

平成 22 年 11 月期 決算短信 (REIT)

平成 23 年 1 月 14 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 広畑 義徳

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

資産運用会社名 野村不動産投信株式会社
代 表 者 代表取締役社長 緒方 敦
問合せ先責任者 取締役レジデンス運用本部長 梶 正臣

TEL (03)3365-7729

有価証券報告書提出予定日 平成 23 年 2 月 28 日
分配金支払開始予定日 平成 23 年 2 月 18 日

(百万円未満切捨て)

1. 平成 22 年 11 月期の運用、資産の状況 (平成 22 年 6 月 1 日～平成 22 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 (%)
22 年 11 月期	4,466 (3.3)	2,150 (5.5)	1,515 (9.2)	1,514 (9.3)
22 年 5 月期	4,323 (9.2)	2,037 (5.8)	1,387 (5.1)	1,386 (5.1)

	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	%	%	%
22 年 11 月期	12,067	2.4	1.1	33.9
22 年 5 月期	11,141	2.2	1.0	32.1

(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 配 当 率
	円	百万円	円	円	%	%
22 年 11 月期	12,068	1,514	0	0	100.0	2.4
22 年 5 月期	11,046	1,386	0	0	100.0	2.1

(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
22 年 11 月期	140,614	63,314	45.0	504,357
22 年 5 月期	138,755	63,186	45.5	503,335

(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
22 年 11 月期	2,561	△2,360	246	5,792
22 年 5 月期	2,216	△10,410	8,753	5,344

2. 平成 23 年 5 月期の運用状況の予想 (平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 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
23 年 5 月期	4,479 (0.3)	2,130 (△0.9)	1,502 (△0.9)	1,501 (△0.9)	11,960	0

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (平成 23 年 5 月期) 11,960 円

3. その他

（1）会計方針の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更

有・無
有・無

② ①以外の変更

（注）①の詳細は 16 ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

（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） 22 年 11 月期 125,535 口 22 年 5 月期 125,535 口

② 期末自己投資口数 22 年 11 月期 一口 22 年 5 月期 一口

（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、26 ページ「1 口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

（3）自己資本当期純利益率、総資産経常利益率

平成 22 年 5 月期の自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率の算定に用いる自己資本及び総資産については、平成 22 年 5 月期中に投資口の追加発行を行っているため、運用期間中の日数加重平均自己資本及び月数加重平均総資産を用いています。

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等に関するご注意）

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

添付資料

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 22 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 22 年 8 月 30 日提出）における「投資方針」「投資対象」「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、野村不動産投信株式会社を設立企画人として、平成 18 年 8 月 3 日に設立され、平成 19 年 2 月 14 日に株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に本投資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

当期のわが国の経済については、アジアを中心に世界経済の回復傾向が続く中、政府による各種景気刺激策等を背景として、輸出の増加、個人消費の回復が見られます。日銀短観によれば、企業の業況判断や資金繰り状況の改善傾向が継続し、企業収益に好転の兆しが見える等、景気の持ち直しが期待される状況です。しかしながら、海外経済の下振れリスクや円高のさらなる進行及びデフレの長期化懸念が存在し、先行きについては不透明な状況が続くものと思われます。

賃貸住宅市場においては、金融危機以降、高額賃料帯の物件を中心に稼働率の低下や賃料水準の下落が継続していましたが、当期においては、若干の賃料調整はあるものの稼働率の回復傾向が顕著となっております。

本投資法人が総保有資産の約 87%を投資している東京圏では、人口流入及び晩婚・少子化等の影響による単身世帯・少数世帯の増加傾向が継続しています。これら単身世帯や少数世帯を中心とした賃貸需要は、一時的には景気後退の影響を受けたものの、堅調に回復しています。

その他のエリアにおいても、新築物件の供給の減少と景況感の改善から、築浅・好立地物件を中心に稼働率が改善しています。

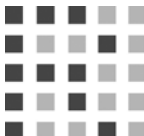
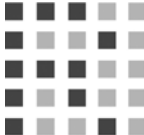
不動産売買市場においては、資金調達環境の改善に伴い、売り急ぎ等の理由による割安な物件売却はみられなくなる一方、個人富裕層や事業法人による物件取得の増加、一部私募ファンドによる物件取得再開の動きなどが見られるようになりました。J-REIT においても複数

の投資法人による物件取得再開、合併に伴う資産売却が実施されています。加えて、財団法人日本不動産研究所による不動産投資家調査では、取引利回りの低下が確認されるなど、足元の不動産市場は着実に回復基調に戻りつつあります。

上記の運用環境において、第 8 期（平成 22 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 PROUD FLAT 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  PRIME URBAN 野村不動産以外の他社の企画・開発物件 （築年数 <u>概ね 1 年以内</u>）	「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 4 年超の運用を通じて構築したプロバイダーとのネットワークを積極的に活用します。
アーバンステージ  URBAN STAGE 野村不動産以外の他社の企画・開発物件 （築年数 <u>概ね 1 年超</u>）	加えて、野村不動産グループが有する広範な仲介ネットワークを活用することにより、売却物件情報等のタイムリーな収集を図ります。

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

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

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

第 8 期においては、物件競争力の低下傾向や、小規模で築年数の経過等による維持管理コストが増加するなど、運営効率の低下が見受けられる物件の譲渡を行い、一方でより収益力の高い物件を取得するなどの物件入替戦略を推進いたしました。具体的には、「アーバンステージ天王町」（横浜市保土ヶ谷区・譲渡価格 143 百万円・譲渡時築 20.8 年）を譲渡し、「アーバンステージ板橋区役所前」（東京都板橋区・取得価格 940 百万円・取得時築 3.6 年）、「ア

ーバンスステージ用賀」（東京都世田谷区・取得価格 1,150 百万円・取得時築 3.1 年）の 2 物件・2,090 百万円（取得価格の合計）を取得しました。

上記の結果、第 8 期末（平成 22 年 11 月末日）時点の資産規模は、144 物件・133,416 百万円（取得価格の合計）となり、ポートフォリオの拡大と一層の分散を実現しました。

（ロ）運用不動産の運営管理

保有物件の運営においては、各物件の立地、規模、間取り、ターゲット・テナント等の特性を踏まえ、物件毎に最適と判断されるプロパティ・マネジメント会社（以下「PM 会社」といいます。）を選定し、資産運用会社と PM 会社との連携を通じて、パフォーマンスの最大化を目指した運用を実践してきました。

第 8 期においては、景気の悪化に伴い、一時的に稼働率の低下が見受けられた物件のリーシング等に注力し、稼働率及びキャッシュ・フローの維持・向上を図りました。

具体的には、一部の住戸において、募集条件の機動的な見直しやバリューアップ工事を実施し、競争力の強化に努めてきました。その結果、当期末におけるポートフォリオ稼働率は 96.3%となっております。

さらに、前期に引き続き保有物件への携帯電話のアンテナ基地局設置、自動販売機の設置等を行うことで付帯収入を増やすとともに、各種委託費用の見直しによりコストの削減を図るなど内部成長余地を追求して参りました。このように本投資法人では、前期に引き続きマーケットニーズへの適応を図るとともに付帯収入の増加、費用の削減等による利益の向上に取り組んでおります。

（ハ）資金調達

中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長のため、第 8 期においては以下のような保守的な財務戦略を実践しました。

物件取得に際しては、機動的な極度ローンによる資金調達を実行しました。また、既存借入金のリファイナンスに際しては、物件取得のために借入れた 2 本の極度ローンを 1 本のタームローン（期間 2 年・変動金利）に借換え、既存借入金 9,096 百万円についても借換えを実行しました（期間 1.5 年・変動金利）。加えて、新規の金融機関と取引を開始することで調達先の分散を図るとともに、投資法人債の発行登録（発行予定額 1,000 億円）を行い資金調達手法の多様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 8 期末時点の長期比率は 73.2%、固定比率（金利スワップ取引による固定化を含みます。）は 74.8%、借入金の平均残存年数は 1.7 年（うち長期借入金の平均残存年数 2.1 年）となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は 53.1%となりました。

なお、第 8 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。

格付会社	格付け内容	備考
株式会社日本格付研究所	長期優先債務 : AA	格付けの見通し：ネガティブ
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 8 期の業績は営業収益 4,466 百万円、営業利益 2,150 百万円、経常利益 1,515 百万円、当期純利益 1,514 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 12,068 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、世界経済の下振れリスクや円高のさらなる進行及びデフレの長期化懸念が存在し、先行きの不透明感が払拭できない状況にあります。このような事業環境のなか、本投資法人は、物件入替戦略の推進に主眼を置くとともに、次期以降においても引き続き本投資法人が有する強みを最大限に活用した運用を行うことにより、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ります。

（イ）資産の取得

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

（ロ）資産の入替え

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

（ハ）運用不動産の運営管理

本投資法人は、引き続き、運用不動産の特性に応じた PM 会社との一体運営管理を図り、リーシング戦略の策定による収益の維持・向上を図る一方で、運用不動産において可能な範囲でのコストの削減を図っていきます。これにより、パフォーマンスの最大化の実現を図ります。

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

（ニ）資金調達

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

③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

A. 資産の取得

本投資法人は、第 8 期末（平成 22 年 11 月末日）以降、以下の資産を取得しました。

物件名称	所在地	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (千円)	取得日
アーバンステージ葛西イースト	東京都江戸川区	78	940,000	平成 23 年 1 月 12 日

平成 23 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 23 年 5 月期（第 9 期）：平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 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 145 物件の不動産及び不動産信託受益権につき、平成 23 年 5 月期末（第 9 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 145 物件のうち 142 物件については、想定される年税額のうち 213 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、1,839 百万円と想定しています。そのうち減価償却費は、793 百万円と想定しています。
営業外費用	支払利息等として 625 百万円を見込んでいます。
借入れ	- 本投資法人は、本日現在、74,676 百万円の借入残高があります。 - 平成 23 年 5 月期末（第 9 期末）までに返済期限が到来する借入金 5,070 百万円については、約定弁済 90 百万円を行う他、残額の 4,980 百万円については、借換えによる充当を前提としています。 - 上記以外には、借入金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 125,535 口を前提とし、平成 23 年 5 月期末（第 9 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. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前 期 平成 22 年 5 月 31 日現在	当 期 平成 22 年 11 月 30 日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,022,983	4,593,251
信託現金及び信託預金	1,321,974	1,199,500
営業未収入金	42,123	33,531
前払費用	41,074	44,736
繰延税金資産	68	15
未収消費税等	12,839	—
その他	28,971	24,131
貸倒引当金	△314	△183
流動資産合計	5,469,720	5,894,983
固定資産		
有形固定資産		
建物	37,859,658	40,638,683
減価償却累計額	△2,008,294	△2,664,979
建物（純額）	35,851,363	37,973,703
構築物	541,657	558,229
減価償却累計額	△122,424	△151,698
構築物（純額）	419,232	406,530
機械及び装置	662,428	678,768
減価償却累計額	△77,186	△98,522
機械及び装置（純額）	585,242	580,245
工具、器具及び備品	25,176	36,536
減価償却累計額	△7,021	△12,672
工具、器具及び備品（純額）	18,154	23,864
土地	39,759,031	43,913,682
信託建物	20,431,536	18,733,515
減価償却累計額	△2,002,685	△2,068,347
信託建物（純額）	18,428,851	16,665,168
信託構築物	206,492	201,305
減価償却累計額	△87,992	△93,185
信託構築物（純額）	118,500	108,119
信託機械及び装置	72,013	72,013
減価償却累計額	△18,303	△20,947
信託機械及び装置（純額）	53,709	51,065
信託工具、器具及び備品	27,576	24,029
減価償却累計額	△9,832	△8,159
信託工具、器具及び備品（純額）	17,744	15,870
信託土地	38,020,371	34,963,035
有形固定資産合計	133,272,201	134,701,287
無形固定資産		
その他	940	5,579
無形固定資産合計	940	5,579
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	1,957	1,824
投資その他の資産合計	12,836	12,703
固定資産合計	133,285,979	134,719,570
資産合計	138,755,699	140,614,554

(単位:千円)

	前 期 平成 22 年 5 月 31 日現在	当 期 平成 22 年 11 月 30 日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	139,291	165,462
1 年内返済予定の長期借入金	14,256,000	20,050,000
未払金	190,083	237,549
未払費用	303,399	315,189
未払法人税等	816	729
未払消費税等	—	8,752
前受金	577,643	590,360
預り金	4,440	4,389
流動負債合計	15,471,675	21,372,432
固定負債		
長期借入金	58,790,000	54,626,000
預り敷金及び保証金	651,954	703,645
信託預り敷金及び保証金	655,875	598,004
固定負債合計	60,097,829	55,927,650
負債合計	75,569,504	77,300,082
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	61,799,485	61,799,485
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,386,710	1,514,986
剰余金合計	1,386,710	1,514,986
投資主資本合計	63,186,195	63,314,471
純資産合計	※1 63,186,195	※1 63,314,471
負債純資産合計	138,755,699	140,614,554

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前 期		当 期	
	自 平成 21 年 12 月 1 日		自 平成 22 年 6 月 1 日	
	至 平成 22 年 5 月 31 日		至 平成 22 年 11 月 30 日	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	4,001,250	※1	4,170,077
その他貸貸事業収入	※1	321,943	※1	291,854
不動産等売却益		—	※2	4,503
営業収益合計		4,323,193		4,466,436
営業費用				
貸貸事業費用	※1	1,809,922	※1	1,797,822
資産運用報酬		305,304		322,444
資産保管手数料		12,487		13,391
一般事務委託手数料		21,198		25,889
役員報酬		4,800		6,400
貸倒引当金繰入額		120		—
貸倒損失		—		793
その他営業費用		131,666		148,911
営業費用合計		2,285,500		2,315,653
営業利益		2,037,693		2,150,783
営業外収益				
受取利息		1,150		1,005
損害保険金収入		2,611		2,154
未払分配金戻入		—		322
その他		13		124
営業外収益合計		3,774		3,605
営業外費用				
支払利息		585,728		601,223
融資関連費用		37,209		34,539
投資口交付費		28,255		—
その他		2,619		2,707
営業外費用合計		653,813		638,470
経常利益		1,387,655		1,515,918
税引前当期純利益		1,387,655		1,515,918
法人税、住民税及び事業税		1,045		930
法人税等調整額		△49		52
法人税等合計		995		983
当期純利益		1,386,659		1,514,935
前期繰越利益		50		50
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,386,710		1,514,986

（３）投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前 期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	53,769,864	61,799,485
当期変動額		
新投資口の発行	8,029,620	—
当期変動額合計	8,029,620	—
当期末残高	※1 61,799,485	※1 61,799,485
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
前期末残高	1,319,054	1,386,710
当期変動額		
剰余金の配当	△1,319,003	△1,386,659
当期純利益	1,386,659	1,514,935
当期変動額合計	67,655	128,276
当期末残高	1,386,710	1,514,986
剰余金合計		
前期末残高	1,319,054	1,386,710
当期変動額		
剰余金の配当	△1,319,003	△1,386,659
当期純利益	1,386,659	1,514,935
当期変動額合計	67,655	128,276
当期末残高	1,386,710	1,514,986
投資主資本合計		
前期末残高	55,088,919	63,186,195
当期変動額		
新投資口の発行	8,029,620	—
剰余金の配当	△1,319,003	△1,386,659
当期純利益	1,386,659	1,514,935
当期変動額合計	8,097,276	128,276
当期末残高	63,186,195	63,314,471
純資産合計		
前期末残高	55,088,919	63,186,195
当期変動額		
新投資口の発行	8,029,620	—
剰余金の配当	△1,319,003	△1,386,659
当期純利益	1,386,659	1,514,935
当期変動額合計	8,097,276	128,276
当期末残高	63,186,195	63,314,471

（４）金銭の分配に係る計算書

	前 期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日
I. 当期末処分利益	1,386,710,004 円	1,514,986,051 円
II. 分配金の額	1,386,659,610 円	1,514,956,380 円
（投資口 1 口当たり分配金の額）	(11,046 円)	(12,068 円)
III. 次期繰越利益	50,394 円	29,671 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 号に定める分配方針の趣旨に従い、租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配することとし、当期末処分利益の概ね全額である 1,386,659,610 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 1,514,956,380 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第 36 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	--	---

