

NOMURA
Residential Fund



NOMURA RESIDENTIAL FUND

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 平成25年8月 野村不動産レジデンシャル投資法人



NOMURA RESIDENTIAL FUND

PROUD FLAT

PRIME URBAN

URBAN STAGE

FUND MANAGEMENT

COMPLIANCE

STRATEGY

ASSET MANAGEMENT

ACQUISITION

FINANCE

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

本届出目論見書により行う野村不動産レジデンシャル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)投資口4,387,276,476円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口272,571,840円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号)第5条により有価証券届出書を平成25年8月9日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] http://www.nre-rf.co.jp/ja_cms/ir/press.html) (以下「新聞等」と総称します。)において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

基本理念

本投資法人は、居住用施設に対する投資において、確固としたポリシーを持ってファン
ド・マネジメントを実行していくために、以下の基本理念を掲げています。

1. 投資戦略 Strategy

本投資法人は、賃貸住宅投資の特性や、賃貸住宅市場の動向に基づき、「テナント需要」を十分に
把握した上で、戦略的な物件選定及び専門性の高い運営管理を行うことで、中長期の安定運用を
目指します。

2. 物件取得 Acquisition

本投資法人は、野村不動産グループからの「プラウドフラット」の継続的な取得及び高いソーシ
ング力を活かした野村不動産グループ以外からの「プライムアーバン」「アーバンステージ」の取得に
より、賃料水準・投資地域・築年数・物件タイプ等のバランスに配慮した、安定的なポートフォリオ構
築を行います。

3. 運営管理 Asset Management

本投資法人は、投資物件の中長期的な収益性・資産価値を最大化するため、「物件特性に応じた
最適なPM会社」を選定するとともに、テナント動向の変化や物件の経年劣化、運用物件数の拡大
に対して、機動的かつ組織的なリーシング及びリニューアル戦略を実践します。

4. 資金調達 Finance

本投資法人は、金融市場の動向に左右されにくい安定したファンド運用を行うため、「保守的な
LTV水準」「金利の固定化・借入期間の長期化による金利変動リスクの適切なコント
ロール」「借入先金融機関の多様化」などの強固な財務基盤を確立します。

5. 法令遵守 Compliance

本投資法人は、「投資家の信頼と期待に応えるREIT」であり続けるため、
利益相反防止やコンプライアンスを徹底し、公正で透明性の高い
ファンド運用を実行します。



【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

- 金融商品取引法施行令第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（注1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場における空売り（注2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（注3）の決済を行うことはできません。
 - 金融商品取引業者等は、（1）に規定する投資家が行った空売り（注2）に係る有価証券の借入れ（注3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
（注1）取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成25年8月10日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が平成25年8月19日から平成25年8月21日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。
（注2）取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
 - 先物取引
 - 国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）、投資法人債券等の空売り
 - 取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
- （注3）取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。

本投資法人の特長 FEATURE

安定収益の基盤構築のための戦略

本投資法人は、「投資戦略（「基幹セグメント」への重点投資）」「高い物件運営力」「安定した財務基盤」の3点にこだわりを持ち、中長期的に安定的な収益を生み出すことが可能と考えられるポートフォリオ及び財務基盤を構築してきました。



- 「基幹セグメント」への重点投資 月額賃料15万円以下かつ面積50㎡未満の住戸
- 高い物件運営力 物件競争力・稼働率向上のための施策実施
- 安定した財務基盤 保守的な財務方針の維持

「賃貸需要の厚い層（基幹セグメント）」をターゲットとした物件選定

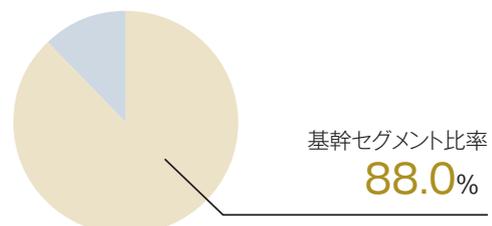
本投資法人は、賃貸住宅市場の現状及び今後の見通しを踏まえた上で、賃貸住宅投資の特性を更に追求し、一層安定的な収益の確保を図るため、立地特性及びマーケット状況に照らし、「最も安定した賃貸需要が見込めると考えられるテナント層」をターゲットとした投資対象物件の選定を行います。

本投資法人がターゲットとするテナント層の具体的なイメージ（本投資法人の認識）は、概ね下表のとおりです。

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

基幹セグメントを中心としたポートフォリオ構成（平成25年5月末日時点）

賃貸可能面積	262,961.11㎡
賃貸可能戸数	8,928戸
1住戸当たりの賃貸可能面積	約29㎡
1住戸当たりの平均賃料	約94千円



(注) 基幹セグメントとは本投資法人のポートフォリオ（但し、店舗・事務所部分を除きます。）における月額賃料15万円以下かつ1住戸当たりの面積50㎡未満の部分を含みます。上記の詳細については、本文中「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況等 (4) 投資方針 ⑤ 「賃貸需要の厚い層（基幹セグメント）」をターゲットとした物件選定」をご参照下さい。

本投資法人の投資戦略

本投資法人は、比較的安定した賃貸需要を有すると考えられるテナント層に応じて、主に「賃料水準」×「沿線」×「通勤・通学時間」を物件選定・投資判断の中心的な要素と位置付けた上で、ターゲットとする各テナント層や物件の立地特性等を勘案しながら、他の諸要素を含め個別に検討した上で、投資判断を行います。

