000	817,000	51,011	46,588	5.7	813,000	5.5	5.9
121	ブラウドフラット五橋	652,000	656,000	41,727	40,683	6.2	650,000	6.0	6.4
122	ブラウドフラット河原町	645,000	647,000	42,046	40,761	6.3	643,000	6.1	6.5
123	ブラウドフラット新大阪	1,460,000	1,470,000	88,854	86,699	5.9	1,450,000	5.7	6.1
124	プライムアーバン山鼻	311,000	312,000	19,600	19,032	6.1	311,000	6.0	6.4
125	プライムアーバン北14条	320,000	319,000	19,798	19,435	6.1	320,000	5.9	6.4
126	プライムアーバン大通公園Ⅰ	464,000	465,000	28,513	27,884	6.0	462,000	5.8	6.2
127	プライムアーバン大通公園Ⅱ	303,000	303,000	18,677	18,194	6.0	302,000	5.8	6.2
128	プライムアーバン北11条	560,000	586,000	36,018	35,187	6.0	560,000	6.0	6.3
129	プライムアーバン宮の沢	509,000	533,000	33,731	32,539	6.1	509,000	6.1	6.4
130	プライムアーバン大通東	420,000	440,000	27,528	26,867	6.1	420,000	6.1	6.4
131	プライムアーバン知事公館	278,000	291,000	18,103	17,475	6.0	278,000	6.0	6.3
132	プライムアーバン円山	248,000	260,000	16,141	15,593	6.0	248,000	6.0	6.3
133	プライムアーバン北24条	459,000	481,000	30,151	29,341	6.1	459,000	6.1	6.4
134	プライムアーバン札幌医大前	650,000	682,000	42,113	40,934	6.0	650,000	6.0	6.3
135	プライムアーバン長町一丁目	1,010,000	1,070,000	66,183	65,273	6.1	1,010,000	6.1	6.4
136	プライムアーバン八乙女中央	416,000	436,000	27,819	27,015	6.2	416,000	6.2	6.5
137	プライムアーバン葵	650,000	653,000	39,439	38,535	5.9	650,000	5.6	6.2
138	プライムアーバン金山	594,000	624,000	36,718	35,570	5.7	594,000	5.7	6.0
139	プライムアーバン鶴舞	1,040,000	1,100,000	65,075	62,612	5.7	1,040,000	5.7	6.0
140	プライムアーバン江坂Ⅰ	617,000	623,000	36,916	36,128	5.8	615,000	5.6	6.0
141	プライムアーバン江坂Ⅱ	739,000	746,000	44,178	43,280	5.8	736,000	5.6	6.0
142	プライムアーバン江坂Ⅲ	1,180,000	1,260,000	69,537	69,425	5.5	1,180,000	5.5	5.8
143	アーバンステージ札幌リバーフロント	4,100,000	4,310,000	268,347	262,666	6.1	4,100,000	6.1	6.4
144	アーバンステージ北3条通	1,590,000	1,660,000	101,597	99,625	6.0	1,590,000	6.0	6.3
145	アーバンステージ堤通雨宮	823,000	827,000	61,374	52,949	6.4	819,000	6.2	6.6

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				D C F 法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NC F (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
146	アーバンステージ上前津	1,450,000	1,520,000	87,670	86,661	5.7	1,450,000	5.7	6.0
147	アーバンステージ泉	3,200,000	3,390,000	192,794	190,043	5.6	3,200,000	5.6	5.9
148	アーバンステージ玉造	976,000	1,030,000	57,543	56,539	5.5	976,000	5.5	5.8
149	ベネフィス博多グランスウィート	695,000	705,000	43,513	42,295	6.0	690,000	5.8	6.2
150	ベネフィス薬院南	306,000	311,000	18,943	18,367	5.9	304,000	5.7	6.1
151	ベネフィス香椎ヴェルペーナ	364,000	368,000	23,202	22,428	6.1	362,000	5.9	6.3
152	ベネフィス博多東グランスウィート	576,000	584,000	36,247	35,037	6.0	573,000	5.8	6.2
153	ベネフィス千早グランスウィート	562,000	568,000	35,013	34,094	6.0	560,000	5.8	6.2

(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）による鑑定評価額又は調査価額（第12期決算日（平成24年11月末日）を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。

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

なお、鑑定評価の算定にあたっては、原価法並びに収益還元法（直接還元法及びD C F 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。

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

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

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

(注4) 当該物件の直接還元法による収益価格については、鑑定評価機関である株式会社中央不動産鑑定所より「価格時点において1部住戸において分割工事中であるため工事に要する期間、費用等も考慮のうえ収益価格を試算している」旨の見解が示されています。

D. 建物の概要

第12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	ブラウドフラット白金高輪	2,950.11	2,928.26	99.3	106	105	1	94,439	1.8
		2	ブラウドフラット代々木上原	1,151.34	1,151.34	100.0	44	44	1	30,227	0.6
		3	ブラウドフラット初台	958.98	906.62	94.5	31	29	1	23,335	0.5
		4	ブラウドフラット渋谷桜丘	638.70	617.41	96.7	30	29	1	22,751	0.4
		5	ブラウドフラット学芸大学	934.39	934.39	100.0	41	41	1	24,518	0.5
		6	ブラウドフラット目黒行人坂	855.23	855.23	100.0	40	40	1	27,787	0.5
		7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	3,055.21	3,030.91	99.2	110	109	1	73,034	1.4
		8	ブラウドフラット神楽坂	1,793.43	1,793.43	100.0	70	70	1	47,773	0.9
		9	ブラウドフラット早稲田	1,450.91	1,428.90	98.5	60	59	1	34,568	0.7
		10	ブラウドフラット新宿河田町	1,102.20	1,102.20	100.0	41	41	1	28,804	0.6
		11	ブラウドフラット三軒茶屋	1,277.82	1,183.44	92.6	48	45	1	35,500	0.7
		12	ブラウドフラット蒲田	1,541.64	1,519.14	98.5	67	66	1	36,622	0.7
		13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	4,051.72	4,010.07	99.0	169	167	1	111,744	2.2
		14	ブラウドフラット新大塚	752.09	688.37	91.5	35	32	1	20,649	0.4
		15	ブラウドフラット清澄白河	1,209.56	1,209.56	100.0	55	55	1	30,689	0.6
		16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	830.55	788.35	94.9	35	33	1	19,728	0.4
		17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,191.08	1,169.10	98.2	55	54	1	35,234	0.7
		18	ブラウドフラット富士見台	2,222.05	2,222.05	100.0	94	94	1	56,182	1.1
		19	ブラウドフラット浅草駒形	2,685.39	2,685.39	100.0	79	79	1	63,145	1.2
		20	ブラウドフラット横浜	3,118.12	3,071.31	98.5	113	112	1	74,330	1.4
		21	ブラウドフラット上大岡	4,872.17	4,872.17	100.0	200	200	1	97,454	1.9
		22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	2,219.74	2,078.57	93.6	81	75	1	60,411	1.2
		23	プライムアーバン赤坂	1,062.05	1,002.44	94.4	25	24	1	27,227	0.5
		24	プライムアーバン田町	1,107.36	1,061.76	95.9	48	46	1	30,620	0.6
		25	プライムアーバン代々木	439.56	414.02	94.2	19	18	1	11,243	0.2
		26	プライムアーバン番町	1,277.04	1,168.57	91.5	52	48	1	31,237	0.6
		27	プライムアーバン千代田富士見	793.87	744.74	93.8	32	30	1	20,672	0.4
		28	プライムアーバン飯田橋	2,087.70	2,065.69	98.9	90	89	1	59,954	1.2
		29	プライムアーバン恵比寿	1,444.40	1,444.40	100.0	29	29	1	35,931	0.7
		30	プライムアーバン中目黒	1,302.42	1,275.84	98.0	49	48	1	39,235	0.8
		31	プライムアーバン学芸大学	1,008.39	884.78	87.7	32	28	1	22,722	0.4
		32	プライムアーバン洗足	655.27	655.27	100.0	22	22	1	14,211	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	33	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	14,446	0.3
		34	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,955.74	2,930.27	99.1	99	98	1	84,617	1.6
		35	プライムアーバン白山	1,069.82	994.07	92.9	42	40	1	25,258	0.5
		36	プライムアーバン四谷外苑東	1,759.11	1,659.13	94.3	51	48	1	44,763	0.9
		37	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,459.86	1,393.55	95.5	60	58	1	36,758	0.7
		38	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1,162.55	1,138.03	97.9	46	45	1	28,171	0.5
		39	プライムアーバン新宿内藤町	578.18	578.18	100.0	14	14	1	11,761	0.2
		40	プライムアーバン西早稲田	507.11	507.11	100.0	28	28	1	15,408	0.3
		41	プライムアーバン三軒茶屋	874.15	874.15	100.0	33	33	1	23,397	0.5
		42	プライムアーバン南烏山	1,049.73	999.50	95.2	41	39	1	24,131	0.5
		43	プライムアーバン烏山ガレリア	835.05	758.92	90.9	33	30	1	19,252	0.4
		44	プライムアーバン烏山コート	576.20	525.90	91.3	23	21	1	11,604	0.2
		45	プライムアーバン千歳船橋	1,027.44	999.71	97.3	38	37	1	22,851	0.4
		46	プライムアーバン品川西	961.25	961.25	100.0	46	46	1	21,506	0.4
		47	プライムアーバン大崎	2,106.16	2,000.97	95.0	99	94	1	56,465	1.1
		48	プライムアーバン大森	1,190.70	1,146.60	96.3	54	52	1	28,530	0.6
		49	プライムアーバン北千東	834.90	816.75	97.8	46	45	1	18,145	0.4
		50	プライムアーバン田園調布南	1,100.17	1,026.67	93.3	44	41	1	27,069	0.5
		51	プライムアーバン中野上高田	818.75	738.21	90.2	33	31	1	19,347	0.4
		52	プライムアーバン西荻窪	543.09	543.09	100.0	24	24	1	13,150	0.3
		53	プライムアーバン大塚	944.99	944.99	100.0	46	46	1	22,558	0.4
		54	プライムアーバン門前仲町	3,207.92	3,127.94	97.5	118	115	1	75,790	1.5
		55	プライムアーバン亀戸	1,117.34	1,096.34	98.1	52	51	1	27,654	0.5
		56	プライムアーバン住吉	813.52	773.18	95.0	40	38	1	18,454	0.4
		57	プライムアーバン錦糸公園	1,886.50	1,713.95	90.9	77	70	1	41,301	0.8
		58	プライムアーバン錦糸町	991.62	991.62	100.0	49	49	1	23,948	0.5
		59	プライムアーバン平井	1,095.91	1,095.91	100.0	53	53	1	23,393	0.5
		60	プライムアーバン葛西	905.81	724.79	80.0	45	36	1	19,523	0.4
		61	プライムアーバン葛西Ⅱ	1,437.84	1,247.53	86.8	68	59	1	31,232	0.6
		62	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,708.19	1,708.19	100.0	64	64	1	37,673	0.7
		63	プライムアーバン浦安	1,264.84	1,096.35	86.7	60	52	1	25,594	0.5
		64	プライムアーバン行徳Ⅰ	1,151.36	930.02	80.8	52	42	1	21,695	0.4
		65	プライムアーバン行徳Ⅱ	1,244.00	1,244.00	100.0	58	58	1	24,098	0.5
		66	プライムアーバン行徳駅前	778.19	757.19	97.3	37	36	1	18,428	0.4
		67	プライムアーバン西船橋	1,237.80	1,155.28	93.3	60	56	1	25,230	0.5