（５）キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 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	1,387,655	1,515,918
減価償却費	787,351	794,984
投資口交付費	28,255	—
受取利息	△1,150	△1,005
支払利息	585,728	601,223
貸倒引当金の増減額（△は減少）	120	△131
営業未収入金の増減額（△は増加）	△14,526	8,592
未収消費税等の増減額（△は増加）	△12,839	12,839
前払費用の増減額（△は増加）	△6,720	△3,662
営業未払金の増減額（△は減少）	47,202	26,170
未払金の増減額（△は減少）	△22,634	34,666
未払消費税等の増減額（△は減少）	△9,193	8,752
前受金の増減額（△は減少）	68,341	12,717
その他の資産の増減額（△は増加）	△8,357	4,839
その他の負債の増減額（△は減少）	1,670	△50
信託有形固定資産の売却による減少額	—	134,735
その他	535	383
小 計	2,831,436	3,150,974
利息の受取額	1,150	1,005
利息の支払額	△614,995	△589,433
法人税等の支払額	△885	△1,016
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,216,706	2,561,528
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	△10,474,911	△2,331,615
信託有形固定資産の取得による支出	△28,428	△17,172
無形固定資産の取得による支出	—	△5,211
預り敷金及び保証金の返還による支出	△80,322	△90,114
預り敷金及び保証金の受入による収入	190,680	92,953
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△87,147	△52,221
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	69,934	43,203
敷金及び保証金の差入による支出	△110	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,410,305	△2,360,178
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	2,840,000	1,720,000
短期借入金の返済による支出	△7,880,000	△1,720,000
長期借入れによる収入	12,590,000	10,816,000
長期借入金の返済による支出	△5,480,000	△9,186,000
投資口の発行による収入	8,029,620	—
投資口交付費の支出	△28,255	—
分配金の支払額	△1,317,933	△1,383,556
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,753,432	246,443
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	559,833	447,794
現金及び現金同等物の期首残高	4,785,124	5,344,957
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,344,957	※1 5,792,752

(6) 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日
該当事項はありません。	同 左

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前 期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日																
1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <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	① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <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 同 左 ③ 長期前払費用 同 左	建物	3～70 年	構築物	2～50 年	機械及び装置	3～15 年	工具、器具及び備品	3～15 年
建物	3～70 年																	
構築物	2～50 年																	
機械及び装置	3～15 年																	
工具、器具及び備品	3～15 年																	
建物	3～70 年																	
構築物	2～50 年																	
機械及び装置	3～15 年																	
工具、器具及び備品	3～15 年																	
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成 21 年 12 月 7 日付一般募集による投資口の追加発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成 21 年 12 月 7 日付一般募集による投資口の追加発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、286,275 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による投資口の追加発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」	該当事項はありません。																

期 別 項 目	前 期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日
	に比べ、投資口交付費は、286,275 千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。	
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 同 左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 628 千円です。	固定資産税等の処理方法 同 左 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 2,655 千円です。
5. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	① ヘッジ会計の方法 同 左 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 ③ ヘッジ方針 同 左 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 同 左

期 別 項 目	前 期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日
6. キャッシュ・フロー 計算書における資金 の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同 左
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。	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同 左 ② 消費税等の処理方法 同 左

(会計方針の変更に関する注記)

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

(貸借対照表に関する注記)

前 期 平成 22 年 5 月 31 日現在	当 期 平成 22 年 11 月 30 日現在
※ 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円	※ 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円

(損益計算書に関する注記)

前 期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 3,804,993	賃料収入 3,961,636
共益費収入 196,256 4,001,250	共益費収入 208,441 4,170,077
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場収入 104,587	駐車場収入 106,649
付帯収益 178,984	付帯収益 129,638
その他不動産賃料収入 38,370 321,943	その他不動産賃料収入 55,566 291,854
不動産賃貸事業収益合計 4,323,193	不動産賃貸事業収益合計 4,461,932
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 178,108	外注委託費 178,781
プロパティ・マネジメント報酬 274,235	プロパティ・マネジメント報酬 246,110
公租公課 194,758	公租公課 212,919
水道光熱費 64,701	水道光熱費 62,205
保険料 8,492	保険料 8,567
修繕費 155,196	修繕費 149,965
減価償却費 787,351	減価償却費 794,984
仲介手数料等 76,295	仲介手数料等 68,717
信託報酬 49,214	信託報酬 44,421
その他賃貸事業費用 21,568 1,809,922	その他賃貸事業費用 31,149 1,797,822
不動産賃貸事業費用合計 1,809,922	不動産賃貸事業費用合計 1,797,822
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,513,271	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,664,110
—	※ 2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)
	アーバンステージ天王町
	不動産等売却収入 144,113
	不動産等売却原価 134,735
	その他売却費用 4,874
	不動産等売却益 4,503

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 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	※ 1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口の総口数 2,000,000 口	発行可能投資口の総口数 2,000,000 口
発行済投資口の総口数 125,535 口	発行済投資口の総口数 125,535 口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前 期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 22 年 5 月 31 日現在) (単位：千円)	※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 22 年 11 月 30 日現在) (単位：千円)
現金及び預金 4,022,983	現金及び預金 4,593,251
信託現金及び信託預金 1,321,974	信託現金及び信託預金 1,199,500
現金及び現金同等物 5,344,957	現金及び現金同等物 5,792,752

(リース取引に関する注記)

前 期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日
オペレーティング・リース取引（貸主側）	オペレーティング・リース取引（貸主側）
未経過リース料 (単位：千円)	未経過リース料 (単位：千円)
1 年以内 433,321	1 年以内 522,682
1 年超 347,967	1 年超 262,300
781,289	784,983

(金融商品に関する注記)

前期（自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日）

(追加情報)

当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第 10 号 平成 20 年 3 月 10 日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第 19 号 平成 20 年 3 月 10 日）を適用しています。

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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 22 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	4,022,983	4,022,983	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,321,974	1,321,974	—
(3) 1 年内返済予定の長期借入金	(14,256,000)	(14,258,123)	2,123
(4) 長期借入金	(58,790,000)	(59,231,159)	441,159
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(注 1) 負債となる項目については、()で示しています。

(注 2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1 年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(5) 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) 金銭債権の償還予定額

(単位：千円)

	1 年以内
現金及び預金	4, 022, 983
信託現金及び信託預金	1, 321, 974
合 計	5, 344, 957

(注 4) 長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
1 年内返済予定の長期借入金	14, 256, 000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	31, 118, 000	12, 080, 000	10, 452, 000	2, 480, 000	2, 660, 000
合 計	14, 256, 000	31, 118, 000	12, 080, 000	10, 452, 000	2, 480, 000	2, 660, 000

当期（自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、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 22 年 11 月 30 日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注 1)	時価 (注 1)	差額
(1) 現金及び預金	4, 593, 251	4, 593, 251	—
(2) 信託現金及び信託預金	1, 199, 500	1, 199, 500	—
(3) 1 年内返済予定の長期借入金	(20, 050, 000)	(20, 084, 037)	34, 037
(4) 長期借入金	(54, 626, 000)	(55, 094, 505)	468, 505
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(注 1) 負債となる項目については、() で示しています。

(注 2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1 年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(5) 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) 金銭債権の償還予定額

(単位：千円)

	1 年以内
現金及び預金	4,593,251
信託現金及び信託預金	1,199,500
合 計	5,792,752

(注 4) 長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)

	1 年以内	1 年超 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	20,050,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	31,844,000	13,552,000	4,180,000	2,480,000	2,570,000
合 計	20,050,000	31,844,000	13,552,000	4,180,000	2,480,000	2,570,000

(有価証券に関する注記)

前 期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日
該当事項はありません。	同 左

(デリバティブ取引に関する注記)

前期（自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日）

- (1) ヘッジ会計が適用されていないもの
該当するものではありません。

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

(単位：千円)

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち 1 年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	37,200,000	32,220,000	(注)	—

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

当期（自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日）

- (1) ヘッジ会計が適用されていないもの
該当するものではありません。

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

(単位：千円)

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち 1 年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	37,200,000	28,720,000	(注)	—

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

(退職給付に関する注記)

前 期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日
本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同 左

(資産除去債務に関する注記)

前 期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日
—	該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

前 期 平成 22 年 5 月 31 日現在	当 期 平成 22 年 11 月 30 日現在																				
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因 別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) <table> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td>21</td></tr> <tr> <td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td><td>47</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>68</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td><td>68</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	21	貸倒引当金損金算入限度超過額	47	繰延税金資産合計	68	繰延税金資産の純額	68	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因 別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) <table> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td>15</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>15</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td><td>15</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	15	繰延税金資産合計	15	繰延税金資産の純額	15						
未払事業税損金不算入額	21																				
貸倒引当金損金算入限度超過額	47																				
繰延税金資産合計	68																				
繰延税金資産の純額	68																				
未払事業税損金不算入額	15																				
繰延税金資産合計	15																				
繰延税金資産の純額	15																				
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間 に重要な差異があるときの、当該差異の原因とな った主要な項目別の内訳 (単位：%) <table> <tr> <td>法定実効税率</td><td>39.33</td></tr> <tr> <td>(調整)</td><td></td></tr> <tr> <td>支払配当の損金算入額</td><td>△39.30</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>0.04</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.07</td></tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		支払配当の損金算入額	△39.30	その他	0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間 に重要な差異があるときの、当該差異の原因とな った主要な項目別の内訳 (単位：%) <table> <tr> <td>法定実効税率</td><td>39.33</td></tr> <tr> <td>(調整)</td><td></td></tr> <tr> <td>支払配当の損金算入額</td><td>△39.31</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>0.04</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.06</td></tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		支払配当の損金算入額	△39.31	その他	0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06
法定実効税率	39.33																				
(調整)																					
支払配当の損金算入額	△39.30																				
その他	0.04																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07																				
法定実効税率	39.33																				
(調整)																					
支払配当の損金算入額	△39.31																				
その他	0.04																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06																				

(持分法損益等に関する注記)

前 期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日
本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事 項はありません。	同 左

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日）

(追加情報)

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第 20 号 平成 20 年 11 月 28 日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 23 号 平成 20 年 11 月 28 日）を適用しています。

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸住宅等（土地を含む）を有しています。これら賃貸等不動産の平成 22 年 5 月 31 日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
123,552,475	9,719,725	133,272,201	119,471,000

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

(注 2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は プラウドフラット蒲田Ⅱ（3,114,364 千円）、プラウドフラット浅草駒形（2,058,485 千円）、アーバンステージ芝浦 LOFT（1,580,905 千円）及びアーバンステージ日本橋横山町（3,674,726 千円）の取得によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する平成 22 年 5 月期（第 7 期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸住宅等（土地を含む）を有しています。これら賃貸等不動産の平成 22 年 11 月 30 日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
133,272,201	1,429,085	134,701,287	121,231,000

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

（注 2）賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は アーバンステージ板橋区役所前（1,021,349 千円）及びアーバンステージ用賀（1,231,577 千円）の取得によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する平成 22 年 11 月期（第 8 期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

（セグメント情報等に関する注記）

当期（自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日）

（追加情報）

当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第 17 号 平成 21 年 3 月 27 日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 20 号 平成 20 年 3 月 21 日）を適用しています。

（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）

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	1,299,512	不動産賃貸事業
株式会社東急コミュニティー	1,173,441	不動産賃貸事業

なお、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、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しています。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日）

(1) 親会社及び法人主要投資主等

属性	会社等の 名称	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業 の内容 又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引 金額 (千円) (注 1)	科目	期末残高
						役員の 兼務等	事業上 の関係				
主要 投資主	野村 不動産 株式 会社	東京都 新宿区	2,000,000	不動産業	被所有 直接 12.14	なし	なし	不動産 の購入 (注 2)	4,940,000	—	—

(注 1) 上記金額については、消費税等が含まれていません。

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

(2) 関連会社等

該当事項はありません。

(3) 兄弟会社等

該当事項はありません。

(4) 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

当期（自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日）

(1) 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

(2) 関連会社等

該当事項はありません。

(3) 兄弟会社等

該当事項はありません。

(4) 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

（１口当たり情報に関する注記）

前 期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日
1 口当たり純資産額 503,335 円	1 口当たり純資産額 504,357 円
1 口当たり当期純利益 11,141 円	1 口当たり当期純利益 12,067 円
1 口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	同 左

（注） 1 口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前 期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日
当期純利益（千円） 1,386,659	当期純利益（千円） 1,514,935
普通投資主に帰属しない金額（千円） —	普通投資主に帰属しない金額（千円） —
普通投資口に係る当期純利益（千円） 1,386,659	普通投資口に係る当期純利益（千円） 1,514,935
期中平均投資口数（口） 124,458	期中平均投資口数（口） 125,535

（重要な後発事象に関する注記）

前 期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日	当 期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日
資産の譲渡 本投資法人は、第 7 期末（平成 22 年 5 月 31 日）後、平成 22 年 6 月 29 日付にて、下記の資産の譲渡に係る売買契約を締結しました。 なお、譲渡価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除いています。 アーバンステージ天王町 ・譲渡資産 : 信託受益権 ・譲渡価格 : 143 百万円 ・契約日 : 平成 22 年 6 月 29 日 ・譲渡予定日 : 平成 22 年 7 月 29 日 ・譲渡先 : 国内事業法人 ・損益に及ぼす影響 : 第 8 期（自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日）において、営業収益として不動産等売却益約 4 百万円を計上する予定です。	該当事項はありません。

(7) 発行済投資口総数の増減

最近 5 年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下のとおりです。

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

(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。

4. 役員の異動

（1）本投資法人の役員の異動

平成22年8月3日付にて、執行役員の濱田信幸が任期満了により退任しました。なお、平成22年7月30日に開催された本投資法人の第3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、執行役員に広畑義徳が就任いたしました。また、監督役員の吉田修平及び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	広畑 義徳	昭和49年4月 野村不動産株式会社入社 平成4年10月 同社 横浜支店長 平成13年4月 野村不動産アーバンネット株式会社 取締役 平成19年4月 同社 常勤監査役（現職） 平成22年8月 本投資法人 執行役員（現職）	—
監督役員	吉田 修平	昭和57年4月 弁護士登録（第一東京弁護士会） 昭和61年4月 吉田修平法律事務所代表弁護士（現職） 平成6年4月 東京家庭裁判所調停委員（現職） 平成10年4月 神奈川大学法学部講師 平成17年4月 神奈川大学法科大学院非常勤講師 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（現職） 平成18年11月 本投資法人 監督役員（現職） 平成19年12月 政策研究大学院大学客員教授（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・アプレーザーズ設立 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（現職） 平成18年11月 株式会社フェア・アプレーザーズ 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・アプレーザーズ 相談役（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信株式会社の取締役レジデンス運用本部長である藺正臣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

当期における役員の異動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	地域	第7期 平成22年5月31日現在		第8期 平成22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	62,009	44.7	67,744	48.2
	その他	14,623	10.5	15,153	10.8
信託不動産 (注1)	東京圏	53,293	38.4	49,137	34.9
	その他	3,345	2.4	2,665	1.9
小計		133,272	96.0	134,701	95.8
預金その他資産		5,483	4.0	5,913	4.2
資産総額		138,755	100.0	140,614	100.0

	第7期 平成22年5月31日現在		第8期 平成22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	75,569	54.5	77,300	55.0
純資産総額	63,186	45.5	63,314	45.0

(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22年11月末日（第8期末）現在保有する不動産等（144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8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22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8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		144
取得価格（千円）（注1） （取得価格の合計に占める割合（%））	合計	133,416,696 (100.0%)
	東京圏（注2）	116,125,000 (87.0%)
	その他（注2）	17,291,696 (13.0%)
鑑定評価額の合計（千円）（注3）		121,231,000
全賃貸可能面積（㎡）（B）（注4）		214,145.54
全賃貸面積（㎡）（A）（注5）		206,118.25
全運用不動産稼働率（%）（A）÷（B）（注6）		96.3
総賃貸可能戸数（戸）（注7）		7,609
総賃貸戸数（戸）（注8）		7,318
テナント数の合計（注9）		144
全契約賃料合計（千円）（注10）		8,450,738
全敷金等合計（千円）（注11）		1,288,590

- （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）「鑑定評価額」は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額を記載しています。不動産の鑑定評価額及び価格時点については、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8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8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8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8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8期末保有資産それぞれの「テナントの総数」の合計として求めています。なお、「テナントの総数」とは、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約（マスターリース契約）が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、1テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数えています。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8期末保有資産それぞれの平成22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22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22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22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8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22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・保証金为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。）。

上場来の稼働率の状況

	平成19年 5月末 (第1期末)	平成19年 11月末 (第2期末)	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)
物件数	89	97	131	134	139
テナント数の合計	89	97	131	134	139
全賃貸可能面積 (㎡)	103,788.82	115,407.17	178,468.45	186,861.55	196,313.68
全運用不動産稼働率 (月末時点) (%)	95.4	95.8	93.9	94.4	93.1
	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
期中平均稼働率 (%)	93.5	96.2	92.4	94.8	92.5

	平成21年 11月末 (第6期末)	平成22年 5月末 (第7期末)	平成22年 11月末 (第8期末)
物件数	139	143	144
テナント数の合計	139	143	144
全賃貸可能面積 (㎡)	196,393.66	210,962.33	214,145.54
全運用不動産稼働率 (月末時点) (%)	92.8	95.2	96.3
	第6期	第7期	第8期
期中平均稼働率 (%)	92.6	93.5	95.9