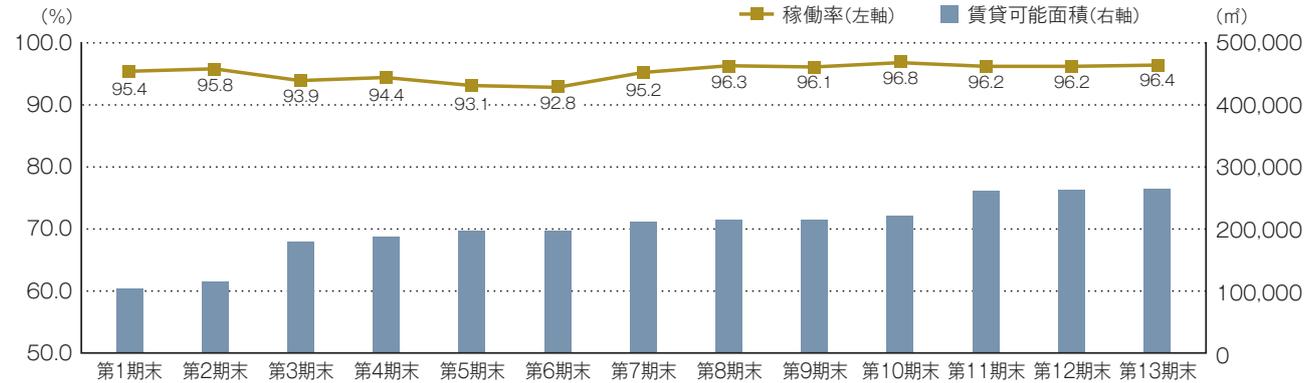
下記の表は、投資戦略のイメージを表しています。

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



(注) 上図は東京圏における取得済資産及び取得予定資産の所在地を示しています。

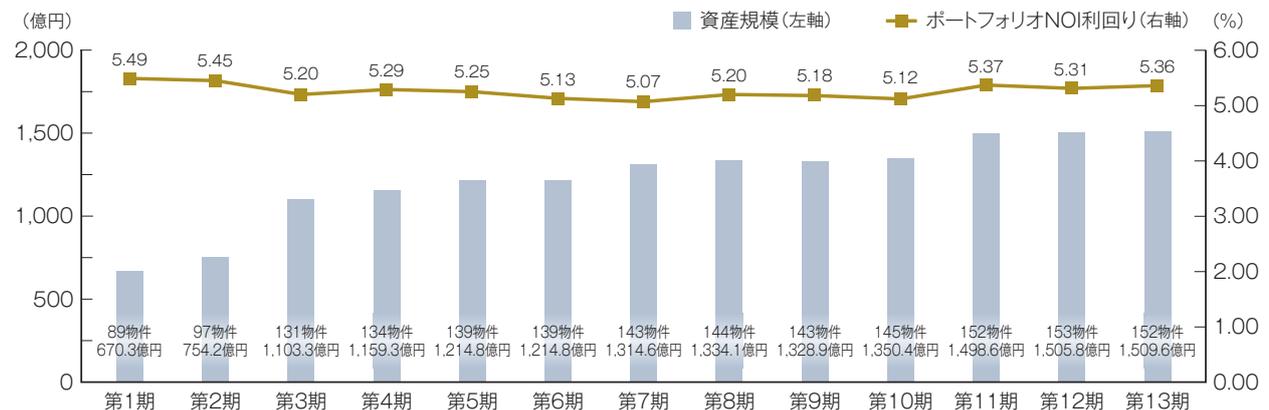
ポートフォリオ稼働率及びポートフォリオ賃貸可能面積の推移 (各期末時点)



(注) 上記グラフの詳細については、本文中「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況等 (1) 本投資法人の特長・基本理念」をご参照下さい。

資産規模及びポートフォリオNOI利回りの推移

本投資法人は、平成19年2月の上場以来、市場環境に応じた柔軟な運用により安定した成長を続けてきました。



(注1) 上記グラフの詳細については、本文中「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況等 (1) 本投資法人の特長・基本理念」をご参照下さい。
 (注2) 以下の文中における記載のうち、第13期(平成25年5月期)に係る数値については、本書の日付現在において金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく会計監査人の監査を終了していません。

外部成長戦略 GROWTH STRATEGY

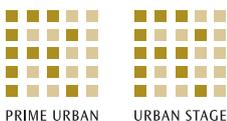
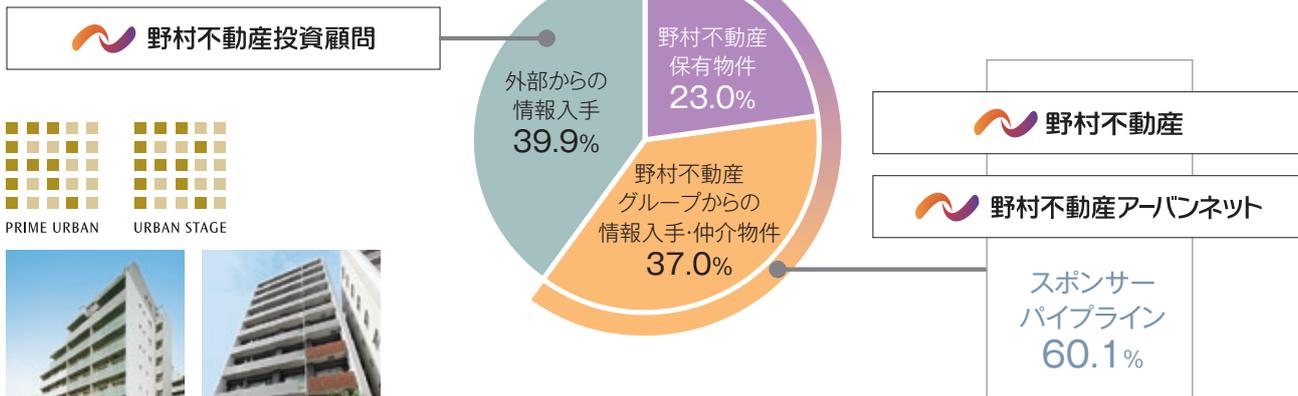
■ 物件ソーシング・ルート別内訳

本投資法人は、野村不動産株式会社が企画・開発する「プロウドフラット」シリーズの取得はもとより、野村不動産グループの広範な仲介ネットワークに加え、資産運用会社独自のソーシング・ルートを活用することにより、不動産売却情報等のタイムリーな収集を図っています。

PROUD
FLAT



プロウドフラット白金高輪 プロウドフラット浅草駒形



プライムアーバン目黒大橋ヒルズ アーバンステージ芝浦LOFT

(注) 取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格に基づいた比率(小数点第2位を四捨五入しています。)を記載しています。

■ 物件入替戦略の推進

本投資法人は、保有する物件の中で物件競争力の低下傾向や、築年数の経過等による維持管理コストの増加など、運営効率の低下が見受けられる物件の譲渡を行う一方で、より収益力が高く、築年数の浅い物件を取得するなどの物件入替戦略を推進しています。



(注) 上記の詳細については、本文中「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 事業の状況等 (4) 投資方針 ⑥ 物件入替戦略の推進」をご参照下さい。