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	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	68	プライムアーバン川口	2,477.11	2,395.39	96.7	98	94	1	71,807	1.4
		69	アーバンステージ麻布十番	1,222.13	1,067.29	87.3	40	35	1	30,161	0.6
		70	アーバンステージ芝浦LOFT	1,905.39	1,879.65	98.6	68	67	1	56,932	1.1
		71	アーバンステージ幡ヶ谷	650.60	633.64	97.4	38	37	1	16,170	0.3
		72	アーバンステージ都立大学	996.81	996.81	100.0	16	16	1	17,362	0.3
		73	アーバンステージ勝どき	4,524.00	4,337.67	95.9	145	139	1	88,514	1.7
		74	アーバンステージ新川	3,600.61	3,475.87	96.5	46	44	1	75,207	1.5
		75	アーバンステージ日本橋横山町	5,926.17	5,926.17	100.0	124	124	1	128,073	2.5
		76	アーバンステージ本郷老岐坂	662.58	662.58	100.0	27	27	1	17,591	0.3
		77	アーバンステージ中落合	1,237.98	1,096.72	88.6	18	16	1	21,619	0.4
		78	アーバンステージ落合	517.53	470.06	90.8	32	29	1	13,006	0.3
		79	アーバンステージ新宿落合	1,053.39	1,007.45	95.6	28	27	1	20,334	0.4
		80	アーバンステージ芦花公園	567.20	517.67	91.3	34	31	1	10,764	0.2
		81	アーバンステージ上馬	1,739.86	1,723.39	99.1	37	36	1	32,357	0.6
		82	アーバンステージ三軒茶屋	1,018.72	988.13	97.0	47	46	1	25,833	0.5
		83	アーバンステージ千歳烏山	1,774.01	1,524.71	85.9	27	23	1	24,823	0.5
		84	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	810.98	739.59	91.2	17	16	1	15,933	0.3
		85	アーバンステージ駒沢	572.41	549.46	96.0	26	25	1	13,969	0.3
		86	アーバンステージ烏山	507.52	456.82	90.0	28	25	1	12,276	0.2
		87	アーバンステージ上北沢	1,384.45	1,331.25	96.2	29	28	1	21,951	0.4
		88	アーバンステージ用賀	1,773.05	1,730.75	97.6	54	53	1	42,805	0.8
		89	アーバンステージ大井町	722.70	722.70	100.0	45	45	1	19,789	0.4
		90	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,782.26	1,606.39	90.1	93	85	1	47,734	0.9
		91	アーバンステージ雪谷	1,536.59	1,487.72	96.8	94	91	1	37,758	0.7
		92	アーバンステージ池上	2,456.48	2,328.81	94.8	95	88	1	48,689	0.9
		93	アーバンステージ中野	801.30	744.51	92.9	51	47	1	17,836	0.3
		94	アーバンステージ高井戸	1,746.20	1,714.13	98.2	107	105	1	39,703	0.8
		95	アーバンステージ駒込	990.18	745.75	75.3	19	17	1	13,077	0.3
		96	アーバンステージ向島	1,108.91	1,008.10	90.9	55	50	1	20,471	0.4
		97	アーバンステージ葛西イースト	1,884.62	1,884.62	100.0	78	78	1	36,631	0.7
		98	アーバンステージ江古田	872.49	823.09	94.3	35	33	1	15,017	0.3
		99	アーバンステージ滝野川	554.39	535.21	96.5	29	28	1	10,970	0.2
		100	アーバンステージ板橋区役所前	1,742.64	1,619.00	92.9	68	64	1	36,113	0.7
		101	アーバンステージ浅草	876.70	836.41	95.4	22	21	1	15,466	0.3
		102	アーバンステージ町屋	455.19	438.67	96.4	26	25	1	9,433	0.2

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	東京圏	103	アーバンステージ町屋サウス コート	4,141.56	3,664.97	88.5	77	68	1	68,153	1.3
		104	アーバンステージ小金井	682.43	607.90	89.1	27	24	1	9,608	0.2
		105	アーバンステージ武蔵小金井	5,999.80	5,794.24	96.6	98	95	1	72,851	1.4
		106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	2,961.06	2,866.86	96.8	80	78	1	49,241	1.0
		107	アーバンステージ小金井本町	1,604.72	1,561.37	97.3	43	42	1	27,051	0.5
		108	アーバンステージ日野	994.68	939.42	94.4	54	51	1	15,325	0.3
		109	アーバンステージ久米川	2,610.05	2,174.15	83.3	91	72	1	48,545	0.9
		110	アーバンステージ武蔵小杉 comodo	3,691.28	3,574.63	96.8	56	54	1	65,413	1.3
		111	アーバンステージ川崎	1,706.46	1,706.46	100.0	80	80	1	36,763	0.7
		112	アーバンステージ鶴見寺谷	952.06	952.06	100.0	50	50	1	20,961	0.4
		113	アーバンステージ浦安	437.94	389.28	88.9	27	24	1	8,323	0.2
		114	アーバンステージ南行徳Ⅰ	682.05	583.05	85.5	41	35	1	13,704	0.3
		115	アーバンステージ南行徳Ⅱ	611.61	528.96	86.5	37	32	1	11,524	0.2
		116	アーバンステージ南行徳Ⅲ	542.69	509.65	93.9	33	31	1	12,087	0.2
		117	アーバンステージ南行徳Ⅳ	535.08	518.58	96.9	32	31	1	11,662	0.2
		118	アーバンステージ行徳駅前	927.33	806.39	87.0	46	40	1	18,537	0.4
		119	アーバンステージ南行徳Ⅴ	662.68	530.44	80.0	38	30	1	12,259	0.2
		120	アーバンステージ行徳	1,766.47	1,766.47	100.0	77	77	1	33,877	0.7
東京圏合計（120物件）				177,653.15	170,097.89	95.7	6,542	6,263	120	3,987,291	77.1
居住用 施設	その他	121	ブラウドフラット五橋	1,861.56	1,861.56	100.0	60	60	1	29,233	0.6
		122	ブラウドフラット河原町	1,967.54	1,967.54	100.0	64	64	1	29,219	0.6
		123	ブラウドフラット新大阪	2,990.68	2,961.88	99.0	112	111	1	58,680	1.1
		124	プライムアーバン山鼻	1,518.58	1,301.37	85.7	33	28	1	11,793	0.2
		125	プライムアーバン北14条	1,155.60	1,073.70	92.9	36	33	1	12,008	0.2
		126	プライムアーバン大通公園Ⅰ	1,850.20	1,850.20	100.0	53	53	1	17,177	0.3
		127	プライムアーバン大通公園Ⅱ	1,148.72	1,148.72	100.0	36	36	1	11,142	0.2
		128	プライムアーバン北11条	1,851.39	1,820.52	98.3	60	59	1	24,320	0.5
		129	プライムアーバン宮の沢	2,114.53	2,079.66	98.4	54	53	1	23,441	0.5
		130	プライムアーバン大通東	1,494.36	1,412.28	94.5	36	34	1	18,689	0.4
		131	プライムアーバン知事公館	1,007.30	1,007.30	100.0	42	42	1	12,920	0.2
		132	プライムアーバン円山	911.07	911.07	100.0	27	27	1	11,383	0.2
		133	プライムアーバン北24条	1,773.90	1,724.30	97.2	36	35	1	20,322	0.4
		134	プライムアーバン札幌医大前	2,439.90	2,352.34	96.4	58	56	1	28,076	0.5
		135	プライムアーバン長町一丁目	3,411.24	3,411.24	100.0	60	60	1	42,033	0.8
		136	プライムアーバン八乙女中央	1,380.21	1,380.21	100.0	43	43	1	18,567	0.4

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	137	プライムアーバン葵	1,571.04	1,418.84	90.3	46	43	1	24,908	0.5
		138	プライムアーバン金山	1,391.02	1,391.02	100.0	58	58	1	23,985	0.5
		139	プライムアーバン鶴舞	2,502.11	2,477.96	99.0	104	103	1	42,983	0.8
		140	プライムアーバン江坂Ⅰ	1,189.12	1,139.12	95.8	48	46	1	23,420	0.5
		141	プライムアーバン江坂Ⅱ	1,392.00	1,320.00	94.8	57	54	1	28,278	0.5
		142	プライムアーバン江坂Ⅲ	2,151.67	2,002.94	93.1	79	73	1	43,341	0.8
		143	アーバンステージ札幌リバーフ ロント	15,459.57	15,023.96	97.2	310	299	1	186,041	3.6
		144	アーバンステージ北3条通	5,094.29	4,992.29	98.0	114	112	1	67,345	1.3
		145	アーバンステージ堤通雨宮	4,251.91	4,251.91	100.0	65	65	1	44,531	0.9
		146	アーバンステージ上前津	3,541.43	3,337.95	94.3	101	95	1	55,070	1.1
		147	アーバンステージ泉	7,543.10	7,474.71	99.1	250	248	1	136,327	2.6
		148	アーバンステージ玉造	2,373.10	2,187.92	92.2	80	74	1	36,021	0.7
		149	ベネフィス博多グランスウィー ト	2,176.23	2,108.39	96.9	67	65	1	30,363	0.6
		150	ベネフィス薬院南	897.84	761.58	84.8	34	29	1	12,566	0.2
		151	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	1,222.34	1,181.68	96.7	39	38	1	15,657	0.3
		152	ベネフィス博多東グランス ウィート	1,854.13	1,824.70	98.4	65	64	1	24,379	0.5
		153	ベネフィス千早グランスウィー ト	1,740.70	1,538.76	88.4	48	43	1	23,110	0.4
その他合計 (33物件)				85,228.38	82,697.62	97.0	2,375	2,303	33	1,187,343	22.9
合計 (153物件)				262,881.53	252,795.51	96.2	8,917	8,566	153	5,174,635	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12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12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は、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	クラウドフラット白金高輪	－	－	－
2	クラウドフラット代々木上原	三菱UF J 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	クラウドフラット初台	－	－	－
4	クラウドフラット渋谷桜丘	－	－	－
5	クラウドフラット学芸大学	－	－	－
6	クラウドフラット目黒行人坂	－	－	－
7	クラウドフラット隅田リバーサイド	－	－	－
8	クラウドフラット神楽坂	－	－	－
9	クラウドフラット早稲田	－	－	－
10	クラウドフラット新宿河田町	－	－	－
11	クラウドフラット三軒茶屋	－	－	－
12	クラウドフラット蒲田	－	－	－
13	クラウドフラット蒲田Ⅱ	－	－	－
14	クラウドフラット新大塚	－	－	－
15	クラウドフラット清澄白河	－	－	－
16	クラウドフラット門前仲町Ⅱ	－	－	－
17	クラウドフラット門前仲町Ⅰ	－	－	－
18	クラウドフラット富士見台	－	－	－
19	クラウドフラット浅草駒形	－	－	－
20	クラウドフラット横浜	－	－	－
21	クラウドフラット上大岡	－	－	－
22	クラウドフラット鶴見Ⅱ	－	－	－
23	ブライムアーバン赤坂	三菱UF J 信託銀行株式会社	平成15年1月23日	平成25年1月31日
24	ブライムアーバン田町	三菱UF J 信託銀行株式会社	平成17年2月25日	平成27年2月28日
25	ブライムアーバン代々木	三菱UF J 信託銀行株式会社	平成16年1月20日	平成26年1月31日
26	ブライムアーバン番町	三菱UF J 信託銀行株式会社	平成15年3月18日	平成25年3月31日
27	ブライムアーバン千代田富士見	三菱UF J 信託銀行株式会社	平成15年3月26日	平成25年3月31日
28	ブライムアーバン飯田橋	三菱UF J 信託銀行株式会社	平成17年10月20日	平成27年10月19日
29	ブライムアーバン恵比寿	－	－	－
30	ブライムアーバン中目黒	三菱UF J 信託銀行株式会社	平成17年1月25日	平成27年1月31日