直近 4 計算期間中の稼働率の状況

第 5 期（平成20年12月～平成21年 5 月）

	平成20年 12月末	平成21年 1月末	平成21年 2月末	平成21年 3月末	平成21年 4月末	平成21年 5月末	
物件数	136	136	137	139	139	139	
テナント数の合計	136	136	137	139	139	139	
全賃貸可能面積（㎡）	190, 971. 32	190, 971. 32	191, 998. 76	196, 209. 06	196, 251. 24	196, 313. 68	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（％）	91. 4	91. 6	91. 6	94. 2	93. 3	93. 1	92. 5%

第 6 期（平成21年 6 月～平成21年11月）

	平成21年 6月末	平成21年 7月末	平成21年 8月末	平成21年 9月末	平成21年 10月末	平成21年 11月末	
物件数	139	139	139	139	139	139	
テナント数の合計	139	139	139	139	139	139	
全賃貸可能面積（㎡）	196, 313. 68	196, 393. 66	196, 393. 66	196, 393. 66	196, 393. 66	196, 393. 66	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（％）	92. 5	92. 2	91. 9	93. 0	92. 9	92. 8	92. 6%

第 7 期（平成21年12月～平成22年 5 月）

	平成21年 12月末	平成22年 1月末	平成22年 2月末	平成22年 3月末	平成22年 4月末	平成22年 5月末	
物件数	143	143	143	143	143	143	
テナント数の合計	143	143	143	143	143	143	
全賃貸可能面積（㎡）	210, 963. 33	210, 962. 33	210, 962. 33	210, 962. 33	210, 962. 33	210, 962. 33	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（％）	92. 1	92. 1	92. 5	94. 9	94. 4	95. 2	93. 5%

第 8 期（平成22年 6 月～平成22年11月）

	平成22年 6月末	平成22年 7月末	平成22年 8月末	平成22年 9月末	平成22年 10月末	平成22年 11月末	
物件数	143	143	144	144	144	144	
テナント数の合計	143	143	144	144	144	144	
全賃貸可能面積（㎡）	210, 962. 33	212, 372. 49	214, 145. 54	214, 145. 54	214, 145. 54	214, 145. 54	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（％）	95. 2	95. 8	95. 8	96. 2	96. 0	96. 3	95. 9%

B. 価格及び投資比率

第8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	3,525,812	3,010,000	2.5	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	1,084,410	883,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	3	ブラウドフラット初台	865,000	868,640	673,000	0.6	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	809,453	659,000	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	812,101	744,000	0.6	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	882,633	802,000	0.7	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	2,263,508	2,140,000	1.8	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	1,539,011	1,390,000	1.1	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	1,112,802	1,010,000	0.8	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	1,019,039	800,000	0.7	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	1,348,604	1,080,000	0.9	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	1,137,865	1,040,000	0.9	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	3,067,710	2,970,000	2.4	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	700,191	538,000	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	904,944	856,000	0.7	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	657,131	592,000	0.5	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	1,144,104	953,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	18	ブラウドフラット浅草駒形	1,960,000	2,019,106	1,860,000	1.5	株式会社谷澤総合鑑定所
	19	ブラウドフラット横浜	2,340,000	2,346,450	2,030,000	1.7	大和不動産鑑定株式会社
	20	ブラウドフラット上大岡	2,770,000	2,762,424	2,640,000	2.2	大和不動産鑑定株式会社
	21	ブライムアーバン赤坂	956,000	939,231	859,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	22	ブライムアーバン田町	941,000	925,094	897,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	23	ブライムアーバン恵比寿南	947,000	936,278	866,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	24	ブライムアーバン代々木	408,000	401,447	368,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	25	ブライムアーバン番町	1,170,000	1,148,921	1,070,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	26	ブライムアーバン千代田富士見	707,000	694,633	651,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	27	ブライムアーバン飯田橋	2,030,000	2,019,250	1,930,000	1.6	株式会社中央不動産鑑定所
	28	ブライムアーバン恵比寿	1,200,000	1,184,286	1,200,000	1.0	株式会社中央不動産鑑定所
	29	ブライムアーバン中目黒	1,320,000	1,299,220	1,280,000	1.1	株式会社中央不動産鑑定所
	30	ブライムアーバン学芸大学	886,000	877,800	751,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	31	ブライムアーバン洗足	536,000	530,818	487,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	32	ブライムアーバン目黒リバーサイド	464,000	482,911	409,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	33	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,580,000	3,722,337	2,810,000	2.3	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	34	ブライムアーバン白山	893,000	896,365	834,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	35	ブライムアーバン四谷外苑東	1,700,000	1,669,281	1,410,000	1.2	大和不動産鑑定株式会社

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (千円) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	期末算定 価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	36	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1,290,000	1,278,352	1,050,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	37	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	1,000,000	982,346	873,000	0.7	株式会社谷澤総合鑑定所
	38	ブライムアーバン新宿内藤町	512,000	507,636	421,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	39	ブライムアーバン西早稲田	503,000	521,707	451,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	40	ブライムアーバン三軒茶屋	835,000	822,407	689,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	41	ブライムアーバン南烏山	840,000	878,043	734,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	42	ブライムアーバン烏山ガレリア	645,000	674,138	552,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	43	ブライムアーバン烏山コート	413,000	432,264	352,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	44	ブライムアーバン千歳船橋	885,000	918,464	828,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	45	ブライムアーバン品川西	624,000	617,646	569,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	46	ブライムアーバン大崎	1,700,000	1,658,867	1,600,000	1.3	大和不動産鑑定株式会社
	47	ブライムアーバン大森	824,000	807,263	787,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	48	ブライムアーバン北千束	576,000	567,584	518,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	49	ブライムアーバン田園調布南	900,000	941,283	811,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	50	ブライムアーバン中野上高田	640,000	647,461	552,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	51	ブライムアーバン西荻窪	435,000	427,687	371,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	52	ブライムアーバン大塚	794,000	779,038	674,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	53	ブライムアーバン門前仲町	2,200,000	2,151,162	2,150,000	1.8	株式会社中央不動産鑑定所
	54	ブライムアーバン亀戸	705,000	689,712	677,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	55	ブライムアーバン住吉	552,000	541,663	539,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	56	ブライムアーバン錦糸公園	1,180,000	1,147,785	1,130,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	57	ブライムアーバン錦糸町	668,000	652,759	629,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	58	ブライムアーバン平井	700,000	682,608	651,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	59	ブライムアーバン葛西	637,000	623,434	602,000	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Ⅱ	958,000	942,906	953,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	61	ブライムアーバン新百合ヶ丘	1,210,000	1,271,097	1,110,000	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	62	ブライムアーバン浦安	840,000	812,478	754,000	0.6	財団法人日本不動産研究所
	63	ブライムアーバン行徳Ⅰ	635,000	610,212	576,000	0.5	財団法人日本不動産研究所
	64	ブライムアーバン行徳Ⅱ	741,000	706,163	669,000	0.6	財団法人日本不動産研究所
	65	ブライムアーバン行徳駅前	476,000	465,015	452,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
	66	ブライムアーバン西船橋	772,000	745,515	706,000	0.6	財団法人日本不動産研究所
	67	ブライムアーバン川口	2,170,000	2,255,988	1,850,000	1.5	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	68	アーバンステージ麻布十番	991,000	980,460	954,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	69	アーバンステージ芝浦LOFT	1,510,000	1,560,207	1,790,000	1.5	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	70	アーバンステージ幡ヶ谷	452,000	444,421	421,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	71	アーバンステージ都立大学	524,000	527,407	457,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	72	アーバンステージ勝どき	2,290,000	2,303,494	2,300,000	1.9	株式会社中央不動産鑑定所
	73	アーバンステージ新川	2,250,000	2,309,815	2,030,000	1.7	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)

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	アーバンステージ日本橋横山町	3,530,000	3,631,102	3,920,000	3.2	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	75	アーバンステージ本郷老岐坂	647,000	672,431	571,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	76	アーバンステージ中落合	655,000	654,283	609,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	77	アーバンステージ落合	324,000	324,191	327,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	78	アーバンステージ新宿落合	635,000	663,758	581,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	79	アーバンステージ芦花公園	362,000	360,637	308,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	80	アーバンステージ上馬	900,000	891,842	853,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	81	アーバンステージ三軒茶屋	755,000	746,755	661,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	82	アーバンステージ千歳烏山	730,000	725,992	642,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	83	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	539,000	535,516	490,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	84	アーバンステージ駒沢	396,000	392,126	366,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	85	アーバンステージ烏山	344,000	336,550	311,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	86	アーバンステージ上北沢	738,000	782,775	597,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	87	アーバンステージ用賀	1,150,000	1,226,818	1,270,000	1.0	財団法人日本不動産研究所
	88	アーバンステージ大井町	530,000	525,530	459,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	89	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,100,000	1,114,439	1,150,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	90	アーバンステージ雪谷	970,000	953,401	933,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	91	アーバンステージ池上	1,460,000	1,418,995	1,290,000	1.1	大和不動産鑑定株式会社
	92	アーバンステージ中野	472,000	470,091	439,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	93	アーバンステージ高井戸	1,080,000	1,072,768	968,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	94	アーバンステージ駒込	412,000	412,918	392,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	95	アーバンステージ向島	487,000	486,942	455,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	96	アーバンステージ江古田	385,000	385,924	372,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	97	アーバンステージ滝野川	287,000	293,611	263,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	98	アーバンステージ板橋区役所前	940,000	1,014,847	1,020,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	99	アーバンステージ浅草	350,000	361,348	334,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	100	アーバンステージ町屋	210,000	210,887	198,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	101	アーバンステージ小金井	229,000	228,050	204,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	102	アーバンステージ武蔵小金井	2,390,000	2,524,052	1,910,000	1.6	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	103	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1,590,000	1,696,150	1,390,000	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	104	アーバンステージ日野	319,000	307,294	355,000	0.3	財団法人日本不動産研究所
	105	アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,150,000	2,164,536	2,010,000	1.7	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	106	アーバンステージ川崎	1,150,000	1,180,768	990,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	107	アーバンステージ鶴見寺谷	457,000	456,557	451,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
	108	アーバンステージ浦安	277,000	267,781	233,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	109	アーバンステージ南行徳Ⅰ	357,000	352,939	304,000	0.3	財団法人日本不動産研究所
	110	アーバンステージ南行徳Ⅱ	285,000	286,621	241,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	111	アーバンステージ南行徳Ⅲ	263,000	264,801	244,000	0.2	財団法人日本不動産研究所

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	112	アーバンステージ南行徳Ⅳ	256,000	251,826	229,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	113	アーバンステージ行徳駅前	561,000	564,681	473,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
	114	アーバンステージ南行徳Ⅴ	293,000	302,075	259,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	115	アーバンステージ行徳	948,000	956,030	796,000	0.7	財団法人日本不動産研究所
	116	アーバンステージ南浦和	274,000	277,075	236,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	117	アーバンステージ与野本町	519,000	513,895	459,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
東京圏合計（117物件）			116,125,000	116,881,969	106,287,000	87.7	—
その他	118	ブラウドフラット五橋	682,000	683,873	620,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	119	ブラウドフラット河原町	724,000	734,938	553,000	0.5	財団法人日本不動産研究所
	120	ブライムアーバン山鼻	377,000	384,594	319,000	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
	121	ブライムアーバン北14条	336,000	334,824	324,000	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
	122	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	530,000	523,965	417,000	0.3	財団法人日本不動産研究所
	123	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	322,000	322,762	269,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	124	ブライムアーバン北11条	600,000	639,546	561,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	125	ブライムアーバン宮の沢	576,200	601,472	516,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	126	ブライムアーバン大通東	424,000	446,359	411,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	127	ブライムアーバン知事公館	337,900	365,406	286,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	128	ブライムアーバン円山	283,200	299,647	232,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	129	ブライムアーバン北24条	503,700	512,738	457,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	130	ブライムアーバン札幌医大前	731,600	766,479	646,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	131	ブライムアーバン長町一丁目	1,110,000	1,153,079	994,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	132	ブライムアーバン八乙女中央	428,000	447,236	404,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	133	ブライムアーバン葵	724,000	703,241	643,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	134	ブライムアーバン金山	632,000	657,190	579,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	135	ブライムアーバン鶴舞	1,189,096	1,232,299	1,030,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	136	ブライムアーバン江坂Ⅰ	672,000	661,122	592,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	137	ブライムアーバン江坂Ⅱ	790,000	777,135	719,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	138	ブライムアーバン江坂Ⅲ	1,535,000	1,616,278	1,200,000	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社 (注6)
	139	アーバンステージ堤通雨宮	969,000	1,022,266	710,000	0.6	財団法人日本不動産研究所
	140	ベネフィス博多グランズウィート	830,000	859,339	719,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	141	ベネフィス薬院南	351,000	363,992	305,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	142	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	396,000	416,505	349,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	143	ベネフィス博多東グランズウィート	693,000	723,678	564,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	144	ベネフィス千早グランズウィート	545,000	569,341	525,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
その他合計（27物件）			17,291,696	17,819,318	14,944,000	12.3	—
合計（144物件）			133,416,696	134,701,287	121,231,000	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8期決算日（平成22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144物件）の期末算定価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。
- （注6）「株式会社ヒロ&リーエスネットワーク」は平成22年10月1日付で「わかば東海エステートコンサルタンツ株式会社」を吸収合併し、「日本ヴァリュアーズ株式会社」に社名変更しています。

C. 期末算定価格の概要

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

物件番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NCF (千円) (注3)	直接還元利回り (%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
1	ブラウドフラット白金高輪	3,010,000	3,060,000	159,880	158,967	5.2	2,990,000	5.0	5.4
2	ブラウドフラット代々木上原	883,000	893,000	48,408	48,215	5.4	878,000	5.2	5.6
3	ブラウドフラット初台	673,000	684,000	37,133	36,941	5.4	668,000	5.2	5.6
4	ブラウドフラット渋谷桜丘	659,000	669,000	35,924	35,475	5.3	655,000	5.1	5.5
5	ブラウドフラット学芸大学	744,000	755,000	40,626	40,008	5.3	739,000	5.1	5.5
6	ブラウドフラット目黒行人坂	802,000	812,000	43,372	43,033	5.3	798,000	5.1	5.5
7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,140,000	2,170,000	117,040	115,156	5.3	2,130,000	5.1	5.5
8	ブラウドフラット神楽坂	1,390,000	1,400,000	75,172	74,261	5.3	1,380,000	5.1	5.5
9	ブラウドフラット早稲田	1,010,000	1,020,000	55,024	54,298	5.3	1,010,000	5.1	5.5
10	ブラウドフラット新宿河田町	800,000	810,000	43,614	42,934	5.3	795,000	5.1	5.5
11	ブラウドフラット三軒茶屋	1,080,000	1,100,000	59,466	59,243	5.4	1,070,000	5.2	5.6
12	ブラウドフラット蒲田	1,040,000	1,050,000	58,775	57,640	5.5	1,040,000	5.3	5.7
13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	2,970,000	2,980,000	167,446	163,915	5.5	2,960,000	5.5	5.8
14	ブラウドフラット新大塚	538,000	545,000	30,595	29,960	5.5	535,000	5.3	5.7
15	ブラウドフラット清澄白河	856,000	859,000	48,357	47,260	5.5	855,000	5.3	5.7
16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	592,000	598,000	33,499	32,893	5.5	589,000	5.3	5.7
17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	953,000	966,000	54,018	53,126	5.5	947,000	5.3	5.7
18	ブラウドフラット浅草駒形	1,860,000	1,870,000	105,129	102,735	5.5	1,850,000	5.5	5.8
19	ブラウドフラット横浜	2,030,000	2,050,000	115,124	112,675	5.5	2,020,000	5.3	5.7
20	ブラウドフラット上大岡	2,640,000	2,670,000	154,949	152,176	5.7	2,620,000	5.5	5.9
21	ブライムアーバン赤坂	859,000	903,000	45,034	44,263	4.9	859,000	4.6	5.4
22	ブライムアーバン田町	897,000	932,000	49,169	48,464	5.2	897,000	4.9	5.7
23	ブライムアーバン恵比寿南	866,000	936,000	47,019	46,791	5.0	866,000	4.7	5.5
24	ブライムアーバン代々木	368,000	386,000	20,033	19,678	5.1	368,000	4.8	5.6
25	ブライムアーバン番町	1,070,000	1,120,000	57,825	57,015	5.1	1,070,000	4.8	5.6
26	ブライムアーバン千代田富士見	651,000	683,000	35,311	34,847	5.1	651,000	4.8	5.6
27	ブライムアーバン飯田橋	1,930,000	2,010,000	103,802	102,518	5.1	1,930,000	4.8	5.6
28	ブライムアーバン恵比寿	1,200,000	1,270,000	65,997	66,062	5.2	1,200,000	4.9	5.7
29	ブライムアーバン中目黒	1,280,000	1,330,000	67,361	66,683	5.0	1,280,000	4.7	5.5
30	ブライムアーバン学芸大学	751,000	761,000	40,891	40,356	5.3	747,000	5.1	5.5
31	ブライムアーバン洗足	487,000	495,000	27,045	26,715	5.4	484,000	5.2	5.6
32	ブライムアーバン目黒リバーサイド	409,000	415,000	22,377	22,005	5.3	407,000	5.1	5.5
33	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,810,000	2,990,000	144,784	143,407	4.8	2,810,000	4.8	5.1