取得予定資産の概要

本投資法人は、本募集に伴い、主として東京圏に立地し、本書の日付現在の保有資産のポートフォリオの平均より築年数が浅く、最寄駅からの徒歩分数の短い物件の取得を通じて、資産規模の拡大及びポートフォリオの質の向上を図ります。

No	物件名称	所在地	取得予定価格	NOI利回り	築年数	駅からの徒歩分数
1	アーバンステージ恵比寿	東京都渋谷区	1,030百万円	5.10%	7.5年	5分
2	アーバンステージ目黒青葉台	東京都目黒区	1,190百万円	4.98%	7.4年	9分
3	アーバンステージ学芸大学	東京都目黒区	916百万円	5.05%	7.0年	3分
4	アーバンステージ日本橋浜町	東京都中央区	1,470百万円	5.08%	8.6年	4分
5	アーバンステージ神楽坂	東京都新宿区	2,640百万円	4.96%	5.4年	4分
6	アーバンステージ池袋	東京都豊島区	3,310百万円	5.43%	6.6年	5分
7	アーバンステージ堺筋本町	大阪市中央区	1,780百万円	5.62%	6.5年	2分
合計(平均)		—	12,336百万円	5.21%	6.8年	5分

取得予定資産の特徴

	取得予定資産	(参考)本書の日付現在の保有資産(取得済資産)
東京圏比率	85.6%	81.0%
NOI利回り	東京23区 5.15%	5.04%
	全体 5.21%	5.36%
平均築年数	6.8年	10.0年

(注)上記の詳細については、本文中「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況等 (3) オフリング・ハイライト ① 資産規模の拡大とポートフォリオの質の向上」をご参照下さい。

プラウドフラットの新規開発状況

スポンサーである野村不動産ホールディングス株式会社は、事業戦略の柱の1つとして、賃貸住宅の独自のブランドである「プラウドフラット」シリーズの開発を強化していくと発表しており、今後も継続的に開発を行っていく方針です。

No	エリア	備考
1	横浜市鶴見区	竣工済
2	東京都江東区	竣工済
3	東京都渋谷区	工事中
4	東京都世田谷区	工事中
5	東京都板橋区	工事中
6	東京都中央区	工事中

※平成25年7月末日時点において、上記記載の6物件以外に建築確認前の案件が3物件(全て東京23区)あります。



(注)上記はいずれも、本書の日付現在において、本投資法人が取得を予定している資産ではありません。

新規取得物件 NEW PORTFOLIO

新規取得物件
NEW PORTFOLIO



アーバンステージ神楽坂

取得予定日：平成25年9月3日

総戸数：100戸 所在地：東京都新宿区

主な利用駅：「江戸川橋」駅(東京メトロ有楽町線)、
「神楽坂」駅(東京メトロ東西線)

取得予定価格：26.4億円



アーバンステージ恵比寿

取得予定日：平成25年9月3日

総戸数：35戸 所在地：東京都渋谷区

主な利用駅：「恵比寿」駅（JR山手線・埼京線、
東京メトロ日比谷線）

取得予定価格：10.3億円



アーバンステージ目黒青葉台

取得予定日：平成25年9月3日

総戸数：40戸 所在地：東京都目黒区

主な利用駅：「中目黒」駅（東急東横線、東京メトロ
日比谷線）、「池尻大橋」駅（東急田園都市線）

取得予定価格：11.9億円



新規取得物件 NEW PORTFOLIO



アーバンステージ日本橋浜町

取得予定日：平成25年9月3日 総戸数：52戸

所在地：東京都中央区

主な利用駅：「浜町」駅（都営地下鉄新宿線）

取得予定価格：14.7億円



アーバンステージ学芸大学

取得予定日：平成25年9月3日

総戸数：41戸 所在地：東京都目黒区

主な利用駅：「学芸大学」駅（東急東横線）

取得予定価格：9.16億円



アーバンステージ堺筋本町

取得予定日：平成25年9月3日

総戸数：82戸 所在地：大阪市中央区

主な利用駅：「堺筋本町」駅(大阪市営地下鉄中央線・堺筋線)

取得予定価格：17.8億円

アーバンステージ池袋

取得予定日：平成25年9月3日 総戸数：131戸

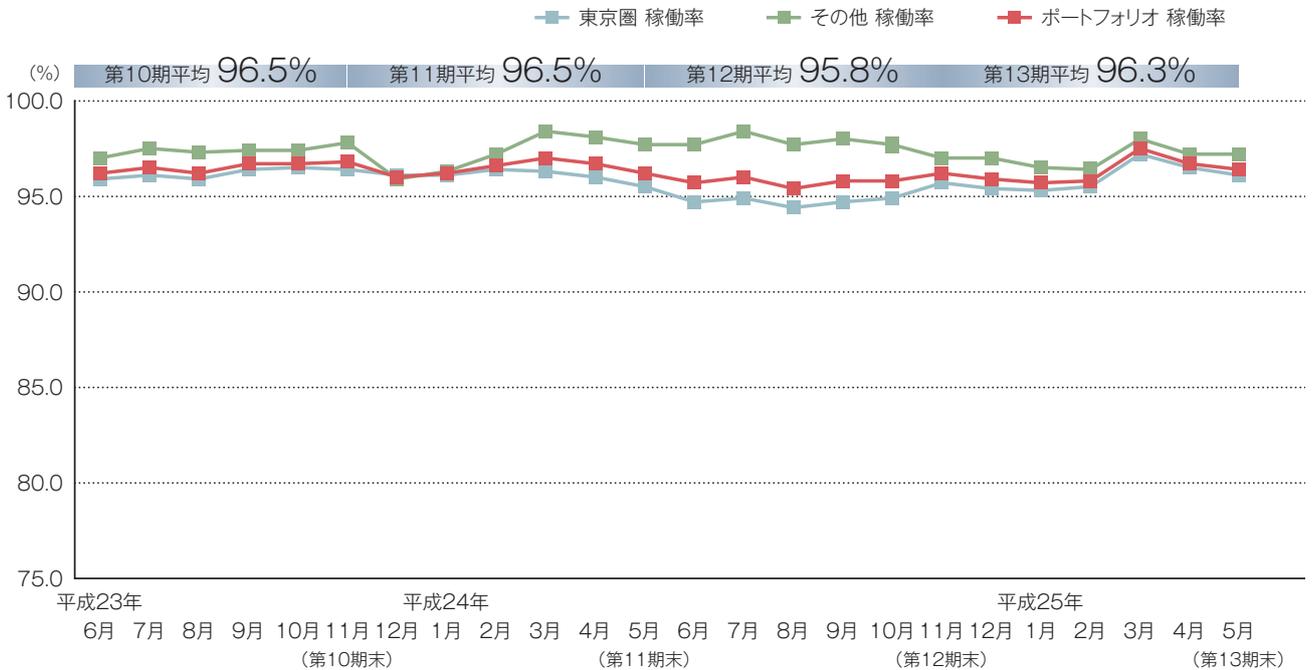
所在地：東京都豊島区 主な利用駅：「池袋」駅
(JR山手線・埼京線、東武東上線、西武池袋線、
東京メトロ丸ノ内線・有楽町線・副都心線)