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
31	ブ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
32	ブ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
33	ブライムアーバン目黒リバーサイド	—	—	—
34	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	—	—	—
35	ブライムアーバン白山	—	—	—
36	ブライムアーバン四谷外苑東	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月16日	平成26年3月31日
37	ブ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
38	ブ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
39	ブ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
40	ブライムアーバン西早稲田	—	—	—
41	ブライムアーバン三軒茶屋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年6月7日	平成27年6月6日
42	ブライムアーバン南鳥山	—	—	—
43	ブライムアーバン鳥山ガレリア	—	—	—
44	ブライムアーバン鳥山コート	—	—	—
45	ブライムアーバン千歳船橋	—	—	—
46	ブライムアーバン品川西	—	—	—
47	ブライムアーバン大崎	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年2月26日	平成26年2月28日
48	ブライムアーバン大森	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年1月27日	平成27年1月31日
49	ブライムアーバン北千束	—	—	—
50	ブライムアーバン田園調布南	—	—	—
51	ブライムアーバン中野上高田	—	—	—
52	ブライムアーバン西荻窪	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年3月6日	平成25年3月31日
53	ブ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
54	ブライムアーバン門前仲町	三井住友信託銀行株式会社	平成16年3月26日	平成26年3月25日
55	ブライムアーバン亀戸	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月24日	平成26年3月31日
56	ブライムアーバン住吉	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年4月25日	平成25年4月30日
57	ブライムアーバン錦糸公園	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年1月31日	平成27年1月31日
58	ブライムアーバン錦糸町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月24日	平成26年3月31日
59	ブライムアーバン平井	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年4月25日	平成25年4月30日
60	ブライムアーバン葛西	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月24日	平成26年3月31日
61	ブ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
62	ブライムアーバン新百合ヶ丘	—	—	—
63	ブライムアーバン浦安	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月24日	平成26年3月31日
64	ブライムアーバン行徳Ⅰ	—	—	—
65	ブライムアーバン行徳Ⅱ	—	—	—
66	ブ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

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
67	ブ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
68	ブライムアーバン川口	—	—	—
69	アーバンステージ麻布十番	—	—	—
70	アーバンステージ芝浦LOFT	—	—	—
71	アーバンステージ幡ヶ谷	—	—	—
72	アーバンステージ都立大学	—	—	—
73	アーバンステージ勝どき	三井住友信託銀行株式会社	平成17年６月30日	平成27年６月29日
74	アーバンステージ新川	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
75	アーバンステージ日本橋横山町	—	—	—
76	アーバンステージ本郷七岐坂	—	—	—
77	アーバンステージ中落合	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年３月26日	平成25年３月31日
78	アーバンステージ落合	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年３月25日	平成25年３月31日
79	アーバンステージ新宿落合	—	—	—
80	アーバンステージ芦花公園	—	—	—
81	アーバンステージ上馬	三井住友信託銀行株式会社	平成15年８月29日	平成26年８月31日
82	アーバンステージ三軒茶屋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年５月30日	平成25年３月31日
83	アーバンステージ千歳鳥山	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月30日	平成26年３月31日
84	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月18日	平成26年３月31日
85	アーバンステージ駒沢	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年９月26日	平成25年９月30日
86	アーバンステージ鳥山	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年９月18日	平成25年９月30日
87	アーバンステージ上北沢	—	—	—
88	アーバンステージ用賀	—	—	—
89	アーバンステージ大井町	—	—	—
90	アーバンステージ大井町Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成15年３月27日	平成25年３月31日
91	アーバンステージ雪谷	—	—	—
92	アーバンステージ池上	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年７月１日	平成27年６月30日
93	アーバンステージ中野	—	—	—
94	アーバンステージ高井戸	—	—	—
95	アーバンステージ駒込	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年２月28日	平成28年２月27日
96	アーバンステージ向島	—	—	—
97	アーバンステージ葛西イースト	—	—	—
98	アーバンステージ江古田	—	—	—
99	アーバンステージ滝野川	—	—	—
100	アーバンステージ板橋区役所前	—	—	—
101	アーバンステージ浅草	—	—	—
102	アーバンステージ町屋	—	—	—

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
103	アーバンステージ町屋サウスコート	—	—	—
104	アーバンステージ小金井	—	—	—
105	アーバンステージ武蔵小金井	—	—	—
106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	—	—	—
107	アーバンステージ小金井本町	—	—	—
108	アーバンステージ日野	—	—	—
109	アーバンステージ久米川	—	—	—
110	アーバンステージ武蔵小杉comodo	—	—	—
111	アーバンステージ川崎	—	—	—
112	アーバンステージ鶴見寺谷	—	—	—
113	アーバンステージ浦安	—	—	—
114	アーバンステージ南行徳Ⅰ	—	—	—
115	アーバンステージ南行徳Ⅱ	—	—	—
116	アーバンステージ南行徳Ⅲ	—	—	—
117	アーバンステージ南行徳Ⅳ	—	—	—
118	アーバンステージ行徳駅前	—	—	—
119	アーバンステージ南行徳Ⅴ	—	—	—
120	アーバンステージ行徳	—	—	—
121	ブラウドフラット五橋	—	—	—
122	ブラウドフラット河原町	—	—	—
123	ブラウドフラット新大阪	—	—	—
124	ブライムアーバン山鼻	—	—	—
125	ブライムアーバン北14条	—	—	—
126	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	—	—	—
127	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	—	—	—
128	ブライムアーバン北11条	—	—	—
129	ブライムアーバン宮の沢	—	—	—
130	ブライムアーバン大通東	—	—	—
131	ブライムアーバン知事公館	—	—	—
132	ブライムアーバン円山	—	—	—
133	ブライムアーバン北24条	—	—	—
134	ブライムアーバン札幌医大前	—	—	—
135	ブライムアーバン長町一丁目	—	—	—
136	ブライムアーバン八乙女中央	—	—	—
137	ブライムアーバン葵	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
138	ブライムアーバン金山	—	—	—

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
139	ブライムアーバン鶴舞	—	—	—
140	ブ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
141	ブ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
142	ブライムアーバン江坂Ⅲ	—	—	—
143	アーバンステージ札幌リバーフロント	—	—	—
144	アーバンステージ北３条通	—	—	—
145	アーバンステージ堤通雨宮	—	—	—
146	アーバンステージ上前津	—	—	—
147	アーバンステージ泉	—	—	—
148	アーバンステージ玉造	—	—	—
149	ベネフィス博多グランスイート	—	—	—
150	ベネフィス薬院南	—	—	—
151	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	—	—	—
152	ベネフィス博多東グランスイート	—	—	—
153	ベネフィス千早グランスイート	—	—	—

(注) 第12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 107物件（前期比＋７物件）
- ・信託の対象となっている物件 46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. 財務諸表等」に則して、第12期における損益状況を記載しています。なお、NOIとはネット・オペレーティング・インカムを意味し、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

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

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

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	ブラウドフラット 白金高輪	ブラウドフラット 代々木上原	ブラウドフラット 初台	ブラウドフラット 渋谷桜丘	ブラウドフラット 学芸大学
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	88,760	28,518	22,605	20,180	22,840
その他賃貸事業収入	5,678	1,708	730	2,571	1,678
①不動産賃貸事業収益合計	94,439	30,227	23,335	22,751	24,518
外注委託費	8,879	2,530	1,903	2,791	2,482
公租公課	4,025	1,542	1,228	865	1,167
水道光熱費	888	341	212	251	419
保険料	110	41	32	26	34
修繕費	834	521	134	137	625
仲介手数料等	2,409	305	—	268	601
信託報酬	—	500	—	—	—
その他費用	710	352	246	266	581
②不動産賃貸事業費用合計	17,858	6,136	3,758	4,606	5,912
③NOI（①－②）	76,580	24,091	19,576	18,144	18,605
④減価償却費	18,171	4,758	4,075	3,266	3,746
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	58,408	19,332	15,501	14,878	14,859

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プラウドフラット 目黒行人坂	プラウドフラット 隅田リバーサイド	プラウドフラット 神楽坂	プラウドフラット 早稲田	プラウドフラット 新宿河田町
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	24,555	70,432	45,635	33,110	27,215
その他賃貸事業収入	3,231	2,602	2,138	1,458	1,588
①不動産賃貸事業収益合計	27,787	73,034	47,773	34,568	28,804
外注委託費	2,680	7,928	4,359	3,971	3,511
公租公課	1,112	3,165	2,085	1,693	1,326
水道光熱費	318	947	576	469	367
保険料	32	102	62	51	39
修繕費	329	1,115	536	486	152
仲介手数料等	495	1,915	1,105	712	877
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	358	1,189	418	426	375
②不動産賃貸事業費用合計	5,328	16,364	9,144	7,812	6,649
③NOI（①－②）	22,458	56,669	38,629	26,756	22,154
④減価償却費	4,092	11,109	7,330	5,952	5,891
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	18,365	45,560	31,299	20,803	16,263

物件名称	プラウドフラット 三軒茶屋	プラウドフラット 蒲田	プラウドフラット 蒲田Ⅱ	プラウドフラット 新大塚	プラウドフラット 清澄白河
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	33,143	35,399	100,017	19,504	29,697
その他賃貸事業収入	2,357	1,223	11,726	1,144	992
①不動産賃貸事業収益合計	35,500	36,622	111,744	20,649	30,689
外注委託費	2,574	3,267	9,854	2,397	2,635
公租公課	1,474	1,662	4,672	872	1,375
水道光熱費	569	442	1,240	308	525
保険料	50	57	142	30	43
修繕費	457	207	1,151	347	105
仲介手数料等	500	392	2,384	471	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	329	352	1,158	613	359
②不動産賃貸事業費用合計	5,956	6,382	20,604	5,040	5,045
③NOI（①－②）	29,543	30,239	91,139	15,609	25,644
④減価償却費	6,105	6,579	23,380	5,175	4,280
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	23,438	23,660	67,759	10,434	21,363

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30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12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	18,245	30,830	55,218	59,915	68,682
その他賃貸事業収入	1,483	4,403	964	3,230	5,647
①不動産賃貸事業収益合計	19,728	35,234	56,182	63,145	74,330
外注委託費	2,360	4,796	4,247	6,354	6,154
公租公課	822	1,723	3,260	3,077	3,830
水道光熱費	278	640	641	747	1,085
保険料	31	47	74	97	123
修繕費	208	418	—	538	227
仲介手数料等	531	435	—	1,752	145
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	367	451	182	456	567
②不動産賃貸事業費用合計	4,600	8,513	8,406	13,024	12,134
③NOI（①－②）	15,128	26,721	47,776	50,120	62,195
④減価償却費	4,103	7,824	11,416	19,746	17,289
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,024	18,896	36,359	30,374	44,905

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 赤坂	プライムアーバン 田町	プライムアーバン 代々木
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	84,000	53,974	26,532	29,245	10,823
その他賃貸事業収入	13,454	6,437	694	1,375	420
①不動産賃貸事業収益合計	97,454	60,411	27,227	30,620	11,243
外注委託費	5,113	6,546	2,187	2,564	1,471
公租公課	6,810	3,036	1,442	1,509	500
水道光熱費	1,308	2,522	485	402	144
保険料	207	81	43	42	21
修繕費	676	480	211	650	335
仲介手数料等	—	977	233	326	429
信託報酬	—	—	658	622	500
その他費用	962	704	294	422	164
②不動産賃貸事業費用合計	15,079	14,349	5,557	6,541	3,566
③NOI（①－②）	82,374	46,062	21,669	24,079	7,676
④減価償却費	27,900	12,895	4,296	4,916	2,121
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	54,474	33,166	17,373	19,163	5,555

第12期（自：平成24年 6 月 1 日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 番町	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
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	29,880	19,951	56,289	33,183	37,416
その他賃貸事業収入	1,356	720	3,664	2,748	1,819
①不動産賃貸事業収益合計	31,237	20,672	59,954	35,931	39,235
外注委託費	2,841	1,837	4,611	3,618	3,005
公租公課	1,510	1,017	2,609	1,462	1,611
水道光熱費	322	212	661	399	215
保険料	47	29	86	44	45
修繕費	756	582	1,220	550	497
仲介手数料等	674	155	1,517	2,356	575
信託報酬	750	500	500	—	877
その他費用	389	132	132	373	351
②不動産賃貸事業費用合計	7,292	4,467	11,338	8,805	7,179
③NO I（①－②）	23,945	16,204	48,615	27,125	32,055
④減価償却費	5,077	3,091	9,817	4,013	4,834
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	18,867	13,113	38,797	23,112	27,221