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	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(%)
34	ブライムアーバン白山	834,000	887,000	42,914	42,586	4.8	834,000	4.8	5.1
35	ブライムアーバン四谷外苑東	1,410,000	1,430,000	78,227	77,226	5.4	1,400,000	5.2	5.6
36	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1,050,000	1,060,000	58,225	57,425	5.4	1,040,000	5.2	5.6
37	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	873,000	879,000	46,121	45,727	5.2	870,000	5.2	5.5
38	ブライムアーバン新宿内藤町	421,000	425,000	22,871	22,508	5.3	419,000	5.1	5.5
39	ブライムアーバン西早稲田	451,000	449,000	24,709	24,256	5.4	452,000	5.3	5.6
40	ブライムアーバン三軒茶屋	689,000	697,000	38,742	38,343	5.5	686,000	5.3	5.7
41	ブライムアーバン南烏山	734,000	779,000	41,105	40,524	5.2	734,000	5.2	5.5
42	ブライムアーバン烏山ガレリア	552,000	560,000	31,367	30,813	5.5	548,000	5.3	5.7
43	ブライムアーバン烏山コート	352,000	358,000	20,090	19,675	5.5	350,000	5.3	5.7
44	ブライムアーバン千歳船橋	828,000	878,000	43,663	43,030	4.9	828,000	4.9	5.2
45	ブライムアーバン品川西	569,000	572,000	35,000	33,756	5.9	567,000	5.7	6.1
46	ブライムアーバン大崎	1,600,000	1,610,000	88,443	87,162	5.4	1,600,000	5.2	5.6
47	ブライムアーバン大森	787,000	797,000	44,395	43,833	5.5	782,000	5.3	5.7
48	ブライムアーバン北千束	518,000	523,000	31,806	30,849	5.9	516,000	5.7	6.1
49	ブライムアーバン田園調布南	811,000	863,000	45,489	44,862	5.2	811,000	5.2	5.5
50	ブライムアーバン中野上高田	552,000	584,000	31,519	30,960	5.3	552,000	5.3	5.6
51	ブライムアーバン西荻窪	371,000	375,000	21,333	20,978	5.6	369,000	5.4	5.8
52	ブライムアーバン大塚	674,000	682,000	37,872	37,501	5.5	671,000	5.3	5.7
53	ブライムアーバン門前仲町	2,150,000	2,220,000	121,543	119,841	5.4	2,150,000	5.1	5.9
54	ブライムアーバン亀戸	677,000	693,000	42,194	41,596	6.0	677,000	5.7	6.5
55	ブライムアーバン住吉	539,000	547,000	33,306	32,844	6.0	539,000	5.7	6.5
56	ブライムアーバン錦糸公園	1,130,000	1,160,000	68,310	67,099	5.8	1,130,000	5.5	6.3
57	ブライムアーバン錦糸町	629,000	647,000	40,063	39,470	6.1	629,000	5.8	6.6
58	ブライムアーバン平井	651,000	664,000	40,459	39,842	6.0	651,000	5.7	6.5
59	ブライムアーバン葛西	602,000	602,000	36,671	36,146	6.0	602,000	5.7	6.5
60	ブライムアーバン葛西Ⅱ	953,000	982,000	56,742	55,956	5.7	953,000	5.4	6.2
61	ブライムアーバン新百合ヶ丘	1,110,000	1,180,000	62,596	62,621	5.3	1,110,000	5.3	5.6
62	ブライムアーバン浦安	754,000	763,000	45,204	44,998	5.9	745,000	5.8	6.4
63	ブライムアーバン行徳Ⅰ	576,000	586,000	36,341	35,746	6.1	566,000	5.9	6.5
64	ブライムアーバン行徳Ⅱ	669,000	676,000	41,083	40,566	6.0	662,000	5.9	6.4
65	ブライムアーバン行徳駅前	452,000	456,000	27,558	27,366	6.0	447,000	5.9	6.3
66	ブライムアーバン西船橋	706,000	710,000	44,376	44,020	6.2	702,000	6.0	6.4
67	ブライムアーバン川口	1,850,000	1,980,000	114,534	114,563	5.8	1,850,000	5.8	6.1
68	アーバンステージ麻布十番	954,000	1,010,000	51,059	50,336	5.0	954,000	4.7	5.5
69	アーバンステージ芝浦LOFT	1,790,000	1,890,000	95,943	94,731	5.0	1,790,000	5.0	5.3
70	アーバンステージ幡ヶ谷	421,000	446,000	26,645	25,425	5.7	421,000	5.4	6.2

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(%)
71	アーバンステージ都立大学	457,000	460,000	27,532	26,664	5.8	455,000	5.6	6.0
72	アーバンステージ勝どき	2,300,000	2,360,000	149,884	139,172	5.9	2,300,000	5.6	6.4
73	アーバンステージ新川	2,030,000	2,150,000	111,384	107,379	5.0	2,030,000	5.0	5.3
74	アーバンステージ日本橋横山町	3,920,000	4,160,000	213,963	212,220	5.1	3,920,000	5.1	5.4
75	アーバンステージ本郷壱岐坂	571,000	603,000	29,980	29,529	4.9	571,000	4.9	5.2
76	アーバンステージ中落合	609,000	612,000	36,442	35,481	5.8	607,000	5.6	6.0
77	アーバンステージ落合	327,000	329,000	20,878	19,108	5.8	326,000	5.6	6.0
78	アーバンステージ新宿落合	581,000	615,000	33,573	31,976	5.2	581,000	5.2	5.5
79	アーバンステージ芦花公園	308,000	310,000	19,607	18,310	5.9	307,000	5.7	6.1
80	アーバンステージ上馬	853,000	859,000	53,749	50,693	5.9	850,000	5.7	6.1
81	アーバンステージ三軒茶屋	661,000	667,000	41,235	39,359	5.9	659,000	5.7	6.1
82	アーバンステージ千歳烏山	642,000	645,000	39,431	38,043	5.9	640,000	5.7	6.1
83	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	490,000	495,000	29,792	28,708	5.8	488,000	5.6	6.0
84	アーバンステージ駒沢	366,000	369,000	22,353	21,389	5.8	364,000	5.6	6.0
85	アーバンステージ烏山	311,000	314,000	18,948	18,499	5.9	310,000	5.7	6.1
86	アーバンステージ上北沢	597,000	631,000	35,803	32,810	5.2	597,000	5.2	5.5
87	アーバンステージ用賀	1,270,000	1,280,000	67,993	66,601	5.2	1,260,000	5.0	5.4
88	アーバンステージ大井町	459,000	462,000	28,412	26,810	5.8	458,000	5.6	6.0
89	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,150,000	1,160,000	69,733	67,465	5.8	1,150,000	5.6	6.0
90	アーバンステージ雪谷	933,000	941,000	59,293	55,519	5.9	929,000	5.7	6.1
91	アーバンステージ池上	1,290,000	1,290,000	79,367	76,039	5.9	1,290,000	5.8	6.1
92	アーバンステージ中野	439,000	442,000	28,733	26,512	6.0	438,000	5.8	6.2
93	アーバンステージ高井戸	968,000	973,000	61,303	58,377	6.0	966,000	5.8	6.2
94	アーバンステージ駒込	392,000	406,000	26,808	25,195	6.2	392,000	5.9	6.7
95	アーバンステージ向島	455,000	470,000	31,871	29,613	6.3	455,000	6.0	6.8
96	アーバンステージ江古田	372,000	382,000	25,405	23,701	6.2	372,000	5.9	6.7
97	アーバンステージ滝野川	263,000	275,000	18,346	17,891	6.5	263,000	6.2	7.0
98	アーバンステージ板橋区役所前	1,020,000	1,080,000	59,468	58,467	5.4	1,020,000	5.4	5.7
99	アーバンステージ浅草	334,000	335,000	22,298	20,786	6.2	334,000	5.9	6.7
100	アーバンステージ町屋	198,000	205,000	14,756	13,543	6.6	198,000	6.3	7.1
101	アーバンステージ小金井	204,000	205,000	13,517	12,724	6.2	204,000	6.0	6.4
102	アーバンステージ武蔵小金井	1,910,000	2,010,000	116,367	110,432	5.5	1,910,000	5.5	5.8
103	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1,390,000	1,480,000	83,090	79,824	5.4	1,390,000	5.4	5.7
104	アーバンステージ日野	355,000	362,000	26,609	24,978	6.9	348,000	6.7	7.5
105	アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,010,000	2,120,000	118,082	112,179	5.3	2,010,000	5.3	5.6
106	アーバンステージ川崎	990,000	1,040,000	59,422	55,350	5.3	990,000	5.3	5.6
107	アーバンステージ鶴見寺谷	451,000	459,000	31,912	29,860	6.5	443,000	6.3	7.0

物件 番号	物件名称	期末算定価格 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	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(%)
108	アーバンステージ浦安	233,000	238,000	17,230	16,162	6.8	227,000	6.5	7.3
109	アーバンステージ南行徳Ⅰ	304,000	310,000	23,175	21,418	6.9	298,000	6.6	7.4
110	アーバンステージ南行徳Ⅱ	241,000	245,000	18,959	17,119	7.0	236,000	6.8	7.6
111	アーバンステージ南行徳Ⅲ	244,000	249,000	18,942	17,444	7.0	238,000	6.8	7.6
112	アーバンステージ南行徳Ⅳ	229,000	234,000	17,517	16,159	6.9	223,000	6.8	7.6
113	アーバンステージ行徳駅前	473,000	473,000	31,865	29,301	6.2	472,000	6.0	6.4
114	アーバンステージ南行徳Ⅴ	259,000	262,000	21,328	17,791	6.8	255,000	6.6	7.3
115	アーバンステージ行徳	796,000	798,000	53,099	48,683	6.1	793,000	6.0	6.3
116	アーバンステージ南浦和	236,000	239,000	17,497	16,254	6.8	232,000	6.6	7.3
117	アーバンステージ与野本町	459,000	465,000	33,826	31,587	6.8	453,000	6.7	7.4
118	ブラウドフラット五橋	620,000	625,000	39,783	38,734	6.2	618,000	6.0	6.4
119	ブラウドフラット河原町	553,000	555,000	39,619	38,272	6.9	551,000	6.7	7.1
120	ブライムアーバン山鼻	319,000	318,000	20,285	19,718	6.2	320,000	6.1	6.5
121	ブライムアーバン北14条	324,000	320,000	20,219	19,856	6.2	325,000	6.0	6.5
122	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	417,000	419,000	28,294	27,665	6.6	415,000	6.5	6.9
123	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	269,000	270,000	18,560	18,077	6.7	267,000	6.6	7.0
124	ブライムアーバン北11条	561,000	587,000	36,660	35,830	6.1	561,000	6.1	6.4
125	ブライムアーバン宮の沢	516,000	542,000	34,784	33,592	6.2	516,000	6.2	6.5
126	ブライムアーバン大通東	411,000	432,000	27,443	26,781	6.2	411,000	6.2	6.5
127	ブライムアーバン知事公館	286,000	299,000	18,840	18,211	6.1	286,000	6.1	6.4
128	ブライムアーバン円山	232,000	244,000	15,453	14,905	6.1	232,000	6.1	6.4
129	ブライムアーバン北24条	457,000	480,000	30,553	29,744	6.2	457,000	6.2	6.5
130	ブライムアーバン札幌医大前	646,000	679,000	42,577	41,399	6.1	646,000	6.1	6.4
131	ブライムアーバン長町一丁目	994,000	1,050,000	64,841	63,926	6.1	994,000	6.1	6.4
132	ブライムアーバン八乙女中央	404,000	423,000	27,028	26,222	6.2	404,000	6.2	6.5
133	ブライムアーバン葵	643,000	660,000	40,472	39,571	6.0	643,000	5.7	6.5
134	ブライムアーバン金山	579,000	607,000	36,330	35,180	5.8	579,000	5.8	6.1
135	ブライムアーバン鶴舞	1,030,000	1,080,000	64,028	61,562	5.7	1,030,000	5.7	6.0
136	ブライムアーバン江坂Ⅰ	592,000	595,000	36,481	35,691	6.0	590,000	5.8	6.2
137	ブライムアーバン江坂Ⅱ	719,000	725,000	44,383	43,484	6.0	717,000	5.8	6.2
138	ブライムアーバン江坂Ⅲ	1,200,000	1,280,000	70,362	70,291	5.5	1,200,000	5.5	5.8
139	アーバンステージ堤通兩宮	710,000	718,000	58,690	50,253	7.0	702,000	6.9	7.3
140	ベネフィス博多グランスウィート	719,000	730,000	46,446	45,231	6.2	714,000	6.0	6.4
141	ベネフィス薬院南	305,000	310,000	19,513	18,926	6.1	303,000	5.9	6.3
142	ベネフィス香椎ヴェルバーナ	349,000	352,000	23,306	22,516	6.4	348,000	6.2	6.6
143	ベネフィス博多東グランスウィート	564,000	571,000	37,161	35,951	6.3	561,000	6.1	6.5
144	ベネフィス千早グランスウィート	525,000	529,000	34,278	33,310	6.3	523,000	6.1	6.5

(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8期決算日（平成22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めます。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

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

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

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

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

D. 建物の概要

第8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	2,782.10	94.3	106	100	1	94,716	2.1
		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	28,893	0.6
		3	ブラウドフラット初台	958.98	958.98	100.0	31	31	1	23,588	0.5
		4	ブラウドフラット渋谷桜丘	638.70	596.12	93.3	30	28	1	21,894	0.5
		5	ブラウドフラット学芸大学	934.39	857.67	91.8	41	38	1	24,946	0.6
		6	ブラウドフラット目黒行人坂	855.23	834.06	97.5	40	39	1	26,667	0.6
		7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	3,055.21	2,983.68	97.7	110	107	1	70,243	1.6
		8	ブラウドフラット神楽坂	1,793.43	1,750.96	97.6	70	69	1	46,587	1.0
		9	ブラウドフラット早稲田	1,450.91	1,409.84	97.2	60	59	1	32,219	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	27,340	0.6
		11	ブラウドフラット三軒茶屋	1,277.82	1,208.09	94.5	48	45	1	34,788	0.8
		12	ブラウドフラット蒲田	1,541.64	1,498.22	97.2	67	65	1	35,936	0.8
		13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	4,051.72	3,913.93	96.6	169	164	1	108,552	2.4
		14	ブラウドフラット新大塚	752.09	730.85	97.2	35	34	1	20,286	0.5
		15	ブラウドフラット清澄白河	1,209.56	1,209.56	100.0	55	55	1	30,691	0.7
		16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	830.55	830.55	100.0	35	35	1	21,208	0.5
		17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,191.08	1,147.12	96.3	55	53	1	35,537	0.8
		18	ブラウドフラット浅草駒形	2,685.39	2,508.52	93.4	79	76	1	85,607	1.9
		19	ブラウドフラット横浜	3,118.12	3,091.20	99.1	113	112	1	71,141	1.6
		20	ブラウドフラット上大岡	4,872.17	4,872.17	100.0	200	200	1	97,550	2.2
		21	プライムアーバン赤坂	1,062.05	1,002.44	94.4	25	24	1	24,874	0.6
		22	プライムアーバン田町	1,107.36	1,107.36	100.0	48	48	1	29,327	0.7
		23	プライムアーバン恵比寿南	881.89	881.89	100.0	21	21	1	24,704	0.6
		24	プライムアーバン代々木	439.56	396.24	90.1	19	17	1	10,770	0.2
		25	プライムアーバン番町	1,277.04	1,226.75	96.1	52	50	1	31,643	0.7
		26	プライムアーバン千代田富士見	793.87	742.54	93.5	32	30	1	20,385	0.5
		27	プライムアーバン飯田橋	2,087.70	2,065.69	98.9	90	89	1	61,110	1.4
		28	プライムアーバン恵比寿	1,444.40	1,343.43	93.0	29	27	1	37,840	0.8
		29	プライムアーバン中目黒	1,302.42	1,249.26	95.9	49	47	1	39,702	0.9
		30	プライムアーバン学芸大学	1,008.39	1,008.39	100.0	32	32	1	24,360	0.5
		31	プライムアーバン洗足	655.27	613.67	93.7	22	20	1	15,076	0.3
		32	プライムアーバン目黒リバーサイド	453.77	433.65	95.6	24	23	1	14,468	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大橋ヒルズ	2,955.74	2,855.05	96.6	99	96	1	86,637	1.9
		34	プライムアーバン白山	1,069.82	1,031.62	96.4	42	41	1	25,131	0.6
		35	プライムアーバン四谷外苑東	1,759.11	1,555.29	88.4	51	45	1	45,834	1.0
		36	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,459.86	1,413.43	96.8	60	58	1	37,637	0.8
		37	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1,162.55	1,088.19	93.6	46	43	1	28,452	0.6
		38	プライムアーバン新宿内藤町	578.18	537.72	93.0	14	13	1	13,020	0.3
		39	プライムアーバン西早稲田	507.11	507.11	100.0	28	28	1	15,411	0.3
		40	プライムアーバン三軒茶屋	874.15	848.59	97.1	33	32	1	23,005	0.5
		41	プライムアーバン南烏山	1,049.73	1,049.73	100.0	41	41	1	26,231	0.6
		42	プライムアーバン烏山ガレリア	835.05	810.00	97.0	33	32	1	19,876	0.4
		43	プライムアーバン烏山コート	576.20	550.90	95.6	23	22	1	12,585	0.3
		44	プライムアーバン千歳船橋	1,027.44	1,027.44	100.0	38	38	1	26,195	0.6
		45	プライムアーバン品川西	961.25	902.12	93.8	46	43	1	22,559	0.5
		46	プライムアーバン大崎	2,106.16	2,106.16	100.0	99	99	1	56,927	1.3
		47	プライムアーバン大森	1,190.70	1,146.60	96.3	54	52	1	28,665	0.6
		48	プライムアーバン北千束	834.90	780.45	93.5	46	43	1	19,729	0.4
		49	プライムアーバン田園調布南	1,100.17	1,056.97	96.1	44	42	1	26,584	0.6
		50	プライムアーバン中野上高田	818.75	758.26	92.6	33	30	1	18,592	0.4
		51	プライムアーバン西荻窪	543.09	521.77	96.1	24	23	1	13,395	0.3
		52	プライムアーバン大塚	944.99	904.99	95.8	46	44	1	23,852	0.5
		53	プライムアーバン門前仲町	3,207.92	3,155.31	98.4	118	116	1	78,251	1.8
		54	プライムアーバン亀戸	1,117.34	1,095.84	98.1	52	51	1	24,508	0.5
		55	プライムアーバン住吉	813.52	813.52	100.0	40	40	1	19,487	0.4
		56	プライムアーバン錦糸公園	1,886.50	1,837.55	97.4	77	75	1	42,534	1.0
		57	プライムアーバン錦糸町	991.62	991.62	100.0	49	49	1	23,440	0.5
		58	プライムアーバン平井	1,095.91	1,033.29	94.3	53	50	1	23,248	0.5
		59	プライムアーバン葛西	905.81	704.50	77.8	45	35	1	18,963	0.4
		60	プライムアーバン葛西Ⅱ	1,437.84	1,374.39	95.6	68	65	1	32,705	0.7
		61	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,708.19	1,708.19	100.0	64	64	1	37,518	0.8
		62	プライムアーバン浦安	1,264.84	1,264.84	100.0	60	60	1	28,656	0.6
		63	プライムアーバン行徳Ⅰ	1,151.36	1,040.48	90.4	52	47	1	22,735	0.5
		64	プライムアーバン行徳Ⅱ	1,244.00	1,244.00	100.0	58	58	1	27,188	0.6
		65	プライムアーバン行徳駅前	778.19	778.19	100.0	37	37	1	18,982	0.4
		66	プライムアーバン西船橋	1,237.80	1,175.91	95.0	60	57	1	26,737	0.6
		67	プライムアーバン川口	2,477.11	2,293.24	92.6	98	89	1	70,822	1.6