取得予定価格：33.1億円



■ ポートフォリオ全体、東京圏及びその他エリアの稼働率の推移

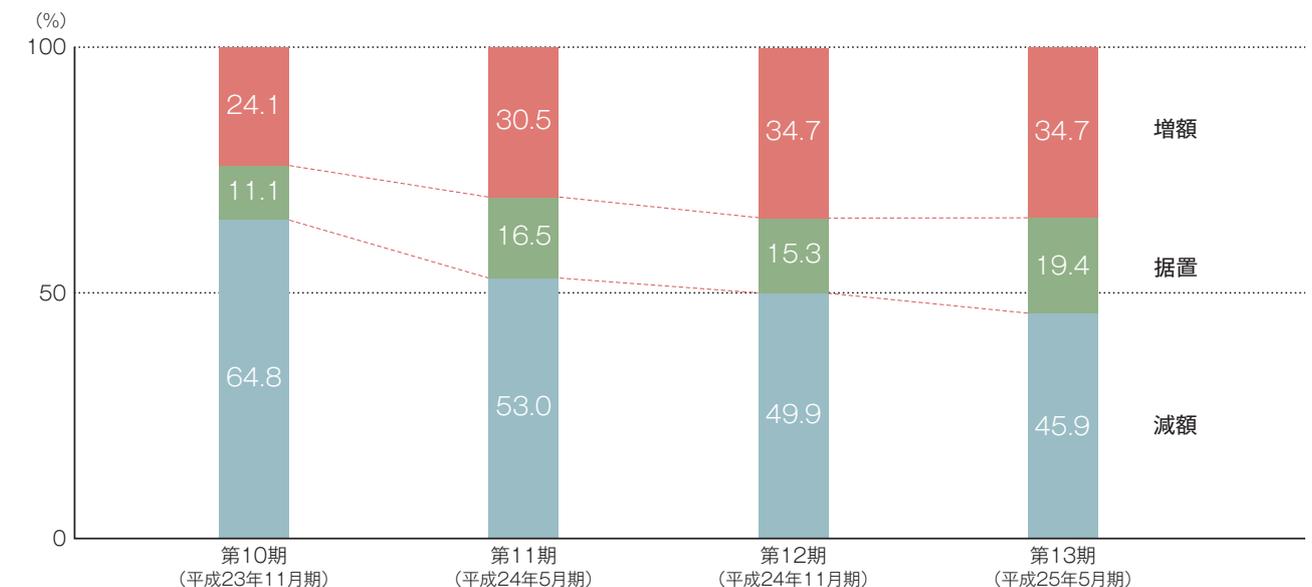
下のグラフのとおり、本投資法人の保有物件の稼働率は、東京圏・その他エリアを問わず、全体として高い水準を維持しています。



(注) 上記グラフの詳細については、本文中「[第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況等 \(5\) 運用実績及び内部成長戦略 ① 着実な運用実績](#)」をご参照下さい。

■ テナント入替による新規契約内容(賃料及び共益費合計)の推移

計画的かつ積極的なリーシング活動及びテナントとの交渉活動の結果、本投資法人のポートフォリオにおいては、テナント入れ替えの際に、従前よりも賃料を増額又は維持できる事例が増加しています。



(注) 上記グラフの詳細については、本文中「[第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況等 \(5\) 運用実績及び内部成長戦略 ① 着実な運用実績](#)」をご参照下さい。

■ 居住用施設に係る豊富な運用経験・ノウハウ

第13期においては、アーバンステージ駒込(東京都豊島区)において、200㎡超の大型住戸(旧オーナー住戸)を4分割し、テナントニーズに適合した住戸へリニューアルしました。分割工事前後で当該住戸部分の賃料(共益費を含みます。)を約1.5倍に増額させることができました。

分割工事前

賃料 40.0万円



アーバンステージ駒込

分割工事後

4住戸合計
賃料 60.3万円



■ 野村リビングサポートの物件運営力

本投資法人が本書の日付現在東京圏に保有する78物件のプロパティ・マネジメント業務を委託する野村リビングサポート株式会社(以下「野村リビングサポート」といいます。)は、自ら物件紹介ウェブサイトを経営することにより、テナント需要を捉えたリーシングを実践しています。また、野村リビングサポートは、入居者満足度と物件競争力の向上のため、住戸内機器トラブルなどへの24時間緊急トラブル受付サービスや、旅行・レジャー等の優待サービス、その他、防災グッズを入居者(希望者のみ)全員に無料配布する「賃貸ほっとサポート」など、各種施策を実施しており、本投資法人の保有物件の稼働率向上に寄与しているものと考えられます。

専用リーシングサイト

・野村リビングサポートが管理する賃貸マンションの紹介



入居者向けサービスの提供

野村リビングサポート

入居者向けサービス内容

- 優待サービス
 - ・国内のホテルやレジャー施設、飲食店等を会員価格で利用可
- 24時間緊急トラブル受付サービス
 - ・緊急サービス：水・窓ガラスのトラブルへの24時間対応
 - ・修理サービス：電気設備・ガス設備の修理対応
- 入居後の訪問による各種相談受付
 - ・入居一週間後の巡回訪問による各種相談受付
- 防災グッズ・ガイドブックの無料配布
 - ・地震等の災害発生時への備え