物件名称	プライムアーバン 学芸大学	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 白山
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	22,128	14,126	13,802	77,131	24,873
その他賃貸事業収入	593	85	643	7,486	384
①不動産賃貸事業収益合計	22,722	14,211	14,446	84,617	25,258
外注委託費	2,183	1,139	1,664	7,440	1,920
公租公課	1,049	603	596	3,778	1,311
水道光熱費	134	77	209	1,102	311
保険料	29	19	20	104	40
修繕費	821	405	84	1,562	290
仲介手数料等	828	464	125	1,817	83
信託報酬	600	600	—	—	—
その他費用	160	172	105	481	192
②不動産賃貸事業費用合計	5,807	3,482	2,804	16,287	4,151
③NO I（①－②）	16,915	10,729	11,641	68,329	21,107
④減価償却費	3,127	2,516	2,846	17,678	7,897
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	13,787	8,213	8,794	50,651	13,209

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 四谷外苑東	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
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	42,470	34,682	27,224	11,242	15,390
その他賃貸事業収入	2,292	2,076	947	518	18
①不動産賃貸事業収益合計	44,763	36,758	28,171	11,761	15,408
外注委託費	4,203	3,531	2,520	2,159	1,244
公租公課	2,330	1,550	1,535	540	613
水道光熱費	513	395	405	191	298
保険料	66	46	45	21	20
修繕費	785	762	883	215	70
仲介手数料等	945	884	814	1,209	—
信託報酬	1,000	600	600	600	—
その他費用	358	500	226	209	128
②不動産賃貸事業費用合計	10,203	8,272	7,031	5,147	2,375
③NOⅠ（①－②）	34,559	28,486	21,140	6,613	13,033
④減価償却費	7,092	4,380	7,386	2,456	3,608
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	27,467	24,106	13,753	4,156	9,425

物件名称	プライムアーバン 三軒茶屋	プライムアーバン 南烏山	プライムアーバン 烏山ガレリア	プライムアーバン 烏山コート	プライムアーバン 千歳船橋
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	22,480	23,295	18,719	11,549	22,021
その他賃貸事業収入	917	835	532	55	830
①不動産賃貸事業収益合計	23,397	24,131	19,252	11,604	22,851
外注委託費	2,162	2,446	2,039	1,203	2,165
公租公課	1,001	1,389	1,004	637	1,397
水道光熱費	337	280	276	162	251
保険料	35	37	29	19	37
修繕費	165	325	399	239	177
仲介手数料等	305	260	179	80	758
信託報酬	500	—	—	—	—
その他費用	451	457	402	383	698
②不動産賃貸事業費用合計	4,960	5,197	4,331	2,725	5,486
③NOⅠ（①－②）	18,437	18,933	14,920	8,878	17,365
④減価償却費	4,036	5,342	4,499	2,745	5,101
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	14,400	13,590	10,421	6,133	12,264

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（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 大崎	プライムアーバン 大森	プライムアーバン 北千束	プライムアーバン 田園調布南
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	21,058	53,008	27,514	17,787	24,852
その他賃貸事業収入	447	3,456	1,015	357	2,217
①不動産賃貸事業収益合計	21,506	56,465	28,530	18,145	27,069
外注委託費	1,916	4,603	2,310	1,520	2,747
公租公課	817	2,457	1,351	814	1,492
水道光熱費	248	584	372	369	322
保険料	38	72	38	32	39
修繕費	599	807	643	953	461
仲介手数料等	324	249	153	496	301
信託報酬	—	1,000	540	579	—
その他費用	167	491	916	272	100
②不動産賃貸事業費用合計	4,112	10,266	6,325	5,038	5,466
③NOI（①－②）	17,394	46,198	22,205	13,106	21,603
④減価償却費	1,526	8,399	4,026	1,294	6,426
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	15,867	37,799	18,179	11,812	15,176

物件名称	プライムアーバン 中野上高田	プライムアーバン 西荻窪	プライムアーバン 大塚	プライムアーバン 門前仲町	プライムアーバン 亀戸
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	18,180	12,785	21,843	69,906	23,785
その他賃貸事業収入	1,166	365	715	5,883	3,868
①不動産賃貸事業収益合計	19,347	13,150	22,558	75,790	27,654
外注委託費	2,407	1,250	2,335	6,894	1,971
公租公課	1,009	538	1,051	3,262	1,092
水道光熱費	342	200	250	1,297	318
保険料	30	18	35	106	36
修繕費	306	65	523	3,552	4,693
仲介手数料等	281	79	1,384	1,183	1,860
信託報酬	—	500	600	1,000	500
その他費用	155	36	907	427	103
②不動産賃貸事業費用合計	4,534	2,689	7,089	17,724	10,576
③NOI（①－②）	14,812	10,460	15,469	58,066	17,077
④減価償却費	4,557	2,211	4,333	10,872	3,842
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,255	8,249	11,136	47,193	13,234

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 住吉	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
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	17,078	39,327	23,226	22,743	18,670
その他賃貸事業収入	1,376	1,974	722	649	852
①不動産賃貸事業収益合計	18,454	41,301	23,948	23,393	19,523
外注委託費	1,567	3,091	1,887	1,906	1,776
公租公課	845	1,922	1,010	1,145	979
水道光熱費	275	827	301	282	333
保険料	28	68	34	36	31
修繕費	393	513	326	674	949
仲介手数料等	1,106	461	—	1,107	—
信託報酬	500	732	500	500	500
その他費用	81	50	92	289	199
②不動産賃貸事業費用合計	4,798	7,668	4,153	5,942	4,769
③NO I（①－②）	13,656	33,633	19,795	17,451	14,753
④減価償却費	2,809	7,220	3,884	4,063	3,400
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,847	26,413	15,910	13,387	11,353

物件名称	プライムアーバン 葛西Ⅱ	プライムアーバン 新百合ヶ丘	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 行徳Ⅱ
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	30,166	36,499	24,949	20,683	23,664
その他賃貸事業収入	1,065	1,174	644	1,012	434
①不動産賃貸事業収益合計	31,232	37,673	25,594	21,695	24,098
外注委託費	2,338	2,490	2,117	2,119	2,149
公租公課	1,514	2,054	1,068	1,003	1,096
水道光熱費	375	395	452	329	362
保険料	47	56	41	36	39
修繕費	905	259	766	568	182
仲介手数料等	697	—	685	12	—
信託報酬	500	—	500	—	579
その他費用	219	356	71	194	17
②不動産賃貸事業費用合計	6,597	5,611	5,704	4,265	4,428
③NO I（①－②）	24,634	32,061	19,890	17,429	19,670
④減価償却費	5,013	9,389	6,335	5,293	6,803
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	19,620	22,672	13,555	12,136	12,867

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 行徳駅前	プライムアーバン 西船橋	プライムアーバン 川口	アーバンステージ 麻布十番	アーバンステージ 芝浦LOFT
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	16,740	24,788	66,135	29,583	51,614
その他賃貸事業収入	1,688	441	5,672	578	5,318
①不動産賃貸事業収益合計	18,428	25,230	71,807	30,161	56,932
外注委託費	1,563	2,054	6,134	2,434	6,119
公租公課	761	1,184	3,700	1,525	2,792
水道光熱費	230	266	897	317	1,217
保険料	25	41	95	48	78
修繕費	216	1,132	652	2,349	2,169
仲介手数料等	—	522	1,017	121	2,349
信託報酬	600	500	—	—	—
その他費用	58	98	216	1,173	269
②不動産賃貸事業費用合計	3,454	5,801	12,714	7,969	14,995
③NOI（①－②）	14,973	19,429	59,093	22,192	41,936
④減価償却費	3,750	7,590	15,603	4,282	10,537
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,222	11,839	43,489	17,909	31,398

物件名称	アーバンステージ 幡ヶ谷	アーバンステージ 都立大学	アーバンステージ 勝どき	アーバンステージ 新川	アーバンステージ 日本橋横山町
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	15,482	16,499	83,903	66,745	116,938
その他賃貸事業収入	687	863	4,610	8,461	11,135
①不動産賃貸事業収益合計	16,170	17,362	88,514	75,207	128,073
外注委託費	2,028	2,147	8,683	7,367	12,602
公租公課	598	828	3,590	4,256	4,803
水道光熱費	320	110	706	3,809	1,270
保険料	25	29	158	130	192
修繕費	600	2,409	5,018	1,841	2,524
仲介手数料等	435	334	2,237	454	3,419
信託報酬	579	—	500	1,250	—
その他費用	51	206	381	276	788
②不動産賃貸事業費用合計	4,640	6,065	21,276	19,385	25,601
③NOI（①－②）	11,530	11,296	67,237	55,822	102,471
④減価償却費	894	1,869	5,620	16,054	22,506
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,636	9,426	61,617	39,768	79,965

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 本郷壱岐坂	アーバンステージ 中落合	アーバンステージ 落合	アーバンステージ 新宿落合	アーバンステージ 芦花公園
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	16,530	18,835	11,703	19,578	10,336
その他賃貸事業収入	1,060	2,783	1,302	756	427
①不動産賃貸事業収益合計	17,591	21,619	13,006	20,334	10,764
外注委託費	1,760	1,895	1,598	2,180	1,606
公租公課	890	1,127	334	853	397
水道光熱費	284	313	208	321	137
保険料	25	40	18	30	20
修繕費	195	869	761	1,605	2,914
仲介手数料等	272	807	117	642	1,075
信託報酬	—	500	500	—	—
その他費用	45	302	25	654	241
②不動産賃貸事業費用合計	3,474	5,856	3,564	6,289	6,393
③NOI（①－②）	14,117	15,762	9,442	14,044	4,370
④減価償却費	4,320	1,842	667	3,599	824
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	9,796	13,920	8,775	10,445	3,546

物件名称	アーバンステージ 上馬	アーバンステージ 三軒茶屋	アーバンステージ 千歳烏山	アーバンステージ 三軒茶屋Ⅱ	アーバンステージ 駒沢
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	30,429	24,043	23,340	14,425	13,552
その他賃貸事業収入	1,927	1,790	1,482	1,508	417
①不動産賃貸事業収益合計	32,357	25,833	24,823	15,933	13,969
外注委託費	3,250	2,069	2,496	1,745	1,480
公租公課	1,334	864	1,255	885	481
水道光熱費	420	382	398	365	102
保険料	64	40	49	35	23
修繕費	7,160	1,139	25,939	805	463
仲介手数料等	742	230	—	121	84
信託報酬	500	500	500	500	500
その他費用	229	247	255	295	203
②不動産賃貸事業費用合計	13,702	5,473	30,894	4,754	3,338
③NOI（①－②）	18,654	20,359	△6,070	11,179	10,630
④減価償却費	2,559	1,806	1,846	1,797	914
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	16,095	18,553	△7,917	9,381	9,716

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 烏山	アーバンステージ 上北沢	アーバンステージ 用賀	アーバンステージ 大井町	アーバンステージ 大井町Ⅱ
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	11,592	21,216	40,949	19,111	43,786
その他賃貸事業収入	684	735	1,856	678	3,947
①不動産賃貸事業収益合計	12,276	21,951	42,805	19,789	47,734
外注委託費	1,289	1,720	3,271	1,943	5,010
公租公課	436	889	2,313	591	1,656
水道光熱費	173	189	719	201	2,244
保険料	20	38	68	30	73
修繕費	422	1,680	612	655	1,933
仲介手数料等	—	67	502	127	819
信託報酬	500	—	—	—	795
その他費用	38	82	230	200	682
②不動産賃貸事業費用合計	2,880	4,668	7,718	3,750	13,216
③NOI（①－②）	9,395	17,282	35,087	16,039	34,518
④減価償却費	812	2,426	8,032	1,330	3,040
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,582	14,856	27,055	14,708	31,477