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	アーバンステージ麻布十番	1,222.13	1,189.33	97.3	40	39	1	31,577	0.7
		69	アーバンステージ芝浦LOFT	1,905.39	1,905.39	100.0	68	68	1	57,730	1.3
		70	アーバンステージ幡ヶ谷	650.60	650.60	100.0	38	38	1	16,796	0.4
		71	アーバンステージ都立大学	996.81	996.81	100.0	16	16	1	17,932	0.4
		72	アーバンステージ勝どき	4,524.00	4,504.28	99.6	145	144	1	93,618	2.1
		73	アーバンステージ新川	3,600.61	3,537.60	98.3	46	45	1	73,936	1.7
		74	アーバンステージ日本橋横山町	5,926.17	5,604.08	94.6	124	117	1	139,154	3.1
		75	アーバンステージ本郷老岐坂	662.58	588.96	88.9	27	24	1	17,254	0.4
		76	アーバンステージ中落合	1,237.98	1,096.72	88.6	18	16	1	25,061	0.6
		77	アーバンステージ落合	517.53	517.53	100.0	32	32	1	14,042	0.3
		78	アーバンステージ新宿落合	1,053.39	1,029.93	97.8	28	27	1	19,776	0.4
		79	アーバンステージ芦花公園	567.20	567.20	100.0	34	34	1	12,735	0.3
		80	アーバンステージ上馬	1,739.86	1,666.34	95.8	37	34	1	33,945	0.8
		81	アーバンステージ三軒茶屋	1,018.72	969.89	95.2	47	45	1	25,937	0.6
		82	アーバンステージ千歳烏山	1,774.01	1,774.01	100.0	27	27	1	27,671	0.6
		83	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	810.98	579.92	71.5	17	12	1	15,672	0.4
		84	アーバンステージ駒沢	572.41	528.57	92.3	26	24	1	13,460	0.3
		85	アーバンステージ烏山	507.52	490.62	96.7	28	27	1	12,563	0.3
		86	アーバンステージ上北沢	1,384.45	1,227.65	88.7	29	26	1	21,165	0.5
		87	アーバンステージ用賀	1,773.05	1,609.84	90.8	54	50	1	24,894	0.6
		88	アーバンステージ大井町	722.70	690.58	95.6	45	43	1	19,595	0.4
		89	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,782.26	1,696.68	95.2	93	88	1	48,529	1.1
		90	アーバンステージ雪谷	1,536.59	1,486.76	96.8	94	91	1	38,024	0.9
		91	アーバンステージ池上	2,456.48	2,456.48	100.0	95	95	1	50,319	1.1
		92	アーバンステージ中野	801.30	801.30	100.0	51	51	1	19,442	0.4
		93	アーバンステージ高井戸	1,746.20	1,682.01	96.3	107	103	1	41,767	0.9
		94	アーバンステージ駒込	990.18	912.37	92.1	19	17	1	16,006	0.4
		95	アーバンステージ向島	1,108.91	1,006.72	90.8	55	50	1	19,360	0.4
		96	アーバンステージ江古田	872.49	844.49	96.8	35	34	1	14,924	0.3
		97	アーバンステージ滝野川	554.39	554.39	100.0	29	29	1	10,622	0.2
		98	アーバンステージ板橋区役所前	1,742.64	1,573.71	90.3	68	63	1	30,105	0.7
		99	アーバンステージ浅草	876.70	876.70	100.0	22	22	1	14,927	0.3
		100	アーバンステージ町屋	455.19	455.19	100.0	26	26	1	9,231	0.2
		101	アーバンステージ小金井	682.43	666.05	97.6	27	26	1	9,737	0.2
		102	アーバンステージ武蔵小金井	5,999.80	5,694.80	94.9	98	93	1	77,254	1.7

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	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	2,961.06	2,804.46	94.7	80	77	1	53,790	1.2
		104	アーバンステージ日野	994.68	939.42	94.4	54	51	1	16,617	0.4
		105	アーバンステージ武蔵小杉comodo	3,690.37	3,690.37	100.0	56	56	1	71,615	1.6
		106	アーバンステージ川崎	1,706.46	1,650.83	96.7	80	78	1	37,403	0.8
		107	アーバンステージ鶴見寺谷	952.06	932.05	97.9	50	49	1	21,172	0.5
		108	アーバンステージ浦安	437.94	308.18	70.4	27	19	1	8,317	0.2
		109	アーバンステージ南行徳Ⅰ	682.05	380.82	55.8	41	23	1	13,154	0.3
		110	アーバンステージ南行徳Ⅱ	611.61	562.02	91.9	37	34	1	12,961	0.3
		111	アーバンステージ南行徳Ⅲ	543.84	429.76	79.0	33	26	1	10,413	0.2
		112	アーバンステージ南行徳Ⅳ	535.08	535.08	100.0	32	32	1	11,411	0.3
		113	アーバンステージ行徳駅前	927.33	866.86	93.5	46	43	1	20,860	0.5
		114	アーバンステージ南行徳Ⅴ	662.68	530.44	80.0	38	30	1	13,325	0.3
		115	アーバンステージ行徳	1,766.47	1,766.47	100.0	77	77	1	35,608	0.8
		116	アーバンステージ南浦和	694.05	669.30	96.4	32	31	1	12,915	0.3
		117	アーバンステージ与野本町	1,372.74	1,274.82	92.9	70	65	1	25,569	0.6
東京圏合計（117物件）				165,919.33	159,246.11	96.0	6,201	5,948	117	3,818,683	85.6
居住用 施設	その他	118	クラウドフラット五橋	1,861.56	1,836.57	98.7	60	59	1	26,848	0.6
		119	クラウドフラット河原町	1,967.54	1,900.37	96.6	64	62	1	27,565	0.6
		120	プライムアーバン山鼻	1,518.58	1,433.50	94.4	33	31	1	12,949	0.3
		121	プライムアーバン北14条	1,155.60	1,128.30	97.6	36	35	1	13,045	0.3
		122	プライムアーバン大通公園Ⅰ	1,850.20	1,850.20	100.0	53	53	1	17,184	0.4
		123	プライムアーバン大通公園Ⅱ	1,148.72	1,148.72	100.0	36	36	1	11,138	0.2
		124	プライムアーバン北11条	1,851.39	1,820.55	98.3	60	59	1	23,786	0.5
		125	プライムアーバン宮の沢	2,114.53	1,929.45	91.2	54	49	1	23,446	0.5
		126	プライムアーバン大通東	1,494.36	1,494.36	100.0	36	36	1	18,052	0.4
		127	プライムアーバン知事公館	1,007.30	983.09	97.6	42	41	1	12,806	0.3
		128	プライムアーバン円山	911.07	877.53	96.3	27	26	1	11,459	0.3
		129	プライムアーバン北24条	1,773.90	1,676.07	94.5	36	34	1	19,768	0.4
		130	プライムアーバン札幌医大前	2,439.90	2,387.21	97.8	58	57	1	27,472	0.6
		131	プライムアーバン長町一丁目	3,411.24	3,411.24	100.0	60	60	1	40,261	0.9
		132	プライムアーバン八乙女中央	1,380.21	1,319.72	95.6	43	41	1	17,949	0.4
		133	プライムアーバン葵	1,571.04	1,510.00	96.1	46	45	1	26,390	0.6
		134	プライムアーバン金山	1,391.02	1,391.02	100.0	58	58	1	23,576	0.5
		135	プライムアーバン鶴舞	2,502.11	2,453.92	98.1	104	102	1	42,721	1.0
		136	プライムアーバン江坂Ⅰ	1,189.12	1,189.12	100.0	48	48	1	23,598	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	その他	137	プライムアーバン江坂Ⅱ	1,392.00	1,344.00	96.6	57	55	1	28,225	0.6
		138	プライムアーバン江坂Ⅲ	2,151.67	2,151.67	100.0	79	79	1	43,805	1.0
		139	アーバンステージ堤通雨宮	4,251.91	4,059.81	95.5	65	62	1	43,089	1.0
		140	ベネフィス博多グランスウィート	2,176.23	2,076.12	95.4	67	64	1	28,445	0.6
		141	ベネフィス薬院南	897.84	823.32	91.7	34	31	1	12,690	0.3
		142	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	1,222.34	1,222.34	100.0	39	39	1	16,422	0.4
		143	ベネフィス博多東グランスウィート	1,854.13	1,713.24	92.4	65	60	1	24,590	0.6
		144	ベネフィス千早グランスウィート	1,740.70	1,740.70	100.0	48	48	1	23,628	0.5
その他合計（27物件）				48,226.21	46,872.14	97.2	1,408	1,370	27	640,921	14.4
合計（144物件）				214,145.54	206,118.25	96.3	7,609	7,318	144	4,459,604	99.9

なお、下記物件については第8期中に譲渡しております。下記物件の第8期中の不動産賃貸事業収益及び対総不動産賃貸事業収益比率は以下のとおりです。なお、下記表の「総不動産賃貸事業収益」は、第8期末保有資産に係る不動産賃貸事業収益及び第8期中に譲渡した資産に係る第8期中の不動産賃貸事業収益の合計を記載しています。

物件名称	不動産賃貸事業収益 (千円) (注8)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注9)
アーバンステージ天王町	2,327	0.1
総不動産賃貸事業収益	4,461,932	100.0

- (注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「その他」とは、三大都市圏（東京圏を除く）及び政令指定都市をはじめとする全国主要都市をいいます。
- (注2) 「賃貸可能面積」とは、個々の資産において賃貸が可能な住宅等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。
- (注3) 「賃貸面積」とは、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。
- (注4) 「稼働率」とは、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。
- (注5) 「賃貸可能戸数」とは、個々の資産において、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。
- (注6) 「賃貸戸数」とは、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。但し、貸室の一部又は全部をマスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸戸数に算入しています。
- (注7) 「テナントの総数」とは、個々の資産において、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約（マスターリース契約）が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、1テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数えています。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8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から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8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	ブラウドフラット白金高輪	－	－	－
2	ブラウドフラット代々木上原	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年12月20日	平成27年12月19日
3	ブラウドフラット初台	－	－	－
4	ブラウドフラット渋谷桜丘	－	－	－
5	ブラウドフラット学芸大学	－	－	－
6	ブラウドフラット目黒行人坂	－	－	－
7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	－	－	－
8	ブラウドフラット神楽坂	－	－	－
9	ブラウドフラット早稲田	－	－	－
10	ブラウドフラット新宿河田町	－	－	－
11	ブラウドフラット三軒茶屋	－	－	－
12	ブラウドフラット蒲田	－	－	－
13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	－	－	－
14	ブラウドフラット新大塚	－	－	－
15	ブラウドフラット清澄白河	－	－	－
16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	－	－	－
17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	－	－	－
18	ブラウドフラット浅草駒形	－	－	－
19	ブラウドフラット横浜	－	－	－
20	ブラウドフラット上大岡	－	－	－
21	ブライムアーバン赤坂	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年1月23日	平成25年1月31日
22	ブライムアーバン田町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年2月25日	平成27年2月28日
23	ブライムアーバン恵比寿南	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成24年3月31日
24	ブライムアーバン代々木	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年1月20日	平成26年1月31日
25	ブライムアーバン番町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年3月18日	平成25年3月31日
26	ブライムアーバン千代田富士見	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年3月26日	平成25年3月31日
27	ブライムアーバン飯田橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年10月20日	平成27年10月19日
28	ブライムアーバン恵比寿	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成13年8月29日	平成23年8月31日
29	ブライムアーバン中目黒	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年1月25日	平成27年1月31日
30	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

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
31	プライムアーバン洗足	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
32	プライムアーバン目黒リバーサイド	—	—	—
33	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	—	—	—
34	プライムアーバン白山	—	—	—
35	プ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
36	プライムアーバン西新宿Ⅰ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年9月1日	平成28年8月31日
37	プライムアーバン西新宿Ⅱ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年2月28日	平成29年2月27日
38	プライムアーバン新宿内藤町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年2月28日	平成29年2月27日
39	プライムアーバン西早稲田	—	—	—
40	プライムアーバン三軒茶屋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年6月7日	平成27年6月6日
41	プライムアーバン南烏山	—	—	—
42	プライムアーバン烏山ガレリア	—	—	—
43	プライムアーバン烏山コート	—	—	—
44	プライムアーバン千歳船橋	—	—	—
45	プライムアーバン品川西	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成13年12月14日	平成23年12月31日
46	プライムアーバン大崎	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年2月26日	平成26年2月28日
47	プライムアーバン大森	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年1月27日	平成27年1月31日
48	プライムアーバン北千束	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年7月25日	平成24年7月24日
49	プライムアーバン田園調布南	—	—	—
50	プライムアーバン中野上高田	—	—	—
51	プライムアーバン西荻窪	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年3月6日	平成25年3月31日
52	プライムアーバン大塚	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年10月12日	平成28年10月11日
53	プライムアーバン門前仲町	中央三井信託銀行株式会社	平成16年3月26日	平成26年3月25日
54	プライムアーバン亀戸	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月24日	平成26年3月31日
55	プライムアーバン住吉	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年4月25日	平成25年4月30日
56	プライムアーバン錦糸公園	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年1月31日	平成27年1月31日
57	プライムアーバン錦糸町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月24日	平成26年3月31日
58	プライムアーバン平井	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年4月25日	平成25年4月30日
59	プライムアーバン葛西	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月24日	平成26年3月31日
60	プライムアーバン葛西Ⅱ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月30日	平成28年3月29日
61	プライムアーバン新百合ヶ丘	—	—	—
62	プライムアーバン浦安	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月24日	平成26年3月31日
63	プライムアーバン行徳Ⅰ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月19日	平成24年3月31日
64	プライムアーバン行徳Ⅱ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年11月7日	平成24年11月30日
65	プライムアーバン行徳駅前	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年6月29日	平成28年6月28日
66	プライムアーバン西船橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月30日	平成28年3月29日