保守的な財務戦略 FINANCIAL STRATEGY

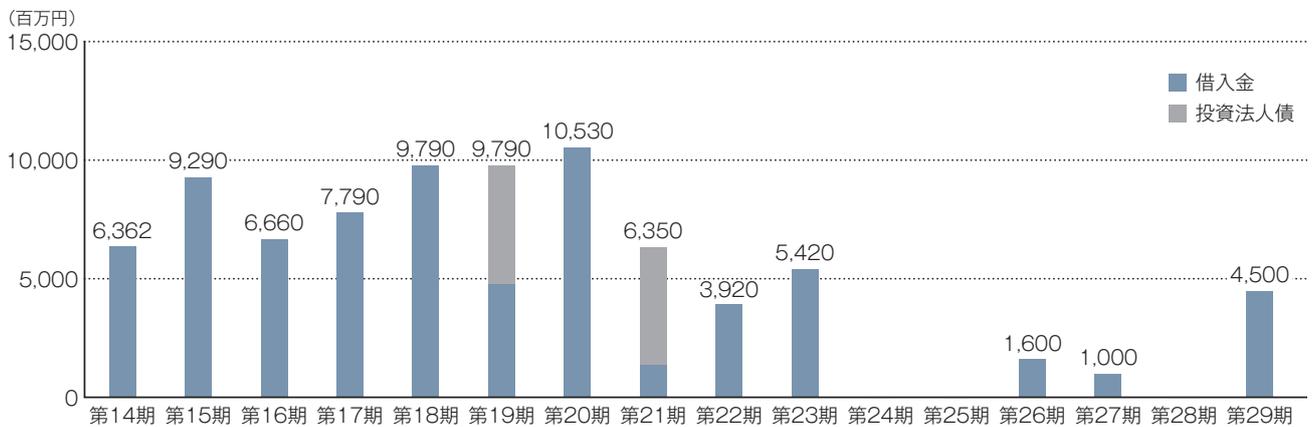
本投資法人は、中長期にわたる安定収益の実現と運用資産の着実な成長のため、保守的な財務戦略を実践してきました。金融環境の変化や将来的な金利上昇の影響を受けにくい「強固な財務基盤の構築」を目的として、有利子負債の調達に際しては、金利の固定化・借入期間の長期化による金利変動リスクの適切なコントロール、借入先金融機関の多様化、返済期限の分散、無担保・無保証での調達を実践するとともに、元本の定期的な償還を通じ、保守的な水準のLTV（総資産に占める有利子負債の割合）を目指した運用を行っていく方針です。

有利子負債の状況（本書の日付現在）

有利子負債残高	83,002百万円	長期比率	81.1%
長期借入金の平均残存年数	3.1年	固定比率	89.9%

(注)上記の詳細については、本文中「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況等 (6) 保守的な財務戦略」をご参照下さい。

返済期限の分散状況（本書の日付現在）

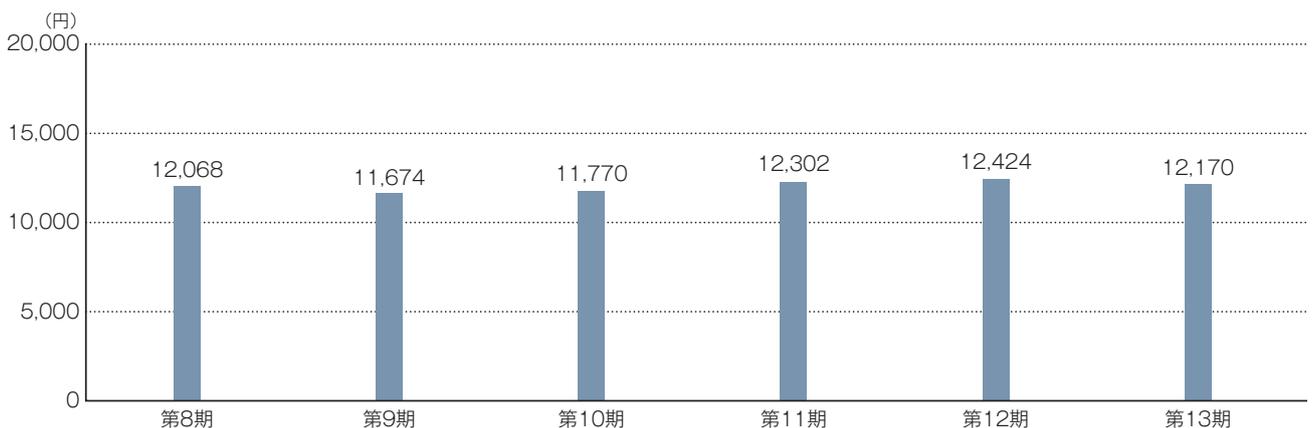


格付けの状況（本書の日付現在）

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

(注)本投資法人が取得している発行体格付けを記載しています。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付け又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付けはありません。