物件名称	アーバンステージ 雪谷	アーバンステージ 池上	アーバンステージ 中野	アーバンステージ 高井戸	アーバンステージ 駒込
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	36,399	42,677	17,562	38,803	12,307
その他賃貸事業収入	1,358	6,012	273	899	769
①不動産賃貸事業収益合計	37,758	48,689	17,836	39,703	13,077
外注委託費	3,051	2,981	1,865	4,023	1,507
公租公課	1,086	2,410	581	1,302	973
水道光熱費	437	1,694	136	552	418
保険料	62	98	33	71	34
修繕費	1,721	4,408	1,699	4,010	152
仲介手数料等	158	747	475	1,574	432
信託報酬	—	700	—	—	500
その他費用	338	238	205	582	788
②不動産賃貸事業費用合計	6,857	13,279	4,997	12,116	4,806
③NOI（①－②）	30,901	35,410	12,838	27,587	8,270
④減価償却費	2,265	4,289	1,436	2,766	1,075
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	28,635	31,120	11,402	24,820	7,195

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 向島	アーバンステージ 葛西イースト	アーバンステージ 江古田	アーバンステージ 滝野川	アーバンステージ 板橋区役所前
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	19,907	35,802	14,725	10,417	34,213
その他賃貸事業収入	564	829	292	553	1,900
①不動産賃貸事業収益合計	20,471	36,631	15,017	10,970	36,113
外注委託費	2,605	2,967	1,300	1,386	3,229
公租公課	852	2,017	583	400	2,198
水道光熱費	367	417	149	152	627
保険料	47	58	29	22	56
修繕費	2,230	32	1,367	468	978
仲介手数料等	297	—	237	172	1,890
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	100	302	256	148	1,024
②不動産賃貸事業費用合計	6,500	5,795	3,923	2,750	10,005
③NOI（①－②）	13,970	30,836	11,093	8,219	26,108
④減価償却費	1,532	9,252	820	840	8,115
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	12,437	21,584	10,273	7,379	17,993

物件名称	アーバンステージ 浅草	アーバンステージ 町屋	アーバンステージ 町屋サウスコート	アーバンステージ 小金井	アーバンステージ 武蔵小金井
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	14,360	9,095	65,593	9,294	63,328
その他賃貸事業収入	1,106	337	2,560	314	9,523
①不動産賃貸事業収益合計	15,466	9,433	68,153	9,608	72,851
外注委託費	1,983	1,355	5,013	1,463	7,779
公租公課	699	292	3,611	580	5,082
水道光熱費	260	154	700	307	485
保険料	29	19	131	25	147
修繕費	35	1,026	4,254	741	3,209
仲介手数料等	—	284	1,293	189	2,436
信託報酬	579	—	—	579	—
その他費用	145	163	2,242	113	1,795
②不動産賃貸事業費用合計	3,733	3,296	17,246	3,999	20,936
③NOI（①－②）	11,732	6,137	50,907	5,608	51,914
④減価償却費	1,045	577	15,412	1,146	6,288
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,687	5,560	35,494	4,462	45,625

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 武蔵野ヒルズ	アーバンステージ 小金井本町（注）	アーバンステージ 日野	アーバンステージ 久米川	アーバンステージ 武蔵小杉comodo
第12期中の営業日数	183	176	183	183	183
賃貸事業収入	43,398	24,857	14,190	43,809	59,313
その他賃貸事業収入	5,843	2,194	1,134	4,736	6,100
①不動産賃貸事業収益合計	49,241	27,051	15,325	48,545	65,413
外注委託費	4,697	2,848	1,330	4,010	5,743
公租公課	2,693	—	712	2,832	2,596
水道光熱費	762	271	306	544	941
保険料	85	44	37	95	106
修繕費	3,290	1,524	1,578	2,001	1,950
仲介手数料等	932	494	295	2,181	2,326
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	704	685	165	506	489
②不動産賃貸事業費用合計	13,167	5,867	4,425	12,172	14,154
③NOI（①－②）	36,074	21,183	10,899	36,373	51,259
④減価償却費	5,195	5,079	1,508	15,083	6,403
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	30,879	16,104	9,390	21,290	44,856

物件名称	アーバンステージ 川崎	アーバンステージ 鶴見寺谷	アーバンステージ 浦安	アーバンステージ 南行徳Ⅰ	アーバンステージ 南行徳Ⅱ
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	34,108	18,813	7,922	13,557	11,076
その他賃貸事業収入	2,654	2,147	400	146	448
①不動産賃貸事業収益合計	36,763	20,961	8,323	13,704	11,524
外注委託費	4,398	2,191	907	1,998	1,689
公租公課	1,928	985	366	827	628
水道光熱費	441	291	145	403	353
保険料	69	53	19	32	29
修繕費	1,326	942	180	1,265	127
仲介手数料等	561	215	167	—	—
信託報酬	—	—	579	—	—
その他費用	35	129	14	108	17
②不動産賃貸事業費用合計	8,762	4,810	2,382	4,637	2,846
③NOI（①－②）	28,000	16,151	5,940	9,066	8,677
④減価償却費	12,362	2,349	975	1,498	1,560
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	15,637	13,801	4,965	7,568	7,117

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 南行徳Ⅲ	アーバンステージ 南行徳Ⅳ	アーバンステージ 行徳駅前	アーバンステージ 南行徳Ⅴ	アーバンステージ 行徳
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	10,436	11,054	18,444	11,914	33,846
その他賃貸事業収入	1,651	608	93	344	31
①不動産賃貸事業収益合計	12,087	11,662	18,537	12,259	33,877
外注委託費	1,504	1,518	1,804	1,682	2,951
公租公課	516	578	765	677	1,448
水道光熱費	334	321	213	354	424
保険料	26	27	33	29	63
修繕費	398	978	346	1,138	169
仲介手数料等	—	—	357	20	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	105	17	36	18	20
②不動産賃貸事業費用合計	2,886	3,441	3,557	3,921	5,077
③NOI（①－②）	9,201	8,220	14,979	8,338	28,799
④減価償却費	1,353	1,290	4,535	1,383	7,588
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	7,847	6,930	10,444	6,954	21,211

物件名称	ブラウドフラット 五橋	ブラウドフラット 河原町	ブラウドフラット 新大阪	プライムアーバン 山鼻	プライムアーバン 北14条
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	26,905	27,116	56,159	10,686	11,326
その他賃貸事業収入	2,328	2,102	2,521	1,106	681
①不動産賃貸事業収益合計	29,233	29,219	58,680	11,793	12,008
外注委託費	3,152	2,361	3,442	1,322	1,714
公租公課	1,366	1,800	3,348	1,145	1,009
水道光熱費	395	440	586	14	14
保険料	47	57	91	26	26
修繕費	442	14	323	123	150
仲介手数料等	—	—	425	299	160
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	394	799	76	—	—
②不動産賃貸事業費用合計	5,799	5,473	8,294	2,930	3,076
③NOI（①－②）	23,434	23,745	50,386	8,862	8,931
④減価償却費	5,124	7,946	15,499	2,512	3,083
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	18,310	15,799	34,887	6,350	5,847

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 大通公園Ⅰ	プライムアーバン 大通公園Ⅱ	プライムアーバン 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
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	17,114	11,115	22,902	20,777	16,772
その他賃貸事業収入	63	27	1,418	2,663	1,917
①不動産賃貸事業収益合計	17,177	11,142	24,320	23,441	18,689
外注委託費	—	—	1,630	1,715	1,381
公租公課	1,537	998	1,879	1,322	993
水道光熱費	458	247	377	318	267
保険料	35	22	43	43	33
修繕費	10	—	415	632	457
仲介手数料等	—	—	219	453	330
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	—	—	89	174	91
②不動産賃貸事業費用合計	2,040	1,268	4,657	4,659	3,554
③NOⅠ（①－②）	15,137	9,874	19,663	18,781	15,135
④減価償却費	4,480	2,594	5,464	7,118	4,524
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,657	7,279	14,198	11,663	10,611

物件名称	プライムアーバン 知事公館	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 長町一丁目
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	11,941	10,383	17,929	25,517	38,823
その他賃貸事業収入	979	999	2,392	2,558	3,210
①不動産賃貸事業収益合計	12,920	11,383	20,322	28,076	42,033
外注委託費	1,312	888	1,434	1,777	2,511
公租公課	1,290	734	1,162	1,425	202
水道光熱費	304	305	266	463	619
保険料	26	20	41	49	84
修繕費	289	152	410	361	762
仲介手数料等	248	115	244	250	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	110	135	139	224	183
②不動産賃貸事業費用合計	3,582	2,351	3,699	4,553	4,364
③NOⅠ（①－②）	9,338	9,031	16,623	23,523	37,669
④減価償却費	3,334	3,237	4,779	7,947	9,136
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	6,003	5,794	11,844	15,575	28,533

第12期（自：平成24年6月1日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 八乙女中央	プライムアーバン 葵	プライムアーバン 金山	プライムアーバン 鶴舞	プライムアーバン 江坂Ⅰ
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	17,129	22,429	23,071	41,110	21,465
その他賃貸事業収入	1,438	2,478	914	1,873	1,954
①不動産賃貸事業収益合計	18,567	24,908	23,985	42,983	23,420
外注委託費	1,540	2,175	2,004	3,927	1,805
公租公課	1,171	1,462	1,470	2,999	1,336
水道光熱費	383	279	459	562	275
保険料	36	49	45	79	37
修繕費	766	845	214	881	629
仲介手数料等	—	351	241	795	470
信託報酬	—	600	—	—	600
その他費用	587	138	174	405	—
②不動産賃貸事業費用合計	4,486	5,900	4,610	9,651	5,155
③NOⅠ（①－②）	14,081	19,007	19,374	33,332	18,264
④減価償却費	5,009	6,094	6,647	11,514	4,601
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	9,071	12,913	12,727	21,817	13,662

物件名称	プライムアーバン 江坂Ⅱ	プライムアーバン 江坂Ⅲ	アーバンステージ 札幌リバーフロント	アーバンステージ 北3条通	アーバンステージ 堤通雨宮
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	25,262	38,312	168,663	61,065	39,551
その他賃貸事業収入	3,015	5,028	17,378	6,279	4,979
①不動産賃貸事業収益合計	28,278	43,341	186,041	67,345	44,531
外注委託費	2,095	2,984	15,418	4,670	4,288
公租公課	1,527	2,848	10,527	3,434	1,554
水道光熱費	252	691	2,345	2,355	1,857
保険料	43	85	477	153	113
修繕費	490	851	6,836	1,278	1,447
仲介手数料等	731	672	2,478	937	—
信託報酬	600	—	—	—	—
その他費用	—	224	420	266	89
②不動産賃貸事業費用合計	5,741	8,356	38,504	13,096	9,351
③NOⅠ（①－②）	22,537	34,984	147,536	54,249	35,179
④減価償却費	5,268	13,161	38,157	16,879	9,229
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	17,268	21,823	109,379	37,369	25,949

第12期（自：平成24年 6 月 1 日 至：平成24年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 上前津	アーバンステージ 泉	アーバンステージ 玉造	ベネフィス博多 グランスイート	ベネフィス薬院南
第12期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	51,826	130,251	34,253	29,461	11,923
その他賃貸事業収入	3,244	6,075	1,767	902	642
①不動産賃貸事業収益合計	55,070	136,327	36,021	30,363	12,566
外注委託費	4,414	8,578	2,317	3,693	1,603
公租公課	4,003	6,824	2,430	2,011	914
水道光熱費	718	1,835	449	504	247
保険料	103	233	68	54	24
修繕費	1,359	2,994	709	1,221	731
仲介手数料等	1,043	2,400	290	—	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	354	4,737	367	636	344
②不動産賃貸事業費用合計	11,997	27,604	6,632	8,121	3,864
③NO I（①－②）	43,073	108,722	29,388	22,242	8,701
④減価償却費	14,106	29,273	8,727	7,226	3,371
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	28,966	79,448	20,660	15,015	5,329