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	プライムアーバン川口	—	—	—
68	アーバンステージ麻布十番	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成13年９月26日	平成23年９月30日
69	アーバンステージ芝浦LOFT	—	—	—
70	アーバンステージ幡ヶ谷	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年11月28日	平成24年11月30日
71	アーバンステージ都立大学	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年２月28日	平成24年２月29日
72	アーバンステージ勝どき	中央三井信託銀行株式会社	平成17年６月30日	平成27年６月29日
73	アーバンステージ新川	中央三井信託銀行株式会社	平成19年９月３日	平成29年８月31日
74	アーバンステージ日本橋横山町	—	—	—
75	アーバンステージ本郷壱岐坂	—	—	—
76	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
77	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
78	アーバンステージ新宿落合	—	—	—
79	アーバンステージ芦花公園	—	—	—
80	アーバンステージ上馬	中央三井信託銀行株式会社	平成15年８月29日	平成26年８月31日
81	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
82	アーバンステージ千歳烏山	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月30日	平成26年３月31日
83	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
84	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
85	アーバンステージ烏山	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年９月18日	平成25年９月30日
86	アーバンステージ上北沢	—	—	—
87	アーバンステージ用賀	—	—	—
88	アーバンステージ大井町	—	—	—
89	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
90	アーバンステージ雪谷	みずほ信託銀行株式会社	平成13年10月26日	平成23年10月31日
91	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
92	アーバンステージ中野	—	—	—
93	アーバンステージ高井戸	—	—	—
94	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
95	アーバンステージ向島	—	—	—
96	アーバンステージ江古田	—	—	—
97	アーバンステージ滝野川	—	—	—
98	アーバンステージ板橋区役所前	—	—	—
99	アーバンステージ浅草	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年６月28日	平成24年６月30日
100	アーバンステージ町屋	—	—	—
101	アーバンステージ小金井	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年６月28日	平成24年６月30日
102	アーバンステージ武蔵小金井	—	—	—

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	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	—	—	—
104	アーバンステージ日野	—	—	—
105	アーバンステージ武蔵小杉 comodo	—	—	—
106	アーバンステージ川崎	—	—	—
107	アーバンステージ鶴見寺谷	—	—	—
108	アーバンステージ浦安	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年6月28日	平成24年6月30日
109	アーバンステージ南行徳Ⅰ	—	—	—
110	アーバンステージ南行徳Ⅱ	—	—	—
111	アーバンステージ南行徳Ⅲ	—	—	—
112	アーバンステージ南行徳Ⅳ	—	—	—
113	アーバンステージ行徳駅前	—	—	—
114	アーバンステージ南行徳Ⅴ	—	—	—
115	アーバンステージ行徳	—	—	—
116	アーバンステージ南浦和	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年6月28日	平成24年6月30日
117	アーバンステージ与野本町	—	—	—
118	ブラウドフラット五橋	—	—	—
119	ブラウドフラット河原町	—	—	—
120	プライムアーバン山鼻	—	—	—
121	プライムアーバン北14条	—	—	—
122	プライムアーバン大通公園Ⅰ	住友信託銀行株式会社	平成18年1月20日	平成23年1月31日
123	プライムアーバン大通公園Ⅱ	—	—	—
124	プライムアーバン北11条	—	—	—
125	プライムアーバン宮の沢	—	—	—
126	プライムアーバン大通東	—	—	—
127	プライムアーバン知事公館	—	—	—
128	プライムアーバン円山	—	—	—
129	プライムアーバン北24条	—	—	—
130	プライムアーバン札幌医大前	—	—	—
131	プライムアーバン長町一丁目	—	—	—
132	プライムアーバン八乙女中央	—	—	—
133	プライムアーバン葵	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
134	プライムアーバン金山	—	—	—
135	プライムアーバン鶴舞	—	—	—
136	プライムアーバン江坂Ⅰ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月1日	平成29年2月28日
137	プライムアーバン江坂Ⅱ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月9日	平成29年3月8日
138	プライムアーバン江坂Ⅲ	—	—	—

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	アーバンステージ堤通雨宮	—	—	—
140	ベネフィス博多グランスウィート	—	—	—
141	ベネフィス薬院南	—	—	—
142	ベネフィス香椎ヴェルバーナ	—	—	—
143	ベネフィス博多東グランスウィート	—	—	—
144	ベネフィス千早グランスウィート	—	—	—

（注）第8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 83物件（前期比＋12物件）
- ・信託の対象となっている物件 61物件（前期比－11物件）

(ii) 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8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8期（自：平成22年6月1日 至：平成22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8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	87,461	27,416	21,964	19,735	23,655
その他賃貸事業収入	7,255	1,477	1,623	2,159	1,290
①不動産賃貸事業収益合計	94,716	28,893	23,588	21,894	24,946
外注委託費	10,154	2,719	2,553	2,787	2,029
公租公課	3,023	1,543	875	655	1,259
水道光熱費	890	310	188	227	363
保険料	130	49	38	31	40
修繕費	661	653	562	172	133
仲介手数料等	2,773	842	934	337	137
信託報酬	—	500	—	—	—
その他費用	354	133	251	69	179
②不動産賃貸事業費用合計	17,988	6,752	5,404	4,281	4,142
③NOI（①－②）	76,727	22,140	18,183	17,613	20,803
④減価償却費	18,171	4,726	4,075	3,266	3,746
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	58,555	17,414	14,108	14,346	17,057

第8期（自：平成22年6月1日 至：平成22年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	ブラウドフラット 目黒行人坂	ブラウドフラット 隅田リバーサイド	ブラウドフラット 神楽坂	ブラウドフラット 早稲田	ブラウドフラット 新宿河田町
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	24,938	68,991	45,405	30,912	27,081
その他賃貸事業収入	1,729	1,251	1,182	1,307	258
①不動産賃貸事業収益合計	26,667	70,243	46,587	32,219	27,340
外注委託費	2,432	7,406	3,753	4,239	2,933
公租公課	1,201	1,786	2,085	1,166	1,027
水道光熱費	314	827	528	390	256
保険料	38	120	73	60	46
修繕費	168	1,231	240	408	132
仲介手数料等	402	1,179	20	765	333
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	74	1,531	219	199	98
②不動産賃貸事業費用合計	4,632	14,082	6,920	7,231	4,829
③NOI（①－②）	22,035	56,160	39,667	24,987	22,510
④減価償却費	4,088	11,136	7,330	5,939	5,891
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	17,947	45,024	32,336	19,048	16,619

物件名称	ブラウドフラット 三軒茶屋	ブラウドフラット 蒲田	ブラウドフラット 蒲田Ⅱ	ブラウドフラット 新大塚	ブラウドフラット 清澄白河
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	32,998	35,490	98,814	18,262	29,697
その他賃貸事業収入	1,789	446	9,737	2,023	993
①不動産賃貸事業収益合計	34,788	35,936	108,552	20,286	30,691
外注委託費	3,149	2,785	9,877	2,716	2,942
公租公課	941	1,046	3,057	659	888
水道光熱費	446	371	1,151	287	462
保険料	59	68	168	36	50
修繕費	418	209	794	62	221
仲介手数料等	754	—	1,859	425	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	64	168	695	492	253
②不動産賃貸事業費用合計	5,835	4,649	17,603	4,681	4,819
③NOI（①－②）	28,952	31,286	90,948	15,604	25,871
④減価償却費	6,099	6,571	23,380	5,175	4,274
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	22,852	24,714	67,568	10,429	21,596

第8期（自：平成22年6月1日 至：平成22年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	ブラウドフラット 門前仲町Ⅱ	ブラウドフラット 門前仲町Ⅰ	ブラウドフラット 浅草駒形	ブラウドフラット 横浜	ブラウドフラット 上大岡
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	19,987	31,863	62,603	66,132	84,000
その他賃貸事業収入	1,221	3,673	23,004	5,009	13,550
①不動産賃貸事業収益合計	21,208	35,537	85,607	71,141	97,550
外注委託費	2,265	5,164	7,141	7,129	5,185
公租公課	582	1,267	1,982	4,594	8,216
水道光熱費	244	549	731	943	1,739
保険料	37	56	115	145	245
修繕費	16	179	954	722	138
仲介手数料等	105	361	1,059	1,033	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	208	270	120	354	731
②不動産賃貸事業費用合計	3,461	7,849	12,105	14,923	16,256
③NOI（①－②）	17,747	27,687	73,502	56,218	81,293
④減価償却費	4,086	7,908	19,744	17,287	27,865
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	13,661	19,779	53,758	38,930	53,428

物件名称	プライムアーバン 赤坂	プライムアーバン 田町	プライムアーバン 恵比寿南	プライムアーバン 代々木	プライムアーバン 番町
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	24,848	28,238	24,066	10,149	31,387
その他賃貸事業収入	25	1,089	638	621	255
①不動産賃貸事業収益合計	24,874	29,327	24,704	10,770	31,643
外注委託費	2,217	2,713	3,108	1,515	2,721
公租公課	1,558	1,581	1,146	538	1,608
水道光熱費	370	345	288	139	306
保険料	52	49	35	26	56
修繕費	434	555	1,399	395	1,355
仲介手数料等	823	847	1,330	321	—
信託報酬	658	622	562	500	750
その他費用	676	422	28	63	481
②不動産賃貸事業費用合計	6,792	7,138	7,899	3,499	7,279
③NOI（①－②）	18,082	22,189	16,805	7,270	24,363
④減価償却費	4,296	4,894	3,313	2,102	5,081
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	13,785	17,295	13,491	5,168	19,281

第8期（自：平成22年6月1日 至：平成22年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 千代田富士見	プライムアーバン 飯田橋	プライムアーバン 恵比寿	プライムアーバン 中目黒	プライムアーバン 学芸大学
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	20,069	59,310	34,562	37,754	24,017
その他賃貸事業収入	315	1,800	3,277	1,947	342
①不動産賃貸事業収益合計	20,385	61,110	37,840	39,702	24,360
外注委託費	1,902	4,384	2,914	3,257	2,147
公租公課	1,113	2,817	1,545	1,677	986
水道光熱費	214	593	414	194	115
保険料	34	101	53	53	34
修繕費	118	1,331	225	597	356
仲介手数料等	292	934	446	724	498
信託報酬	500	500	789	877	600
その他費用	44	41	66	357	89
②不動産賃貸事業費用合計	4,220	10,703	6,454	7,739	4,828
③NOI（①－②）	16,164	50,407	31,385	31,962	19,531
④減価償却費	3,087	9,772	4,128	4,795	3,127
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	13,077	40,634	27,256	27,166	16,404

物件名称	プライムアーバン 洗足	プライムアーバン 目黒リバーサイド	プライムアーバン 目黒大橋ヒルズ	プライムアーバン 白山	プライムアーバン 四谷外苑東
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	14,984	13,785	81,960	24,948	43,157
その他賃貸事業収入	92	682	4,676	183	2,677
①不動産賃貸事業収益合計	15,076	14,468	86,637	25,131	45,834
外注委託費	1,175	1,724	6,833	2,118	4,536
公租公課	613	652	2,442	918	2,451
水道光熱費	61	196	965	297	455
保険料	22	24	122	47	79
修繕費	258	169	1,298	65	909
仲介手数料等	558	182	1,490	328	927
信託報酬	600	—	—	—	1,000
その他費用	78	74	364	219	214
②不動産賃貸事業費用合計	3,367	3,024	13,518	3,995	10,573
③NOI（①－②）	11,708	11,444	73,119	21,136	35,260
④減価償却費	2,516	2,874	17,671	7,897	7,089
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	9,192	8,569	55,448	13,238	28,170

第8期（自：平成22年6月1日 至：平成22年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 西新宿Ⅰ	プライムアーバン 西新宿Ⅱ	プライムアーバン 新宿内藤町	プライムアーバン 西早稲田	プライムアーバン 三軒茶屋
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	36,359	27,540	12,985	15,390	22,522
その他賃貸事業収入	1,278	911	35	21	482
①不動産賃貸事業収益合計	37,637	28,452	13,020	15,411	23,005
外注委託費	3,822	2,295	1,807	1,244	1,988
公租公課	1,574	1,054	314	681	1,049
水道光熱費	389	354	173	236	311
保険料	54	53	25	23	41
修繕費	386	255	232	12	657
仲介手数料等	898	327	716	—	428
信託報酬	600	600	600	—	500
その他費用	424	225	113	123	341
②不動産賃貸事業費用合計	8,150	5,166	3,983	2,322	5,318
③NOI（①－②）	29,486	23,285	9,037	13,089	17,687
④減価償却費	4,371	7,372	2,456	3,636	4,031
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	25,114	15,913	6,580	9,452	13,655

物件名称	プライムアーバン 南鳥山	プライムアーバン 鳥山ガレリア	プライムアーバン 鳥山コート	プライムアーバン 千歳船橋	プライムアーバン 品川西
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	25,124	19,512	12,390	25,804	22,475
その他賃貸事業収入	1,106	363	194	390	83
①不動産賃貸事業収益合計	26,231	19,876	12,585	26,195	22,559
外注委託費	2,522	1,929	1,309	1,870	3,380
公租公課	996	719	464	1,635	878
水道光熱費	245	242	148	269	211
保険料	45	35	22	44	47
修繕費	127	294	223	—	1,714
仲介手数料等	45	21	147	90	130
信託報酬	—	—	—	—	500
その他費用	463	363	327	477	60
②不動産賃貸事業費用合計	4,444	3,606	2,643	4,388	6,923
③NOI（①－②）	21,786	16,269	9,942	21,806	15,636
④減価償却費	5,361	4,521	2,763	5,101	1,663
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	16,424	11,748	7,178	16,705	13,972

第8期（自：平成22年6月1日 至：平成22年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	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	プライムアーバン 中野上高田
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	53,169	27,669	19,202	24,647	17,092
その他賃貸事業収入	3,758	995	527	1,937	1,500
①不動産賃貸事業収益合計	56,927	28,665	19,729	26,584	18,592
外注委託費	5,455	2,452	1,764	3,103	2,940
公租公課	2,593	1,441	859	991	642
水道光熱費	570	334	457	322	243
保険料	86	45	38	47	36
修繕費	1,458	150	476	422	421
仲介手数料等	—	240	—	619	1,468
信託報酬	1,000	540	500	—	—
その他費用	377	711	61	64	277
②不動産賃貸事業費用合計	11,541	5,914	4,159	5,572	6,030
③NOI（①－②）	45,386	22,750	15,570	21,012	12,562
④減価償却費	8,390	4,026	1,398	6,425	4,557
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	36,995	18,724	14,172	14,586	8,004

物件名称	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	プライムアーバン 住吉
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	13,138	23,032	72,010	24,480	18,480
その他賃貸事業収入	256	819	6,241	28	1,007
①不動産賃貸事業収益合計	13,395	23,852	78,251	24,508	19,487
外注委託費	1,207	2,075	7,522	2,017	1,634
公租公課	576	1,127	3,505	1,177	928
水道光熱費	179	218	828	294	214
保険料	21	42	124	44	33
修繕費	160	337	4,912	355	124
仲介手数料等	19	215	1,806	—	—
信託報酬	500	600	1,000	500	500
その他費用	32	764	469	56	69
②不動産賃貸事業費用合計	2,697	5,381	20,169	4,446	3,506
③NOI（①－②）	10,697	18,471	58,081	20,062	15,981
④減価償却費	2,211	4,333	10,801	3,833	2,809
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,486	14,138	47,280	16,229	13,171

第8期（自：平成22年6月1日 至：平成22年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 錦糸公園	プライムアーバン 錦糸町	プライムアーバン 平井	プライムアーバン 葛西	プライムアーバン 葛西Ⅱ
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	40,664	22,638	22,875	18,037	31,320
その他賃貸事業収入	1,870	802	372	926	1,385
①不動産賃貸事業収益合計	42,534	23,440	23,248	18,963	32,705
外注委託費	3,883	2,000	1,912	1,753	2,389
公租公課	2,073	1,087	1,258	1,047	1,631
水道光熱費	593	232	261	239	321
保険料	80	41	43	37	55
修繕費	990	286	339	343	242
仲介手数料等	1,055	—	201	159	193
信託報酬	732	500	500	500	500
その他費用	139	96	293	224	314
②不動産賃貸事業費用合計	9,549	4,244	4,809	4,305	5,647
③NOI（①－②）	32,985	19,196	18,438	14,657	27,057
④減価償却費	7,214	3,876	4,050	3,367	4,978
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	25,771	15,320	14,388	11,290	22,079