1口当たり分配金の推移



ポートフォリオ物件一覧 PORTFOLIO DETAILS

地域	物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得(予定)価格 (千円)	投資比率 (%)
取得済資産							
東京圏	1	ブラウドフラット白金高輪	東京都港区	2,950.11	106	3,510,000	2.2
	2	ブラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,151.34	44	1,100,000	0.7
	3	ブラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	0.5
	4	ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	638.70	30	800,000	0.5
	5	ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	934.39	41	812,000	0.5
	6	ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	855.23	40	882,000	0.5
	7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	3,055.21	110	2,260,000	1.4
	8	ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,793.43	70	1,540,000	0.9
	9	ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,450.91	60	1,110,000	0.7
	10	ブラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区	1,102.20	41	1,010,000	0.6
	11	ブラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,277.82	48	1,350,000	0.8
	12	ブラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,541.64	67	1,140,000	0.7
	13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	4,051.72	169	2,980,000	1.8
	14	ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区	752.09	35	695,000	0.4
	15	ブラウドフラット清澄白河	東京都江東区	1,209.56	55	900,000	0.6
	16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	830.55	35	650,000	0.4
	17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区	1,191.08	55	1,130,000	0.7
	18	ブラウドフラット富士見台	東京都練馬区	2,222.05	94	1,370,000	0.8
	19	ブラウドフラット浅草駒形	東京都台東区	2,685.39	79	1,960,000	1.2
	20	ブラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	3,118.12	113	2,340,000	1.4
	21	ブラウドフラット上大岡	横浜市港南区	4,872.17	200	2,770,000	1.7
	22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	横浜市鶴見区	2,219.74	81	1,430,000	0.9
	23	ブライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	0.6
	24	ブライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	0.6
	25	ブライムアーバン代々木	東京都渋谷区	439.56	19	408,000	0.3
	26	ブライムアーバン番町	東京都千代田区	1,277.04	52	1,170,000	0.7
	27	ブライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	793.87	32	707,000	0.4
	28	ブライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,087.70	90	2,030,000	1.2
	29	ブライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,444.40	29	1,200,000	0.7
	30	ブライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,302.42	49	1,320,000	0.8
	31	ブライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	1,008.39	32	886,000	0.5
	32	ブライムアーバン洗足	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.3
	33	ブライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区	453.77	24	464,000	0.3
	34	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	2,955.74	99	3,580,000	2.2
	35	ブライムアーバン白山	東京都文京区	1,069.82	42	893,000	0.5
	36	ブライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区	1,759.11	51	1,700,000	1.0
	37	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,459.86	60	1,290,000	0.8
	38	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区	1,162.55	46	1,000,000	0.6
	39	ブライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	578.18	14	512,000	0.3
	40	ブライムアーバン西早稲田	東京都新宿区	507.11	28	503,000	0.3
	41	ブライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	874.15	33	835,000	0.5
	42	ブライムアーバン南烏山	東京都世田谷区	1,049.73	41	840,000	0.5
	43	ブライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区	835.05	33	645,000	0.4
	44	ブライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区	576.20	23	413,000	0.3
	45	ブライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	1,027.44	38	885,000	0.5
	46	ブライムアーバン品川西	東京都品川区	961.25	46	624,000	0.4
	47	ブライムアーバン大崎	東京都品川区	2,106.16	99	1,700,000	1.0
	48	ブライムアーバン大森	東京都大田区	1,190.70	54	824,000	0.5
	49	ブライムアーバン田園調布南	東京都大田区	1,100.17	44	900,000	0.6
	50	ブライムアーバン中野上高田	東京都中野区	818.75	33	640,000	0.4
	51	ブライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	543.09	24	435,000	0.3
	52	ブライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.99	46	794,000	0.5
	53	ブライムアーバン門前仲町	東京都江東区	3,207.92	118	2,200,000	1.4
	54	ブライムアーバン亀戸	東京都江東区	1,117.34	52	705,000	0.4
	55	ブライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.3
	56	ブライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,886.50	77	1,180,000	0.7
	57	ブライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	991.62	49	668,000	0.4
	58	ブライムアーバン平井	東京都江戸川区	1,095.91	53	700,000	0.4
	59	ブライムアーバン葛西	東京都江戸川区	905.81	45	637,000	0.4
	60	ブライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区	1,437.84	68	958,000	0.6

ポートフォリオ物件一覧 PORTFOLIO DETAILS

地域	物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得(予定)価格 (千円)	投資比率 (%)	
取得済資産								
東京圏	61	ブライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	1,708.19	64	1,210,000	0.7	
	62	ブライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	0.5	
	63	ブライムアーバン行徳I	千葉県市川市	1,151.36	52	635,000	0.4	
	64	ブライムアーバン行徳II	千葉県市川市	1,244.00	58	741,000	0.5	
	65	ブライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	778.19	37	476,000	0.3	
	66	ブライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	1,237.80	60	772,000	0.5	
	67	ブライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,477.11	98	2,170,000	1.3	
	68	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	1,222.13	40	991,000	0.6	
	69	アーバンステージ芝浦LOFT	東京都港区	1,905.39	68	1,510,000	0.9	
	70	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区	650.60	38	452,000	0.3	
	71	アーバンステージ勝どき	東京都中央区	4,524.00	145	2,290,000	1.4	
	72	アーバンステージ新川	東京都中央区	3,600.61	46	2,250,000	1.4	
	73	アーバンステージ日本橋横山町	東京都中央区	5,926.17	124	3,530,000	2.2	
	74	アーバンステージ本郷壹岐坂	東京都文京区	662.58	27	647,000	0.4	
	75	アーバンステージ中落合	東京都新宿区	1,237.98	18	655,000	0.4	
	76	アーバンステージ落合	東京都新宿区	517.53	32	324,000	0.2	
	77	アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区	1,053.39	28	635,000	0.4	
	78	アーバンステージ目白	東京都新宿区	1,755.52	65	1,260,000	0.8	
	79	アーバンステージ芦花公園	東京都世田谷区	567.20	34	362,000	0.2	
	80	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区	1,739.86	37	900,000	0.6	
	81	アーバンステージ三軒茶屋	東京都世田谷区	1,018.72	47	755,000	0.5	
	82	アーバンステージ千歳烏山	東京都世田谷区	1,774.01	27	730,000	0.4	
	83	アーバンステージ三軒茶屋II	東京都世田谷区	810.98	17	539,000	0.3	
	84	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	572.41	26	396,000	0.2	
	85	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区	507.52	28	344,000	0.2	
	86	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区	1,384.45	29	738,000	0.5	
	87	アーバンステージ用賀	東京都世田谷区	1,773.05	54	1,150,000	0.7	
	88	アーバンステージ大井町	東京都品川区	722.70	45	530,000	0.3	
	89	アーバンステージ大井町II	東京都品川区	1,782.26	93	1,100,000	0.7	
	90	アーバンステージ雪谷	東京都大田区	1,536.59	94	970,000	0.6	
	91	アーバンステージ池上	東京都大田区	2,456.48	95	1,460,000	0.9	
	92	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.3	
	93	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区	1,746.20	107	1,080,000	0.7	
	94	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	991.94	22	412,000	0.3	
	95	アーバンステージ向島	東京都墨田区	1,108.91	55	487,000	0.3	
	96	アーバンステージ葛西イースト	東京都江戸川区	1,884.62	78	940,000	0.6	
	97	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	872.49	35	385,000	0.2	
	98	アーバンステージ滝野川	東京都北区	554.39	29	287,000	0.2	
	99	アーバンステージ板橋区役所前	東京都板橋区	1,742.64	68	940,000	0.6	
	100	アーバンステージ浅草	東京都台東区	876.70	22	350,000	0.2	
	101	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	455.19	26	210,000	0.1	
	102	アーバンステージ町屋サウスコート	東京都荒川区	4,141.56	77	1,740,000	1.1	
	103	アーバンステージ小金井	東京都小金井市	682.43	27	229,000	0.1	
	104	アーバンステージ武蔵小金井	東京都小金井市	5,999.80	98	2,390,000	1.5	
	105	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	2,961.06	80	1,590,000	1.0	
	106	アーバンステージ小金井本町	東京都小金井市	1,604.72	43	725,000	0.4	
	107	アーバンステージ日野	東京都日野市	994.68	54	319,000	0.2	
	108	アーバンステージ久米川	東京都東村山市	2,610.05	91	1,370,000	0.8	
	109	アーバンステージ武蔵小杉comodo	川崎市中原区	3,692.44	56	2,150,000	1.3	
	110	アーバンステージ川崎	川崎市川崎区	1,706.46	80	1,150,000	0.7	
	111	アーバンステージ鶴見寺谷	横浜市鶴見区	952.06	50	457,000	0.3	
	112	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.2	
	113	アーバンステージ南行徳II	千葉県市川市	611.61	37	285,000	0.2	
	114	アーバンステージ南行徳III	千葉県市川市	542.69	33	263,000	0.2	
	115	アーバンステージ南行徳IV	千葉県市川市	535.08	32	256,000	0.2	
	116	アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市	927.33	46	561,000	0.3	
	117	アーバンステージ南行徳V	千葉県市川市	662.68	38	293,000	0.2	
	118	アーバンステージ行徳	千葉県市川市	1,766.47	77	948,000	0.6	
	小計 (118物件)				176,897.83	6,507	121,763,000	74.8