物件名称	ベネフィス香椎 ヴェルベーナ	ベネフィス博多東 グランスイート	ベネフィス千早 グランスイート
第12期中の営業日数	183	183	183
賃貸事業収入	14,507	22,874	20,753
その他賃貸事業収入	1,150	1,505	2,357
①不動産賃貸事業収益合計	15,657	24,379	23,110
外注委託費	2,004	3,145	2,156
公租公課	1,257	1,866	1,222
水道光熱費	287	450	340
保険料	34	51	43
修繕費	458	1,511	909
仲介手数料等	—	489	—
信託報酬	—	—	—
その他費用	437	576	—
②不動産賃貸事業費用合計	4,480	8,091	4,671
③NO I（①－②）	11,177	16,288	18,438
④減価償却費	4,271	7,280	4,692
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	6,905	9,007	13,745

（注）アーバンステージ小金井本町は平成24年 6 月 8 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。

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12期末保有資産の建物状況評価報告書における修繕費用等の記載は以下のとおりです。但し、当該報告書の内容については、下記の建物状況評価報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。

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

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

第12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、NK S J 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 (%)
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	5.56
2	ブラウドフラット代々木上原	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	13,608	7.94
3	ブラウドフラット初台	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	9,163	2.66
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	9.88
5	ブラウドフラット学芸大学	株式会社竹中工務店	平成18年10月25日	—	—	12,880	9.84
6	ブラウドフラット目黒行人坂	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	7,353	6.24
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19年4月20日	—	—	36,910	5.07
8	ブラウドフラット神楽坂	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	13,585	4.54
9	ブラウドフラット早稲田	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	11,086	3.43
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	5.95
11	ブラウドフラット三軒茶屋	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	18,781	3.56
12	ブラウドフラット蒲田	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	8,586	7.13
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	6.99
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	3.89
15	ブラウドフラット清澄白河	株式会社竹中工務店	平成19年2月26日	—	—	22,110	4.57
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	6.07
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	4.27
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	10.09
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21年10月2日	—	—	8,660	5.41
20	ブラウドフラット横浜	株式会社竹中工務店	平成20年3月7日	—	—	29,890	6.58
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	13.30
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	5.97

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 (%)
23	プ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	11.21
24	プライムアーバン田町	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	11,426	9.26
25	プライムアーバン代々木	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	5,818	11.22
26	プ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	4.14
27	プ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	4.12
28	プライムアーバン飯田橋	清水建設株式会社	平成18年9月19日	—	—	23,273	10.87
29	プライムアーバン恵比寿	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	600	21,983	7.58
30	プライムアーバン中目黒	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	18,168	6.60
31	プライムアーバン学芸大学	株式会社竹中工務店	平成19年2月13日	—	—	10,160	4.05
32	プライムアーバン洗足	株式会社竹中工務店	平成19年2月13日	—	—	6,480	3.36
33	プライムアーバン目黒リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成19年8月28日	—	—	7,373	11.63
34	プ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	4.63
35	プライムアーバン白山	清水建設株式会社	平成20年2月26日	—	—	6,918	3.65
36	プライムアーバン四谷外苑東	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	20	15,845	4.34
37	プライムアーバン西新宿Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	15,260	9.35
38	プライムアーバン西新宿Ⅱ	清水建設株式会社	平成19年2月23日	—	—	8,469	5.09
39	プライムアーバン新宿内藤町	清水建設株式会社	平成19年2月21日	—	—	3,341	2.15
40	プライムアーバン西早稲田	株式会社竹中工務店	平成19年8月28日	—	—	9,323	6.44
41	プライムアーバン三軒茶屋	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	—	7,508	5.74
42	プライムアーバン南鳥山	株式会社竹中工務店	平成19年9月18日	—	—	11,137	11.57
43	プライムアーバン鳥山ガレリア	株式会社竹中工務店	平成19年9月19日	—	—	10,123	8.95
44	プライムアーバン鳥山コート	株式会社竹中工務店	平成19年9月18日	—	—	7,360	8.52
45	プ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	11.97
46	プライムアーバン品川西	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	1,150	32,520	5.07
47	プ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	8.17
48	プ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	9.39
49	プライムアーバン北千束	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	23,411	3.91
50	プ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	10.70
51	プライムアーバン中野上高田	株式会社竹中工務店	平成20年2月29日	—	—	10,590	8.45
52	プ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	7.05
53	プライムアーバン大塚	清水建設株式会社	平成18年9月27日	—	—	8,081	9.02
54	プライムアーバン門前仲町	清水建設株式会社	平成18年9月6日	—	50	36,484	5.74
55	プライムアーバン亀戸	清水建設株式会社	平成18年8月31日	—	—	8,383	6.17
56	プライムアーバン住吉	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	150	5,325	5.43
57	プ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	6.36
58	プ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	5.09
59	プライムアーバン平井	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	170	9,462	6.28
60	プ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	9.33

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 (%)
61	プライムアーバン葛西Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	9,020	10.11
62	プ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21年2月5日	—	—	6,100	4.00
63	プ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	2.68
64	プ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	1.06
65	プ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	1.06
66	プライムアーバン行徳駅前	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	4,992	0.99
67	プライムアーバン西船橋	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	8,777	4.32
68	プライムアーバン川口	株式会社東京建築検査機構	平成20年3月17日	—	—	10,360	7.03
69	アーバンステージ麻布十番	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	950	25,553	9.21
70	アーバンステージ芝浦LOFT	清水建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	36,730	11.59
71	アーバンステージ幡ヶ谷	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	20,544	4.18
72	アーバンステージ都立大学	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	28,679	2.69
73	アーバンステージ勝どき	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	2,600	171,207	9.79
74	アーバンステージ新川	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	76,190	2.21
75	アーバンステージ日本橋横山町	清水建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	57,273	6.52
76	アーバンステージ本郷老岐坂	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	2,530	6.64
77	アーバンステージ中落合	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	39,411	8.32
78	アーバンステージ落合	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	4,900	34,122	2.94
79	アーバンステージ新宿落合	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	28,260	8.45
80	アーバンステージ芦花公園	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	16,522	3.70
81	アーバンステージ上馬	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	30	60,963	9.15
82	アーバンステージ三軒茶屋	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	37,578	5.30
83	アーバンステージ千歳烏山	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	50	48,533	13.22
84	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	33,014	6.25
85	アーバンステージ駒沢	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	28,269	4.61
86	アーバンステージ烏山	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	17,205	7.69
87	アーバンステージ上北沢	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	39,590	6.86
88	アーバンステージ用賀	株式会社東京建築検査機構	平成22年8月2日	—	—	21,370	7.96
89	アーバンステージ大井町	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	33,151	6.62
90	アーバンステージ大井町Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	150	60,374	7.50
91	アーバンステージ雪谷	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	50	77,891	11.92
92	アーバンステージ池上	清水建設株式会社	平成18年10月30日	—	1,450	84,201	5.11
93	アーバンステージ中野	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	21,250	3.46
94	アーバンステージ高井戸	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	10,000	60,115	6.72
95	アーバンステージ駒込	清水建設株式会社	平成19年3月12日	—	—	26,435	4.27
96	アーバンステージ向島	清水建設株式会社	平成18年9月7日	—	100	43,555	6.19
97	アーバンステージ葛西イースト	株式会社東京建築検査機構	平成22年12月8日	—	—	17,530	9.10
98	アーバンステージ江古田	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	18,298	3.60

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 (%)
99	アーバンステージ滝野川	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	50	16,403	3.86
100	アーバンステージ板橋区役所前	株式会社東京建築検査機構	平成22年6月21日	—	—	19,120	6.80
101	アーバンステージ浅草	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	23,908	7.81
102	アーバンステージ町屋	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	—	22,400	0.89
103	アーバンステージ町屋サウスコー ト	清水建設株式会社	平成23年10月17日	—	—	62,915	4.76
104	アーバンステージ小金井	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	22,803	5.62
105	アーバンステージ武蔵小金井	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	104,400	4.63
106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ (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 8.86 B棟 2.45
107	アーバンステージ小金井本町	株式会社東京建築検査機構	平成24年5月17日	—	—	25,590	5.30
108	アーバンステージ日野	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	32,319	4.83
109	アーバンステージ久米川	清水建設株式会社	平成23年10月3日	—	—	33,845	4.21
110	アーバンステージ武蔵小杉comodo	株式会社竹中工務店	平成19年9月14日	—	—	106,540	8.34
111	アーバンステージ川崎	株式会社東京建築検査機構	平成20年1月24日	—	—	71,490	10.73
112	アーバンステージ鶴見寺谷	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	32,323	8.30
113	アーバンステージ浦安	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	18,659	3.36
114	アーバンステージ南行徳Ⅰ	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	44,549	11.78
115	アーバンステージ南行徳Ⅱ	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	50	39,293	1.84
116	アーバンステージ南行徳Ⅲ	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	1,550	26,814	9.63
117	アーバンステージ南行徳Ⅳ	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	35,101	2.01
118	アーバンステージ行徳駅前	株式会社竹中工務店	平成19年10月3日	—	—	45,950	6.64
119	アーバンステージ南行徳Ⅴ	株式会社竹中工務店	平成19年10月3日	—	520	62,090	9.64
120	アーバンステージ行徳	株式会社竹中工務店	平成19年10月4日	—	190	78,930	6.54
121	ク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	2.66
122	ク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	4.09
123	ク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	14.37
124	プライムアーバン山鼻	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	11,960	1.51
125	プライムアーバン北14条	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	7,760	4.21
126	プライムアーバン大通公園Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	12,000	2.97
127	プライムアーバン大通公園Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	9,070	0.99
128	プライムアーバン北11条	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	14,820	4.27
129	プライムアーバン宮の沢	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	20,970	4.79
130	プライムアーバン大通東	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	11,770	3.72
131	プライムアーバン知事公館	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	11,040	0.96
132	プライムアーバン円山	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	9,650	4.39
133	プライムアーバン北24条	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	14,350	4.50
134	プライムアーバン札幌区大前	株式会社竹中工務店	平成20年3月21日	—	—	20,880	5.45
135	プ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	1.75
136	プ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	4.41
137	プライムアーバン葵	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	—	9,451	14.90

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 (%)
138	プライムアーバン金山	株式会社竹中工務店	平成20年2月22日	—	—	20,920	13.60
139	プライムアーバン鶴舞	株式会社竹中工務店	平成21年2月9日	—	—	43,256	11.52
140	プライムアーバン江坂Ⅰ	清水建設株式会社	平成19年2月15日	—	—	9,547	10.47
141	プライムアーバン江坂Ⅱ	清水建設株式会社	平成19年3月2日	—	—	14,600	11.33
142	プ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	12.62
143	アーバンステージ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	0.24
144	アーバンステージ北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	2.23
145	アーバンステージ堤通雨宮	株式会社竹中工務店	平成20年6月11日	—	970	148,490	1.63
146	アーバンステージ上前津	株式会社東京建築検査機構	平成23年6月6日	—	—	19,380	12.88
147	アーバンステージ泉	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月18日	—	—	50,600	13.11
148	アーバンステージ玉造	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月19日	—	—	18,020	9.57
149	ベネフィス博多グランスウィート	株式会社竹中工務店	平成19年3月29日	—	—	19,970	3.65
150	ベネフィス薬院南	株式会社竹中工務店	平成19年3月29日	—	—	10,200	4.83
151	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	株式会社竹中工務店	平成20年3月6日	—	—	11,520	1.16
152	ベネフィス博多東グランスウィート	株式会社竹中工務店	平成20年3月21日	—	—	20,745	4.05
153	ベネフィス千早グランスウィート	株式会社竹中工務店	平成20年3月27日	—	—	17,210	1.19