物件名称	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	プライムアーバン 行徳駅前
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	36,499	28,188	22,019	26,796	17,052
その他賃貸事業収入	1,019	468	716	392	1,929
①不動産賃貸事業収益合計	37,518	28,656	22,735	27,188	18,982
外注委託費	2,553	2,295	2,186	2,329	1,579
公租公課	2,448	1,153	1,081	1,167	811
水道光熱費	365	391	246	274	217
保険料	67	49	42	47	30
修繕費	22	151	703	25	184
仲介手数料等	—	—	133	—	—
信託報酬	—	500	500	500	600
その他費用	321	93	98	20	34
②不動産賃貸事業費用合計	5,777	4,634	4,993	4,363	3,457
③NOI（①－②）	31,741	24,022	17,741	22,824	15,524
④減価償却費	9,370	6,322	5,395	6,899	3,743
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	22,370	17,699	12,346	15,925	11,780

第8期（自：平成22年6月1日 至：平成22年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	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	アーバンステージ 幡ヶ谷
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	26,327	64,990	31,152	52,345	16,097
その他賃貸事業収入	410	5,832	425	5,384	698
①不動産賃貸事業収益合計	26,737	70,822	31,577	57,730	16,796
外注委託費	2,138	6,869	2,720	5,787	2,202
公租公課	1,277	4,303	1,625	2,763	628
水道光熱費	255	830	289	1,180	310
保険料	49	112	57	91	30
修繕費	91	118	1,043	1,647	1,480
仲介手数料等	396	540	372	955	519
信託報酬	500	—	634	—	500
その他費用	100	191	152	278	113
②不動産賃貸事業費用合計	4,809	12,966	6,896	12,703	5,785
③NOI（①－②）	21,928	57,856	24,681	45,026	11,010
④減価償却費	7,590	15,603	4,229	10,463	1,621
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	14,338	42,252	20,451	34,563	9,388

物件名称	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	アーバンステージ 本郷老岐坂
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	17,528	86,798	65,286	127,098	16,200
その他賃貸事業収入	404	6,819	8,649	12,056	1,053
①不動産賃貸事業収益合計	17,932	93,618	73,936	139,154	17,254
外注委託費	2,098	9,066	7,790	15,668	1,707
公租公課	817	3,833	4,602	1,903	975
水道光熱費	155	611	3,280	1,047	276
保険料	35	182	154	228	30
修繕費	1,466	4,638	1,350	3,472	320
仲介手数料等	—	2,241	—	7,285	552
信託報酬	500	500	1,250	—	—
その他費用	60	131	52	265	16
②不動産賃貸事業費用合計	5,133	21,206	18,481	29,871	3,879
③NOI（①－②）	12,798	72,411	55,454	109,282	13,375
④減価償却費	1,484	5,510	16,026	22,364	4,352
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,314	66,901	39,428	86,918	9,023

第8期（自：平成22年6月1日 至：平成22年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	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	アーバンステージ 上馬
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	21,157	12,983	19,331	12,503	32,423
その他賃貸事業収入	3,903	1,059	444	232	1,522
①不動産賃貸事業収益合計	25,061	14,042	19,776	12,735	33,945
外注委託費	1,908	1,660	2,176	1,500	2,539
公租公課	1,193	353	899	422	1,433
水道光熱費	369	130	287	129	386
保険料	48	22	35	24	76
修繕費	237	883	1,919	2,240	634
仲介手数料等	—	112	979	335	108
信託報酬	500	500	—	623	500
その他費用	170	38	270	75	534
②不動産賃貸事業費用合計	4,429	3,700	6,569	5,352	6,213
③NOI（①－②）	20,632	10,342	13,206	7,383	27,731
④減価償却費	1,883	665	3,565	798	2,434
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	18,749	9,676	9,640	6,584	25,297

物件名称	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	アーバンステージ 烏山
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	23,818	26,416	13,731	13,216	12,052
その他賃貸事業収入	2,119	1,255	1,940	244	511
①不動産賃貸事業収益合計	25,937	27,671	15,672	13,460	12,563
外注委託費	2,315	2,624	1,405	1,568	1,501
公租公課	913	1,342	925	500	468
水道光熱費	310	383	348	97	138
保険料	48	59	43	27	25
修繕費	1,036	874	2,009	547	1,006
仲介手数料等	127	30	219	80	121
信託報酬	500	500	500	500	500
その他費用	134	173	227	114	66
②不動産賃貸事業費用合計	5,386	5,987	5,679	3,435	3,829
③NOI（①－②）	20,550	21,684	9,992	10,025	8,734
④減価償却費	1,846	1,833	1,589	908	931
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	18,704	19,851	8,402	9,116	7,802

第8期（自：平成22年6月1日 至：平成22年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	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	アーバンステージ 雪谷
第8期中の営業日数	183	103	183	183	183
賃貸事業収入	20,417	22,891	18,740	44,425	37,246
その他賃貸事業収入	747	2,002	854	4,104	778
①不動産賃貸事業収益合計	21,165	24,894	19,595	48,529	38,024
外注委託費	1,788	2,823	2,004	5,326	3,433
公租公課	917	—	617	1,795	1,159
水道光熱費	177	288	169	2,110	391
保険料	45	44	37	89	75
修繕費	2,443	827	1,264	3,608	6,683
仲介手数料等	284	1,776	242	1,070	—
信託報酬	—	—	623	795	705
その他費用	486	85	85	488	222
②不動産賃貸事業費用合計	6,142	5,846	5,043	15,284	12,670
③NOI（①－②）	15,022	19,047	14,551	33,245	25,353
④減価償却費	3,510	5,180	1,063	3,124	2,169
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,511	13,867	13,487	30,121	23,184

物件名称	アーバンステージ 池上	アーバンステージ 中野	アーバンステージ 高井戸	アーバンステージ 駒込	アーバンステージ 向島
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	46,038	18,983	40,789	14,601	19,067
その他賃貸事業収入	4,281	458	977	1,404	293
①不動産賃貸事業収益合計	50,319	19,442	41,767	16,006	19,360
外注委託費	3,320	1,848	3,761	1,769	2,857
公租公課	2,579	618	1,386	1,043	900
水道光熱費	679	127	517	376	370
保険料	114	40	85	41	57
修繕費	1,180	3,266	2,277	1,846	3,139
仲介手数料等	—	201	251	163	620
信託報酬	700	623	667	500	—
その他費用	83	73	205	129	1
②不動産賃貸事業費用合計	8,656	6,800	9,153	5,869	7,948
③NOI（①－②）	41,662	12,642	32,613	10,136	11,412
④減価償却費	10,040	1,346	2,689	1,075	1,441
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	31,621	11,295	29,924	9,060	9,971

第8期（自：平成22年6月1日 至：平成22年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 江古田	アーバンステージ 滝野川	アーバンステージ 板橋区役所前	アーバンステージ 浅草	アーバンステージ 町屋
第8期中の営業日数	183	183	146	183	183
賃貸事業収入	14,614	10,380	28,991	13,680	8,706
その他賃貸事業収入	309	242	1,114	1,246	525
①不動産賃貸事業収益合計	14,924	10,622	30,105	14,927	9,231
外注委託費	1,303	1,536	2,584	2,265	1,380
公租公課	623	430	—	752	312
水道光熱費	130	134	380	266	136
保険料	35	26	52	37	22
修繕費	1,020	9,250	613	1,840	475
仲介手数料等	240	584	1,377	204	368
信託報酬	623	623	—	500	623
その他費用	113	62	746	96	40
②不動産賃貸事業費用合計	4,090	12,649	5,755	5,963	3,360
③NOI（①－②）	10,833	△2,026	24,350	8,963	5,871
④減価償却費	782	641	6,711	949	533
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,050	△2,668	17,639	8,013	5,337

物件名称	アーバンステージ 小金井	アーバンステージ 武蔵小金井	アーバンステージ 武蔵野ヒルズ	アーバンステージ 日野	アーバンステージ 武蔵小杉comodo
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	9,613	67,099	48,444	15,529	62,605
その他賃貸事業収入	124	10,155	5,346	1,087	9,009
①不動産賃貸事業収益合計	9,737	77,254	53,790	16,617	71,615
外注委託費	1,484	7,382	3,879	1,508	6,683
公租公課	623	5,310	2,831	762	2,748
水道光熱費	261	421	683	285	1,296
保険料	31	175	101	46	125
修繕費	716	5,930	1,217	1,403	1,923
仲介手数料等	312	491	207	40	1,117
信託報酬	500	—	—	—	—
その他費用	44	1,105	964	76	555
②不動産賃貸事業費用合計	3,974	20,816	9,886	4,123	14,449
③NOI（①－②）	5,763	56,438	43,904	12,493	57,166
④減価償却費	1,267	9,690	9,175	1,525	7,882
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	4,495	46,747	34,728	10,967	49,283

第8期（自：平成22年6月1日 至：平成22年11月30日）

（単位：千円）

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 天王町（注）	アーバンステージ 浦安	アーバンステージ 南行徳Ⅰ
第8期中の営業日数	183	183	59	183	183
賃貸事業収入	34,255	18,890	2,255	8,030	12,807
その他賃貸事業収入	3,147	2,282	72	286	347
①不動産賃貸事業収益合計	37,403	21,172	2,327	8,317	13,154
外注委託費	4,507	2,456	324	912	1,934
公租公課	2,144	1,054	536	388	880
水道光熱費	435	300	157	116	372
保険料	83	64	5	24	40
修繕費	1,519	730	33	2,218	1,327
仲介手数料等	785	573	—	211	—
信託報酬	—	—	161	500	—
その他費用	42	196	2	17	105
②不動産賃貸事業費用合計	9,518	5,377	1,222	4,389	4,662
③NOⅠ（①－②）	27,885	15,795	1,105	3,928	8,492
④減価償却費	12,365	2,267	220	1,637	1,572
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	15,520	13,527	884	2,290	6,919

物件名称	アーバンステージ 南行徳Ⅱ	アーバンステージ 南行徳Ⅲ	アーバンステージ 南行徳Ⅳ	アーバンステージ 行徳駅前	アーバンステージ 南行徳Ⅴ
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	12,644	9,009	11,085	20,471	13,006
その他賃貸事業収入	316	1,403	325	389	319
①不動産賃貸事業収益合計	12,961	10,413	11,411	20,860	13,325
外注委託費	1,764	1,457	1,485	1,905	1,860
公租公課	668	552	616	821	723
水道光熱費	346	285	273	195	352
保険料	36	32	33	40	36
修繕費	348	543	1,547	1,096	3,002
仲介手数料等	—	103	—	280	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	27	78	18	102	19
②不動産賃貸事業費用合計	3,191	3,053	3,975	4,444	5,993
③NOⅠ（①－②）	9,769	7,360	7,435	16,416	7,331
④減価償却費	1,672	1,502	2,131	4,573	2,045
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,097	5,857	5,304	11,843	5,286

第8期（自：平成22年6月1日 至：平成22年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 行徳	アーバンステージ 南浦和	アーバンステージ 与野本町	クラウドフラット 五橋	クラウドフラット 河原町
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	35,574	11,266	25,266	25,417	25,350
その他賃貸事業収入	34	1,649	302	1,430	2,215
①不動産賃貸事業収益合計	35,608	12,915	25,569	26,848	27,565
外注委託費	3,038	1,685	2,877	2,703	2,639
公租公課	1,561	644	1,797	1,702	2,428
水道光熱費	398	1,456	470	362	405
保険料	76	29	70	55	68
修繕費	5,059	936	2,343	6	9
仲介手数料等	—	301	631	252	372
信託報酬	—	500	647	—	—
その他費用	23	137	7	397	728
②不動産賃貸事業費用合計	10,158	5,690	8,847	5,481	6,651
③NOI（①－②）	25,449	7,225	16,721	21,367	20,914
④減価償却費	7,570	844	1,999	5,124	7,946
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	17,879	6,381	14,721	16,242	12,967

物件名称	プライムアーバン 山鼻	プライムアーバン 北14条	プライムアーバン 大通公園Ⅰ	プライムアーバン 大通公園Ⅱ	プライムアーバン 北11条
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	11,516	12,413	17,114	11,115	22,088
その他賃貸事業収入	1,432	632	69	23	1,698
①不動産賃貸事業収益合計	12,949	13,045	17,184	11,138	23,786
外注委託費	1,283	1,505	—	—	2,015
公租公課	769	844	1,211	868	2,291
水道光熱費	14	14	429	258	442
保険料	30	30	41	26	51
修繕費	132	144	107	124	366
仲介手数料等	130	—	—	—	461
信託報酬	—	1,493	600	1,493	—
その他費用	—	—	—	—	22
②不動産賃貸事業費用合計	2,360	4,033	2,389	2,770	5,652
③NOI（①－②）	10,589	9,012	14,794	8,367	18,134
④減価償却費	2,564	3,037	4,434	2,579	5,464
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,024	5,975	10,360	5,788	12,670

第8期（自：平成22年6月1日 至：平成22年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 宮の沢	プライムアーバン 大通東	プライムアーバン 知事公館	プライムアーバン 円山	プライムアーバン 北24条
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	20,442	16,197	11,613	10,343	17,449
その他賃貸事業収入	3,003	1,855	1,193	1,116	2,319
①不動産賃貸事業収益合計	23,446	18,052	12,806	11,459	19,768
外注委託費	1,759	1,927	1,713	1,201	1,507
公租公課	1,636	1,212	1,571	897	1,426
水道光熱費	469	310	389	359	323
保険料	51	40	31	24	48
修繕費	509	361	260	222	356
仲介手数料等	579	767	512	272	318
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	127	30	53	56	77
②不動産賃貸事業費用合計	5,133	4,650	4,532	3,033	4,058
③NOI（①－②）	18,312	13,402	8,274	8,426	15,710
④減価償却費	7,118	4,524	3,334	3,227	4,779
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,194	8,878	4,939	5,198	10,930

物件名称	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	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
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	24,826	36,575	16,342	23,428	23,033
その他賃貸事業収入	2,645	3,685	1,606	2,961	543
①不動産賃貸事業収益合計	27,472	40,261	17,949	26,390	23,576
外注委託費	2,367	2,906	1,483	2,529	1,981
公租公課	1,747	2,348	1,584	1,430	1,779
水道光熱費	598	590	356	287	429
保険料	58	99	44	57	54
修繕費	496	67	57	666	113
仲介手数料等	944	1,358	—	487	56
信託報酬	—	—	—	600	—
その他費用	70	49	585	223	198
②不動産賃貸事業費用合計	6,283	7,420	4,110	6,281	4,611
③NOI（①－②）	21,188	32,841	13,838	20,108	18,964
④減価償却費	7,937	9,132	5,009	6,076	6,647
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	13,251	23,709	8,828	14,031	12,317

第8期（自：平成22年6月1日 至：平成22年11月30日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 鶴舞	プライムアーバン 江坂Ⅰ	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 堤通雨宮
第8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	41,556	21,552	25,947	39,541	38,245
その他賃貸事業収入	1,165	2,046	2,277	4,264	4,843
①不動産賃貸事業収益合計	42,721	23,598	28,225	43,805	43,089
外注委託費	3,803	1,744	1,904	3,219	3,999
公租公課	3,640	1,545	1,765	3,109	2,969
水道光熱費	509	294	262	699	1,815
保険料	94	44	51	102	134
修繕費	564	309	437	133	7,432
仲介手数料等	545	527	664	392	473
信託報酬	—	600	600	—	—
その他費用	405	—	—	—	374
②不動産賃貸事業費用合計	9,563	5,066	5,684	7,656	17,199
③NOI（①－②）	33,158	18,532	22,540	36,148	25,889
④減価償却費	11,514	4,595	5,263	13,157	9,062
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	21,643	13,936	17,277	22,991	16,827

物件名称	ベネフィス博多 グランスイート	ベネフィス薬院南	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8期中の営業日数	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	27,559	11,850	15,428	23,492	20,971
その他賃貸事業収入	886	840	993	1,098	2,657
①不動産賃貸事業収益合計	28,445	12,690	16,422	24,590	23,628
外注委託費	3,848	1,769	2,002	2,542	2,260
公租公課	2,330	1,056	1,531	2,277	1,474
水道光熱費	493	245	293	427	354
保険料	64	29	41	60	51
修繕費	2,213	848	277	981	540
仲介手数料等	174	—	—	52	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	406	194	137	261	—
②不動産賃貸事業費用合計	9,531	4,143	4,282	6,603	4,681
③NOI（①－②）	18,914	8,546	12,139	17,987	18,947
④減価償却費	7,226	3,371	4,271	7,280	4,692
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,687	5,175	7,867	10,706	14,254

（注）アーバンステージ天王町は平成22年7月29日に譲渡しています。そのため、表中の数値は譲渡の前日までの数値を記載しています。

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8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8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、NKS J リスクマネジメント株式会社^{（注）}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。

（注）NKS J リスクマネジメント株式会社は、平成22年11月1日付で株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントがエヌ・ケイ・リスクコンサルティング株式会社との事業統合及び株式会社損害保険ジャパンからの一部事業の移管を受けて、社名変更した会社です。