地域	物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得(予定)価格 (千円)	投資比率 (%)
取得済資産							
その他	119	ブラウドフラット五橋	仙台市青葉区	1,861.56	60	682,000	0.4
	120	ブラウドフラット河原町	仙台市若林区	1,967.54	64	724,000	0.4
	121	ブラウドフラット新大阪	大阪市淀川区	2,990.68	112	1,430,000	0.9
	122	ブライムアーバン山鼻	札幌市中央区	1,518.58	33	377,000	0.2
	123	ブライムアーバン北14条	札幌市東区	1,155.60	36	336,000	0.2
	124	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	札幌市中央区	1,850.20	53	530,000	0.3
	125	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	札幌市中央区	1,148.72	36	322,000	0.2
	126	ブライムアーバン北11条	札幌市東区	1,851.39	60	600,000	0.4
	127	ブライムアーバン宮の沢	札幌市西区	2,114.53	54	576,200	0.4
	128	ブライムアーバン大通東	札幌市中央区	1,494.36	36	424,000	0.3
	129	ブライムアーバン知事公館	札幌市中央区	1,007.30	42	337,900	0.2
	130	ブライムアーバン円山	札幌市中央区	911.07	27	283,200	0.2
	131	ブライムアーバン北24条	札幌市東区	1,773.90	36	503,700	0.3
	132	ブライムアーバン札幌医大前	札幌市中央区	2,439.90	58	731,600	0.4
	133	ブライムアーバン長町一丁目	仙台市太白区	3,411.24	60	1,110,000	0.7
	134	ブライムアーバン八乙女中央	仙台市泉区	1,380.21	43	428,000	0.3
	135	ブライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	0.4
	136	ブライムアーバン金山	名古屋市中区	1,391.02	58	632,000	0.4
	137	ブライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	2,502.11	104	1,189,096	0.7
	138	ブライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	1,189.12	48	672,000	0.4
	139	ブライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市	1,392.00	57	790,000	0.5
	140	ブライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	2,151.67	79	1,535,000	0.9
	141	アーバンステージ札幌リバーフロント	札幌市中央区	15,459.57	310	3,500,000	2.2
	142	アーバンステージ北3条通	札幌市中央区	5,094.29	114	1,450,000	0.9
	143	アーバンステージ堤通雨宮	仙台市青葉区	4,251.91	65	969,000	0.6
	144	アーバンステージ上前津	名古屋市中区	3,541.43	101	1,250,000	0.8
	145	アーバンステージ泉	名古屋市東区	7,543.10	250	2,800,000	1.7
	146	アーバンステージ玉造	大阪市中央区	2,373.10	80	906,000	0.6
	147	ベネフィス博多グランスイート	福岡市博多区	2,176.23	67	830,000	0.5
	148	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	897.84	34	351,000	0.2
	149	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	福岡市東区	1,222.34	39	396,000	0.2
	150	ベネフィス博多東グランスイート	福岡市博多区	1,854.13	65	693,000	0.4
	151	ベネフィス千早グランスイート	福岡市東区	1,740.70	48	545,000	0.3
小計(33物件)				85,228.38	2,375	28,627,696	17.6
合計(151物件)				262,126.21	8,882	150,390,696	92.4

取得予定資産

東京圏	152	アーバンステージ恵比寿	東京都渋谷区	1,184.98	35	1,030,000	0.6
	153	アーバンステージ目黒青葉台	東京都目黒区	1,464.14	40	1,190,000	0.7
	154	アーバンステージ学芸大学	東京都目黒区	1,109.87	41	916,000	0.6
	155	アーバンステージ日本橋浜町	東京都中央区	2,026.44	52	1,470,000	0.9
	156	アーバンステージ神楽坂	東京都新宿区	2,859.14	100	2,640,000	1.6
	157	アーバンステージ池袋	東京都豊島区	4,376.95	131	3,310,000	2.0
小計(6物件)				13,021.52	399	10,556,000	6.5
その他	158	アーバンステージ堺筋本町	大阪市中央区	3,909.90	82	1,780,000	1.1
小計(1物件)				3,909.90	82	1,780,000	1.1
合計(7物件)				16,931.42	481	12,336,000	7.6

取得済資産・取得予定資産 合計(158物件)				279,057.63	9,363	162,726,696	100.0
------------------------	--	--	--	------------	-------	-------------	-------