(参考) ポートフォリオPML	4.87%
-----------------	-------

(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12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12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 ン 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	株式会社橘建築設計事務所	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

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
20	クラウドフラット 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	クラウドフラット 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
22	クラウドフラット 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	ブライムアーバン 赤坂	株式会社奥津孝一設計セン ター	三津和建设株式会社	港区	株式会社安井建築設計事務所
24	ブライムアーバン 田町	生研建設株式会社	生研建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
25	ブライムアーバン 代々木	笠原建物株式会社	新日本建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
26	ブライムアーバン 番町	株式会社コスモアルファー	りんかい建設株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社安井建築設計事務所
27	ブライムアーバン 千代田富士見	有限会社メックス建築研究 所	生研建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社安井建築設計事務所
28	ブライムアーバン 飯田橋	株式会社ニテカー級建築士 事務所	株式会社N I P P O コーポ レーション	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
29	ブライムアーバン 恵比寿	株式会社大杉喜彦建築総合 研究所	前田建設工業株式会社	目黒区	株式会社安井建築設計事務所
30	ブライムアーバン 中目黒	株式会社スタジオキューブ	内野建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
31	ブライムアーバン 学芸大学	株式会社リビングコーポ レーション	株式会社三浦組	日本建築検査協会株式会 社	株式会社佐藤総合計画
32	ブライムアーバン 洗足	株式会社リビングコーポ レーション	株式会社中山組	株式会社国際確認検査セ ンター	株式会社山下設計
33	ブライムアーバン 目黒リバーサイド	有限会社都市建築工房	株式会社田中建設	財団法人東京都防災・建 築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
34	ブライムアーバン 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
35	ブライムアーバン 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
36	ブライムアーバン 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
37	ブライムアーバン 西新宿Ⅰ	ケイワイコントラクター株 式会社	地崎工業株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社日総建
38	ブライムアーバン 西新宿Ⅱ	株式会社T. A. 設計事務 所	株式会社富士工	グッド・アイズ建築検査 機構	株式会社佐藤総合計画
39	ブライムアーバン 新宿内藤町	株式会社秀建築研究事務所	株式会社第一ヒューテック	ハウスプラス住宅保証株 式会社	株式会社山下設計
40	ブライムアーバン 西早稲田	株式会社建築集団フリー	群峰工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株 式 会 社 N T T フ ァ シ リ ティーズ
41	ブライムアーバン 三軒茶屋	株式会社長谷川建築企画	東海興業株式会社	財団法人住宅金融普及協 会	株式会社安井建築設計事務所
42	ブライムアーバン 南烏山	株式会社シティー級建築士 事務所	北野建設株式会社	世田谷区	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
43	ブライムアーバン 烏山ガレリア	有限会社都市建築工房	京王建設株式会社	財団法人東京都防災・建 築まちづくりセンター	株 式 会 社 N T T フ ァ シ リ ティーズ
44	ブライムアーバン 烏山コート	有限会社都市建築工房	京王建設株式会社	財団法人東京都防災・建 築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
45	ブライムアーバン 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

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
46	ブライムアーバン 品川西	株式会社三輪設計事務所	山田建設株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
47	ブライムアーバン 大崎	株式会社伊藤陸川設計室	住友建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
48	ブライムアーバン 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
49	ブライムアーバン 北千束	株式会社銭高組	株式会社銭高組	大田区	株式会社安井建築設計事務所
50	ブライムアーバン 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
51	ブライムアーバン 中野上高田	株式会社ユナイテッドリバ 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
52	ブライムアーバン 西荻窪	株式会社建築集団フリー	京王建設株式会社	杉並区	株式会社安井建築設計事務所
53	ブライムアーバン 大塚	株式会社設計工房フレッ クス	共立建設株式会社	株式会社国際確認検査セ ンター	株式会社山下設計
54	ブライムアーバン 門前仲町	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	株式会社東京建築検査機 構	株式会社安井建築設計事務所
55	ブライムアーバン 亀戸	株式会社汎総合都市研究所	株式会社ウラタ	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
56	ブライムアーバン 住吉	株式会社汎総合都市研究所	株式会社ウラタ	江東区	株式会社安井建築設計事務所
57	ブライムアーバン 錦糸公園	株式会社秀建築研究事務所	株式会社第一ヒューテック	ハウスプラス住宅保証株 式会社	株式会社安井建築設計事務所
58	ブライムアーバン 錦糸町	株式会社日本デザインシス テム一級建築士事務所	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
59	ブライムアーバン 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
60	ブライムアーバン 葛西	株式会社汎総合都市研究所	戸田建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
61	ブライムアーバン 葛西Ⅱ	株式会社ガイ・プランニン グ	株式会社ウラタ	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社佐藤総合計画
62	ブライムアーバン 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
63	ブライムアーバン 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
64	ブライムアーバン 行徳Ⅰ	大浦忠義建築計画事務所	株式会社地崎工業	市川市	株式会社安井建築設計事務所
65	ブライムアーバン 行徳Ⅱ	株式会社アルテ設計	木内建設株式会社	市川市	株式会社安井建築設計事務所
66	ブライムアーバン 行徳駅前	株式会社汎総合都市研究所	石黒建設株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社佐藤総合計画
67	ブライムアーバン 西船橋	大浦忠義建築計画事務所	松井建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社佐藤総合計画
68	ブライムアーバン 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
69	アーバンステージ 麻布十番	計画技術株式会社	川崎製鉄株式会社	港区	株式会社安井建築設計事務所
70	アーバンステージ 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
71	アーバンステージ 幡ヶ谷	吉荒都市建築設計事務所	株式会社タック	渋谷区	株式会社安井建築設計事務所

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	アーバンステージ 都立大学	野村不動産株式会社	株式会社大林組	目黒区	株式会社日総建
73	アーバンステージ 勝どき	三井建設株式会社	三井建設株式会社	中央区	株式会社安井建築設計事務所
74	アーバンステージ 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
75	アーバンステージ 日本橋横山町	株式会社スペーステック 一級建築士事務所	株式会社大林組	中央区	株式会社安井建築設計事務所
76	アーバンステージ 本郷壹岐坂	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NTTファシリティーズ
77	アーバンステージ 中落合	株式会社和田設計コンサル タント・東京	伊藤組土建株式会社	新宿区	株式会社日総建
78	アーバンステージ 落合	株式会社一級建築士シー・ エイティー総合開発	村本建設株式会社	新宿区	株式会社日総建
79	アーバンステージ 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
80	アーバンステージ 芦花公園	株式会社オーエヌ企画	株式会社松尾工務店	世田谷区	株式会社久米設計
81	アーバンステージ 上馬	トウブハウス一級建築士事 務所	木内建設株式会社	世田谷区	株式会社久米設計
82	アーバンステージ 三軒茶屋	株式会社創建社	株式会社辰村組	世田谷区	株式会社山下設計
83	アーバンステージ 千歳烏山	株式会社安井建築設計事務 所	株式会社大林組	世田谷区	株式会社日総建
84	アーバンステージ 三軒茶屋Ⅱ	太平工業株式会社	太平工業株式会社	世田谷区	株式会社山下設計
85	アーバンステージ 駒沢	株式会社テイク・ナイン計 画設計研究所	勝村建設株式会社	世田谷区	株式会社安井建築設計事務所
86	アーバンステージ 烏山	デク建築設計企画株式会社	山田建設株式会社	世田谷区	株式会社日総建
87	アーバンステージ 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K DM
88	アーバンステージ 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
89	アーバンステージ 大井町	佐伯建設工業株式会社	佐伯建設工業株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
90	アーバンステージ 大井町Ⅱ	フジタ工業株式会社	フジタ工業株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
91	アーバンステージ 雪谷	株式会社松木建築事務所	日本国土開発株式会社	大田区	株式会社日総建
92	アーバンステージ 池上	積水ハウス株式会社	積水ハウス株式会社	大田区	株式会社安井建築設計事務所
93	アーバンステージ 中野	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	中野区	株式会社安井建築設計事務所
94	アーバンステージ 高井戸	株式会社長谷川工務店	株式会社長谷川工務店	杉並区	株式会社安井建築設計事務所
95	アーバンステージ 駒込	株式会社五十嵐武雄建築設 計事務所	渡邊建設株式会社	豊島区	株式会社山下設計
96	アーバンステージ 向島	株式会社東洋システム企画	多田建設株式会社	墨田区	株式会社市川建築設計事務所
97	アーバンステージ 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

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
98	アーバンステージ 江古田	株式会社TEAM VOS 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
99	アーバンステージ 滝野川	株式会社太陽設計事務所	栗本建設工業株式会社	北区	株式会社久米設計
100	アーバンステージ 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
101	アーバンステージ 浅草	株式会社長岡建築事務所	三井建設株式会社	台東区	株式会社日総建
102	アーバンステージ 町屋	株式会社都市建築設計	小松建設工業株式会社	荒川区	株式会社日総建
103	アーバンステージ 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
104	アーバンステージ 小金井	真柄建設株式会社	真柄建設株式会社	東京都	株式会社安井建築設計事務所
105	アーバンステージ 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
106	アーバンステージ 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
107	アーバンステージ 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
108	アーバンステージ 日野	有限会社環建築研究所	株式会社木下工務店	東京都	株式会社山下設計
109	アーバンステージ 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NTTファシリ ティーズ
110	アーバンステージ 武蔵小杉comodo	株式会社大林組	株式会社大林組	川崎市	株式会社ハイ国際コンサル タント
111	アーバンステージ 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NTTファシリ ティーズ
112	アーバンステージ 鶴見寺谷	株式会社暁建築事務所	戸田建設株式会社	横浜市	株式会社山下設計
113	アーバンステージ 浦安	有限会社桜井建築設計事務 所	京葉都市開発株式会社	千葉県	株式会社安井建築設計事務所
114	アーバンステージ 南行徳Ⅰ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事務所
115	アーバンステージ 南行徳Ⅱ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事務所
116	アーバンステージ 南行徳Ⅲ	有限会社桜井建築設計事務 所	村本建設株式会社	市川市	株式会社日総建
117	アーバンステージ 南行徳Ⅳ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事務所
118	アーバンステージ 行徳駅前	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
119	アーバンステージ 南行徳Ⅴ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社ハイ国際コンサル タント
120	アーバンステージ 行徳	大浦忠義建築計画事務所	飛鳥建設株式会社	市川市	株式会社ハイ国際コンサル タント
121	プラウドフラット 五橋	株式会社INA新建築研究 所	東海興業株式会社	株式会社仙台台都市整備セ ンター	株式会社安井建築設計事務所
122	プラウドフラット 河原町	エムズ企画設計株式会社	大木建設株式会社	日本ERI株式会社	財団法人宮城県建築住宅セン ター
123	プラウドフラット 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

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
124	ブライムアーバン 山鼻	有限会社谷内建築研究所	久末弘信建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社日総建
125	ブライムアーバン 北14条	久末弘信建設株式会社	久末弘信建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社山下設計
126	ブライムアーバン 大通公園Ⅰ	株式会社シグマ小暮建築設計事務所	日東みらい建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
127	ブライムアーバン 大通公園Ⅱ	株式会社シグマ小暮建築設計事務所	日東みらい建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
128	ブライムアーバン 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
129	ブライムアーバン 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
130	ブライムアーバン 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
131	ブライムアーバン 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
132	ブライムアーバン 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
133	ブライムアーバン 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
134	ブライムアーバン 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
135	ブライムアーバン 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
136	ブライムアーバン 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
137	ブライムアーバン 葵	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社山下設計
138	ブライムアーバン 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
139	ブライムアーバン 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
140	ブライムアーバン 江坂Ⅰ	株式会社福嶋洋一建築研究所	株式会社岩出建設	建築検査機構株式会社	株式会社山下設計
141	ブライムアーバン 江坂Ⅱ	有限会社無有建築工房	村本建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社山下設計
142	ブライムアーバン 江坂Ⅲ	株式会社福嶋洋一建築研究所	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
143	アーバンステージ 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
144	アーバンステージ 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
145	アーバンステージ 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
146	アーバンステージ 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
147	アーバンステージ 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
148	アーバンステージ 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
149	ベネフィス博多 ランスウィート	有限会社大塚建築計画設計事務所	株式会社旭工務店	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリティーズ

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
150	ベネフィス葉院南	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 ファシリテーズ
151	ベネフィス 香椎 ヴェルベーナ	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
152	ベネフィス博多東 グランスイート	有限会社大塚建築計画設計事務所	株式会社オークス建設	日本E R I 株式会社	株式会社佐藤総合計画
153	ベネフィス千早グ ランスイート	有限会社大塚建築計画設計事務所	株式会社旭工務店	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリテーズ

(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12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
アーバンステージ池上 (東京都大田区)	インターホン更新工事	自 平成25年1月 至 平成25年2月	6,520	-	-
アーバンステージ駒込 (東京都豊島区)	専有部改修工事	自 平成24年10月 至 平成25年2月	43,500	-	-
アーバンステージ向島 (東京都墨田区)	大規模修繕工事	自 平成24年9月 至 平成24年12月	26,150	-	-
アーバンステージ南行徳Ⅲ (千葉県市川市)	インターホン更新工事	自 平成25年2月 至 平成25年3月	3,600	-	-
アーバンステージ堤通雨宮 (仙台市青葉区)	機械式駐車場改修工事	自 平成24年11月 至 平成24年12月	7,389	-	-

(ii) 第12期中の資本的支出

第12期末現在保有する資産について、第12期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。第12期中の資本的支出は40,431千円であり、第12期中の費用に区分された修繕費178,147千円と合わせ、合計218,578千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額(千円)
ブラウドフラット上大岡 (横浜市港南区)	住宅設備リニューアル工事	自 平成24年10月 至 平成24年10月	1,861
アーバンステージ麻布十番 (東京都港区)	共用部改修工事	自 平成24年11月 至 平成24年11月	2,717
アーバンステージ麻布十番 (東京都港区)	住宅設備リニューアル工事	自 平成24年10月 至 平成24年11月	1,782
アーバンステージ麻布十番 (東京都港区)	住宅設備リニューアル工事	自 平成24年8月 至 平成24年8月	1,756
アーバンステージ上馬 (東京都世田谷区)	住宅設備リニューアル工事	自 平成24年7月 至 平成24年8月	4,026
アーバンステージ千歳烏山 (東京都世田谷区)	大規模修繕工事	自 平成24年9月 至 平成24年11月	4,535
その他の不動産等	住宅設備リニューアル工事他	自 平成24年6月 至 平成24年11月	23,752
合 計			40,431

(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3期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	第4期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	第5期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	第6期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	第7期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日
当期首積立金残高	163百万円	278百万円	422百万円	556百万円	681百万円
当期積立額	114百万円	144百万円	149百万円	152百万円	156百万円
当期積立金取崩額	－百万円	－百万円	15百万円	28百万円	19百万円
次期繰越額	278百万円	422百万円	556百万円	681百万円	818百万円

	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

J. 賃貸状況の概要

(イ) 主要なテナント

第12期末保有資産について、平成24年11月末日（第12期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第12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)
野村リビングサポート 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25年11月30日	2,928.26	183,108
		2	ブラウドフラット代々木上原	平成25年11月30日	1,151.34	57,789
		3	ブラウドフラット初台	平成25年11月30日	906.62	44,100
		4	ブラウドフラット渋谷桜丘	平成25年11月30日	617.41	39,708
		5	ブラウドフラット学芸大学	平成25年11月30日	934.39	48,516
		6	ブラウドフラット目黒行人坂	平成25年11月30日	855.23	51,492
		7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	平成25年11月30日	3,030.91	143,652
		8	ブラウドフラット神楽坂	平成25年11月30日	1,793.43	93,156
		9	ブラウドフラット早稲田	平成25年11月30日	1,428.90	68,040
		10	ブラウドフラット新宿河田町	平成25年11月30日	1,102.20	55,776
		11	ブラウドフラット三軒茶屋	平成25年11月30日	1,183.44	65,640
		12	ブラウドフラット蒲田	平成25年11月30日	1,519.14	70,704
		13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	平成25年11月30日	4,010.07	203,076
		14	ブラウドフラット新大塚	平成25年11月30日	688.37	36,180
		15	ブラウドフラット清澄白河	平成25年11月30日	1,209.56	59,835
		16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	平成25年11月30日	788.35	37,962
		17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	平成25年11月30日	1,169.10	62,748
		18	ブラウドフラット富士見台	平成24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25年11月30日	2,685.39	124,780
		20	ブラウドフラット横浜	平成25年11月30日	3,071.31	137,136
		21	ブラウドフラット上大岡	平成25年3月18日	4,872.17	168,000
		22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	平成24年12月5日	2,078.57	105,252
		23	ブライムアーバン赤坂	平成25年9月30日	1,002.44	52,464
		29	ブライムアーバン恵比寿	平成25年9月30日	1,444.40	71,172
		34	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	平成25年9月30日	2,930.27	162,996
		39	ブライムアーバン新宿内藤町	平成25年9月30日	578.18	27,516
		45	ブライムアーバン千歳船橋	平成25年9月30日	999.71	47,604
		48	ブライムアーバン大森	平成25年9月30日	1,146.60	54,972
		53	ブライムアーバン大塚	平成25年9月30日	944.99	47,124
		62	ブライムアーバン新百合ヶ丘	平成25年9月30日	1,708.19	72,998
		69	アーバンステージ麻布十番	平成25年9月30日	1,067.29	54,996
		80	アーバンステージ芦花公園	平成25年9月30日	517.67	23,372
		88	アーバンステージ用賀	平成25年9月30日	1,730.75	82,278

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)
野村リビングサポート 株式会社 (注5)	不動産業	89	アーバンステージ大井町	平成25年9月30日	722.70	38,679
		90	アーバンステージ大井町Ⅱ	平成25年9月30日	1,606.39	84,240
		91	アーバンステージ雪谷	平成25年9月30日	1,487.72	72,336
		93	アーバンステージ中野	平成25年9月30日	744.51	35,490
		94	アーバンステージ高井戸	平成25年9月30日	1,714.13	79,989
		95	アーバンステージ駒込	平成25年9月30日	745.75	26,280
		98	アーバンステージ江古田	平成25年9月30日	823.09	28,800
		99	アーバンステージ滝野川	平成25年9月30日	535.21	21,051
		102	アーバンステージ町屋	平成25年9月30日	438.67	17,976
		109	アーバンステージ久米川	平成25年9月30日	2,174.15	92,366
		合計		—	65,309.02	3,161,789

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 長谷エライブネット	不動産業	38	プライムアーバン西新宿Ⅱ	平成25年2月27日	1,138.03	56,052
		46	プライムアーバン品川西	平成24年12月19日	961.25	43,368
		49	プライムアーバン北千束	平成25年6月28日	816.75	36,720
		50	プライムアーバン田園調布南	平成25年4月30日	1,026.67	47,544
		51	プライムアーバン中野上高田	平成25年2月28日	738.21	34,956
		54	プライムアーバン門前仲町	平成25年9月27日	3,127.94	144,488
		70	アーバンステージ芝浦LOFT	平成24年12月14日	1,879.65	109,944
		73	アーバンステージ勝どき	平成25年2月21日	4,337.67	175,692
		74	アーバンステージ新川	平成25年1月31日	3,475.87	133,668
		75	アーバンステージ日本橋横山町	平成24年12月14日	5,926.17	249,542
		76	アーバンステージ本郷壱岐坂	平成24年12月11日	662.58	34,572
		79	アーバンステージ新宿落合	平成24年12月11日	1,007.45	39,372
		87	アーバンステージ上北沢	平成24年12月11日	1,331.25	41,916
		92	アーバンステージ池上	平成25年3月31日	2,328.81	84,764
		100	アーバンステージ板橋区役所前	平成25年7月7日	1,619.00	71,688
		105	アーバンステージ武蔵小金井	平成24年12月11日	5,794.24	134,408
		106	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	平成24年12月13日	2,866.86	93,829
		107	アーバンステージ小金井本町	平成25年6月7日	1,561.37	54,288
		108	アーバンステージ日野	平成25年8月31日	939.42	28,044
		111	アーバンステージ川崎	平成25年2月25日	1,706.46	69,900
		112	アーバンステージ鶴見寺谷	平成25年3月23日	952.06	38,436
		137	プライムアーバン葵	平成25年2月21日	1,418.84	43,650
		138	プライムアーバン金山	平成25年2月28日	1,391.02	46,572
		139	プライムアーバン鶴舞	平成25年3月4日	2,477.96	83,838
		140	プライムアーバン江坂Ⅰ	平成25年2月28日	1,139.12	42,216
		141	プライムアーバン江坂Ⅱ	平成25年3月8日	1,320.00	50,124

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	142	プライムアーバン江坂Ⅲ	平成24年12月3日	2,002.94	72,803
		146	アーバンステージ上前津	平成25年7月4日	3,337.95	102,160
		147	アーバンステージ泉	平成24年12月5日	7,474.71	263,284
		148	アーバンステージ玉造	平成25年11月7日	2,187.92	66,153
		合計		—	66,948.17	2,493,996

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	128	プライムアーバン北11条	平成25年3月31日	1,820.52	45,582
		129	プライムアーバン宮の沢	平成25年3月31日	2,079.66	41,790
		130	プライムアーバン大通東	平成25年3月31日	1,412.28	32,682
		131	プライムアーバン知事公館	平成25年3月31日	1,007.30	24,138
		132	プライムアーバン円山	平成25年3月31日	911.07	21,048
		133	プライムアーバン北24条	平成25年3月31日	1,724.30	36,196
		134	プライムアーバン札幌医大前	平成25年3月31日	2,352.34	50,632
		143	アーバンステージ札幌リバーフロント	平成24年12月5日	15,023.96	334,436
		144	アーバンステージ北3条通	平成24年12月5日	4,992.29	122,022
		合計		—	31,323.72	708,528

(注1) 上記各物件に関しては、平成24年11月末日現在、「テナント名」欄に記載のマスターリース会社がエンドテナントから敷金・保証金を受領し、当該金額をマスターリース契約上の敷金・保証金として本投資法人又は信託受託者に預託しています。

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

(注3) 「賃貸面積」とは、平成24年11月末日現在における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、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) 「年間賃料収入」とは、平成24年11月末日現在における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約書上の賃料等に基づいています。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の合計が小計欄及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。

(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。

(注6) 下記記載の23物件については、平成24年12月1日付でプロパティ・マネジメント委託先及びマスターリース会社を野村リビングサポート株式会社に変更しています。

プライムアーバン田町（物件番号24）、プライムアーバン代々木（物件番号25）、プライムアーバン番町（物件番号26）、プライムアーバン千代田富士見（物件番号27）、プライムアーバン飯田橋（物件番号28）、プライムアーバン中目黒（物件番号30）、プライムアーバン学芸大学（物件番号31）、プライムアーバン洗足（物件番号32）、プライムアーバン白山（物件番号35）、プライムアーバン四谷外苑東（物件番号36）、プライムアーバン西新宿Ⅰ（物件番号37）、プライムアーバン三軒茶屋（物件番号41）、プライムアーバン大崎（物件番号47）、プライムアーバン川口（物件番号68）、アーバンステージ都立大学（物件番号72）、アーバンステージ中落合（物件番号77）、アーバンステージ上馬（物件番号81）、アーバンステージ三軒茶屋（物件番号82）、アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ（物件番号84）、アーバンステージ駒沢（物件番号85）、アーバンステージ向島（物件番号96）、アーバンステージ浅草（物件番号101）、アーバンステージ小金井（物件番号104）

K. 担保の内容

該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの

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