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	ク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	クラウドフラット代々木上原	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	13,608	7.94
3	クラウドフラット初台	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	9,163	2.66
4	ク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	クラウドフラット学芸大学	株式会社竹中工務店	平成18年10月25日	—	—	12,880	9.84
6	クラウドフラット目黒行人坂	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	7,353	6.24
7	クラウドフラット隅田リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成19年4月20日	—	—	36,910	5.07
8	クラウドフラット神楽坂	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	13,585	4.54
9	クラウドフラット早稲田	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	11,086	3.43
10	ク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	クラウドフラット三軒茶屋	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	18,781	3.56
12	クラウドフラット蒲田	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	8,586	7.13
13	ク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	ク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	クラウドフラット清澄白河	株式会社竹中工務店	平成19年2月26日	—	—	22,110	4.57
16	ク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	ク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	ク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
19	ク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

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 (%)
20	プ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
21	プライムアーバン赤坂	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	120	13,006	11.21
22	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
23	プライムアーバン恵比寿南	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	13,555	11.36
24	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
25	プライムアーバン番町	鹿島建設株式会社	平成18年3月15日	—	90	8,720	4.14
26	プライムアーバン千代田富士見	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	11,096	4.12
27	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
28	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
29	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
30	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
31	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
32	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
33	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
34	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
35	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
36	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
37	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
38	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
39	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
40	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
41	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
42	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
43	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
44	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
45	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
46	プライムアーバン大崎	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	150	24,677	8.17
47	プライムアーバン大森	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	5,845	9.39
48	プライムアーバン北千束	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	500	24,777	3.91
49	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
50	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
51	プライムアーバン西荻窪	鹿島建設株式会社	平成18年3月15日	—	80	5,750	7.05
52	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
53	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
54	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
55	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
56	プライムアーバン錦糸公園	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	17,458	6.36
57	プライムアーバン錦糸町	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	9,232	5.09

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 (%)
58	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
59	プライムアーバン葛西	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	6,006	9.33
60	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
61	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
62	プライムアーバン浦安	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	6,234	2.68
63	プライムアーバン行徳Ⅰ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	120	12,366	1.06
64	プライムアーバン行徳Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	11,354	1.06
65	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
66	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
67	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
68	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
69	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
70	アーバンステージ幡ヶ谷	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	1,590	24,287	4.18
71	アーバンステージ都立大学	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	460	22,170	2.69
72	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
73	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
74	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
75	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
76	アーバンステージ中落合	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	29,068	8.32
77	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
78	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
79	アーバンステージ芦花公園	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	50	28,393	3.70
80	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
81	アーバンステージ三軒茶屋	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	200	44,352	5.30
82	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
83	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
84	アーバンステージ駒沢	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	30	23,912	4.61
85	アーバンステージ烏山	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	17,215	7.69
86	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
87	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
88	アーバンステージ大井町	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	250	33,870	6.62
89	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
90	アーバンステージ雪谷	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	250	68,190	11.92
91	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
92	アーバンステージ中野	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	300	39,984	3.46
93	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
94	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
95	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

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 (%)
96	アーバンステージ江古田	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	150	29,710	3.60
97	アーバンステージ滝野川	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	2,050	22,496	3.86
98	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
99	アーバンステージ浅草	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	620	25,325	7.81
100	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
101	アーバンステージ小金井	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	350	19,130	5.62
102	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
103	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
104	アーバンステージ日野	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	680	34,500	4.83
105	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
106	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
107	アーバンステージ鶴見寺谷	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	400	39,504	8.30
108	アーバンステージ浦安	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	2,300	19,380	3.36
109	アーバンステージ南行徳Ⅰ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	530	31,675	11.78
110	アーバンステージ南行徳Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	80	32,841	1.84
111	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
112	アーバンステージ南行徳Ⅳ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	80	24,432	2.01
113	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
114	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
115	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
116	アーバンステージ南浦和	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	1,090	21,338	2.76
117	アーバンステージ与野本町	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	300	44,664	3.74
118	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
119	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
120	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
121	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
122	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
123	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
124	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
125	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
126	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
127	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
128	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
129	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
130	プライムアーバン札幌医大前	株式会社竹中工務店	平成20年3月21日	—	—	20,880	5.45
131	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
132	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
133	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
134	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

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 (%)
135	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
136	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
137	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
138	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
139	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
140	ベネフィス博多グランスイート	株式会社竹中工務店	平成19年3月29日	—	—	19,970	3.65
141	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
142	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
143	ベネフィス博多東グランスイート	株式会社竹中工務店	平成20年3月21日	—	—	20,745	4.05
144	ベネフィス千早グランスイート	株式会社竹中工務店	平成20年3月27日	—	—	17,210	1.19

(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。

(参考)

ポートフォリオPML：5.28%（第7期末保有資産143物件ベース）

その後2物件の取得及び1物件の譲渡を行っていますがポートフォリオPMLが15%を超える蓋然性がないため、ポートフォリオPMLは取得していません。

H. 設計者・施工者・建築確認機関・調査機関

本投資法人は、第8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、若しくは、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ます。

第8期末保有資産に係る設計者、施工者、建築確認機関及び調査機関又は構造計算適合性判定者は以下のとおりです。

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

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
21	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
22	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
23	ブライムアーバン 恵比寿南	株式会社イチケン	株式会社イチケン	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
24	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
25	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
26	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
27	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
28	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
29	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
30	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
31	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
32	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
33	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
34	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
35	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
36	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
37	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
38	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
39	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
40	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
41	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
42	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
43	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
44	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
45	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
46	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

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
47	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ー級 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
48	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
49	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
50	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
51	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
52	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
53	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
54	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
55	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
56	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
57	ブライムアーバン 錦糸町	株式会社日本デザインシス テムー級建築士事務所	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
58	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
59	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
60	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
61	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
62	ブライムアーバン 浦安	株式会社日本デザインシス テムー級建築士事務所	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
63	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
64	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
65	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
66	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
67	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
68	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
69	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
70	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
71	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
72	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

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
73	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
74	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
75	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 N T T ファシリ ティーズ
76	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
77	アーバンステージ 落合	株式会社一級建築士シー・ エイティール総合開発	村本建設株式会社	新宿区	株式会社日総建
78	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
79	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
80	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
81	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
82	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
83	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
84	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
85	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
86	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
87	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
88	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
89	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
90	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
91	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
92	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
93	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
94	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
95	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
96	アーバンステージ 江古田	株式会社TEAM V O S 野中設計事務所	西村建設株式会社	練馬区	株式会社安井建築設計事務所
97	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
98	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

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
99	アーバンステージ 浅草	株式会社社長岡建築事務所	三井建設株式会社	台東区	株式会社日総建
100	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
101	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
102	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
103	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
104	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
105	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
106	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
107	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
108	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
109	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
110	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
111	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
112	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
113	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
114	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
115	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
116	アーバンステージ 南浦和	株式会社マルタ建築事務所	東急建設株式会社	浦和市	株式会社日総建
117	アーバンステージ 与野本町	株式会社長谷工コーポレー ション	株式会社長谷工コーポレー ション	埼玉県浦和土木事務所	株式会社安井建築設計事務所
118	ブラウドフラット 五橋	株式会社I N A新建築研究 所	東海興業株式会社	株式会社仙台都市整備セ ンター	株式会社安井建築設計事務所
119	ブラウドフラット 河原町	エムズ企画設計株式会社	大木建設株式会社	日本E R I 株式会社	財団法人宮城県建築住宅セン ター
120	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
121	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
122	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
123	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
124	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

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
125	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
126	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
127	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
128	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
129	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
130	ブライムアーバン 札幌区大前	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
131	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
132	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
133	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
134	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
135	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
136	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
137	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
138	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
139	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
140	ベネフィス博多グ 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 ティーズ
141	ベネフィス薬院南	有限会社大塚建築計画設 計事務所	株式会社小串建設	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリ ティーズ
142	ベネフィス香椎 ヴェルベナ	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
143	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
144	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 ティーズ

(注) 設計者、施工者、建築確認機関及び調査機関又は構造計算適合性判定者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8期末保有資産について、現在までに計画された（又は完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
プラウドフラット浅草駒形 (東京都台東区)	店舗テナント入居工事	自 平成23年4月 至 平成23年4月	3,800	-	-
アーバンステージ都立大学 (東京都目黒区)	屋上防水機能更新工事	自 平成23年4月 至 平成23年5月	4,171	-	-
アーバンステージ都立大学 (東京都目黒区)	給水系統更新工事	自 平成23年4月 至 平成23年5月	5,335	-	-
アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ (東京都世田谷区)	店舗テナント入居工事	自 平成22年12月 至 平成23年1月	3,000	-	-
アーバンステージ烏山 (東京都世田谷区)	大規模修繕工事	自 平成22年12月 至 平成23年2月	13,100	-	-

(ii) 第8期中の資本的支出

第8期末現在保有する資産について、第8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8期中の資本的支出は42,836千円であり、第8期中の費用に区分された修繕費149,965千円と合わせ、合計192,801千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額(千円)
プライムアーバン恵比寿南 (東京都渋谷区)	エントランス改修工事	自 平成22年8月 至 平成22年8月	2,029
アーバンステージ勝どき (東京都中央区)	住宅設備リニューアル工事他	自 平成22年5月 至 平成22年6月	1,525
アーバンステージ勝どき (東京都中央区)	住宅設備リニューアル工事他	自 平成22年5月 至 平成22年6月	1,447
アーバンステージ滝野川 (東京都北区)	大規模修繕工事	自 平成22年8月 至 平成22年11月	3,884
アーバンステージ浅草 (東京都台東区)	住宅設備リニューアル工事他	自 平成22年8月 至 平成22年10月	1,580
その他の不動産等	住宅設備リニューアル工事他	自 平成22年6月 至 平成22年11月	32,368
合 計			42,836

(iii) 長期修繕計画のための積立てた金銭（修繕積立金）

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

	第1期 自 平成18年8月3日 至 平成19年5月31日	第2期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	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
前期末積立金残高	一百万円	72百万円	163百万円	278百万円	422百万円
当期積立額	72百万円	91百万円	114百万円	144百万円	149百万円
当期積立金取崩額	一百万円	一百万円	一百万円	一百万円	15百万円
次期繰越額	72百万円	163百万円	278百万円	422百万円	556百万円

	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	第8期 自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日
前期末積立金残高	556百万円	681百万円	818百万円
当期積立額	152百万円	156百万円	160百万円
当期積立金取崩額	28百万円	19百万円	5百万円
次期繰越額	681百万円	818百万円	973百万円

J. 賃貸状況の概要

(イ) 主要なテナント

第8期末保有資産について、平成22年11月末日（第8期末）時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（第8期末保有資産のうち複数に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日現在におけるそれらの資産の全賃貸面積の10%以上を占める各テナントに対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
株式会社 長谷工ライブネット	不動産業	2	ブラウドフラット代々木上原	平成23年2月21日	1,151.34	59,052
		3	ブラウドフラット初台	平成23年4月30日	958.98	47,520
		6	ブラウドフラット目黒行人坂	平成23年4月30日	834.06	50,088
		13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	平成23年3月31日	3,913.93	200,346
		18	ブラウドフラット浅草駒形	平成23年3月31日	2,508.52	116,004
		37	プライムアーバン西新宿Ⅱ	平成23年2月27日	1,088.19	55,224
		48	プライムアーバン北千束	平成23年8月31日	780.45	37,680
		49	プライムアーバン田園調布南	平成23年4月30日	1,056.97	50,172
		50	プライムアーバン中野上高田	平成23年2月28日	758.26	36,000
		53	プライムアーバン門前仲町	平成23年9月27日	3,155.31	146,074
		69	アーバンステージ芝浦LOFT	平成22年12月14日	1,905.39	111,144
		72	アーバンステージ勝どき	平成23年2月21日	4,504.28	183,432
		73	アーバンステージ新川	平成23年1月31日	3,537.60	136,086
		74	アーバンステージ日本橋横山町	平成22年12月14日	5,604.08	246,806
		75	アーバンステージ本郷老岐坂	平成22年12月11日	588.96	32,844
		78	アーバンステージ新宿落合	平成22年12月11日	1,029.93	40,404
		86	アーバンステージ上北沢	平成22年12月11日	1,227.65	39,840
		98	アーバンステージ板橋区役所前	平成23年7月7日	1,573.71	73,503
		102	アーバンステージ武蔵小金井	平成22年12月11日	5,694.80	132,152
		103	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	平成22年12月13日	2,804.46	94,152
		104	アーバンステージ日野	平成23年8月31日	939.42	30,924
		106	アーバンステージ川崎	平成23年2月25日	1,650.83	69,228
		107	アーバンステージ鶴見寺谷	平成23年3月23日	932.05	39,000
		117	アーバンステージ与野本町	平成23年7月14日	1,274.82	51,228
		133	プライムアーバン葵	平成23年2月21日	1,510.00	46,068
		134	プライムアーバン金山	平成23年2月28日	1,391.02	46,320
		135	プライムアーバン鶴舞	平成23年3月4日	2,453.92	83,388
		136	プライムアーバン江坂Ⅰ	平成23年2月28日	1,189.12	43,956
		137	プライムアーバン江坂Ⅱ	平成23年3月8日	1,344.00	50,976
		138	プライムアーバン江坂Ⅲ	平成22年12月3日	2,151.67	79,199
		合計		—	59,513.72	2,428,810

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
株式会社 東急コミュニティー	不動産業	1	ブラウドフラット白金高輪	平成23年9月4日	2,782.10	178,032
		4	ブラウドフラット渋谷桜丘	平成23年4月10日	596.12	39,864
		5	ブラウドフラット学芸大学	平成23年10月30日	857.67	44,952
		7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	平成23年5月31日	2,983.68	141,876
		8	ブラウドフラット神楽坂	平成23年4月30日	1,750.96	90,960
		9	ブラウドフラット早稲田	平成23年5月31日	1,409.84	67,260
		10	ブラウドフラット新宿河田町	平成23年4月10日	1,102.20	55,608
		11	ブラウドフラット三軒茶屋	平成23年4月30日	1,208.09	68,268
		12	ブラウドフラット蒲田	平成23年4月30日	1,498.22	70,824
		14	ブラウドフラット新大塚	平成23年4月20日	730.85	38,940
		15	ブラウドフラット清澄白河	平成23年2月27日	1,209.56	59,394
		16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	平成23年4月10日	830.55	40,560
		17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	平成23年8月4日	1,147.12	62,808
		19	ブラウドフラット横浜	平成23年3月13日	3,091.20	136,992
		21	プライムアーバン赤坂	平成23年7月31日	1,002.44	52,728
		23	プライムアーバン恵比寿南	平成23年8月31日	881.89	51,600
		28	プライムアーバン恵比寿	平成23年8月31日	1,343.43	69,168
		33	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	平成23年3月20日	2,855.05	163,512
		38	プライムアーバン新宿内藤町	平成23年2月27日	537.72	26,844
		44	プライムアーバン千歳船橋	平成23年2月26日	1,027.44	51,780
		47	プライムアーバン大森	平成23年9月27日	1,146.60	54,792
		52	プライムアーバン大塚	平成23年2月21日	904.99	45,984
		61	プライムアーバン新百合ヶ丘	平成23年3月2日	1,708.19	72,998
		68	アーバンステージ麻布十番	平成23年9月26日	1,189.33	62,208
		79	アーバンステージ芦花公園	平成23年7月14日	567.20	26,444
		87	アーバンステージ用賀	平成23年8月19日	1,609.84	80,628
		88	アーバンステージ大井町	平成23年7月14日	690.58	37,407
		89	アーバンステージ大井町Ⅱ	平成23年9月27日	1,696.68	89,820
		90	アーバンステージ雪谷	平成23年9月27日	1,486.76	74,244
		92	アーバンステージ中野	平成23年7月14日	801.30	39,495
		93	アーバンステージ高井戸	平成23年7月14日	1,682.01	81,297
		94	アーバンステージ駒込	平成23年3月29日	912.37	29,628
		96	アーバンステージ江古田	平成23年7月14日	844.49	30,108
		97	アーバンステージ滝野川	平成23年7月14日	554.39	22,357
		100	アーバンステージ町屋	平成23年7月14日	455.19	19,176
		116	アーバンステージ南浦和	平成23年9月26日	669.30	23,148
		合計		—	45,765.35	2,301,704

(注1) 上記各物件に関しては、平成22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22年11月末日現在における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分について、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。
- (注4) 「年間賃料収入」とは、平成22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。

(ロ) 利害関係人等への賃貸状況

平成22年11月末日（第8期末）現在、投信法上の利害関係人等が第8期末保有資産の一部を賃借しています。

かかる投信法上の利害関係人等への賃貸状況の概要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	不動産業	20	ブラウドフラット上大岡	平成23年3月18日	4,872.17	168,000

- (注1) 上記物件に関しては、平成22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22年11月末日現在における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分について、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。
- (注4) 「年間賃料収入」とは、平成22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。

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。