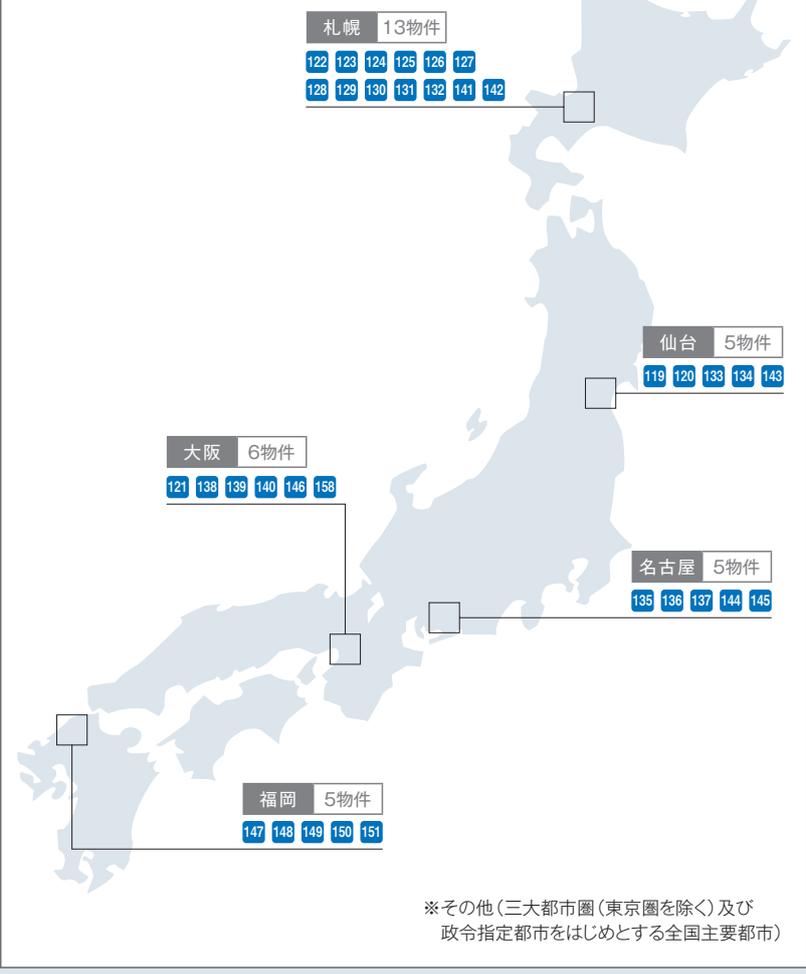
(注1)地域欄に記載の「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「その他」とは、三大都市圏(東京圏を除く。)及び政令指定都市をはじめとする全国主要都市をいいます。

(注2)上記表の詳細については、本文中「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況等 (7) 取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照下さい。

ポートフォリオマップ PORTFOLIO MAP

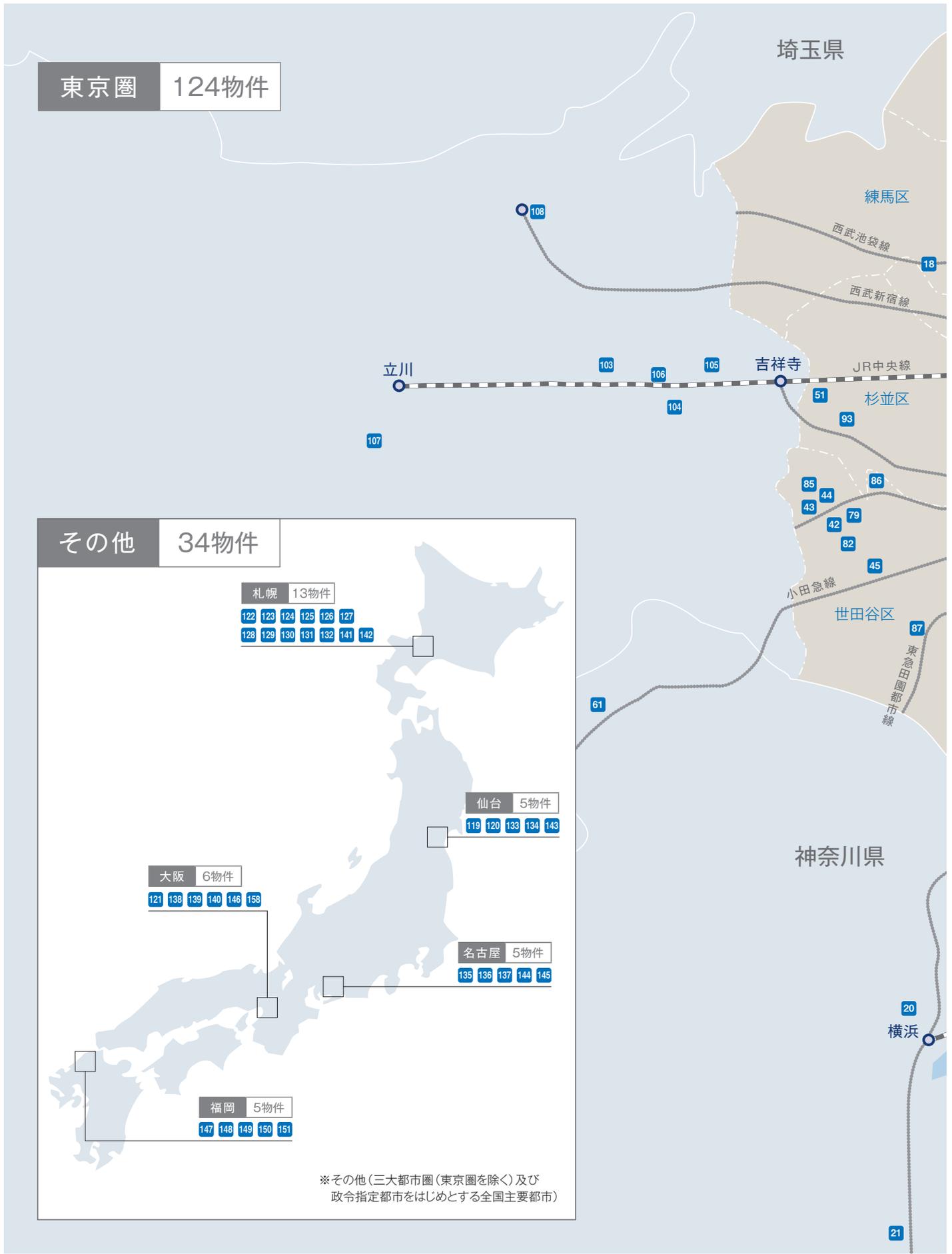
東京圏 124物件

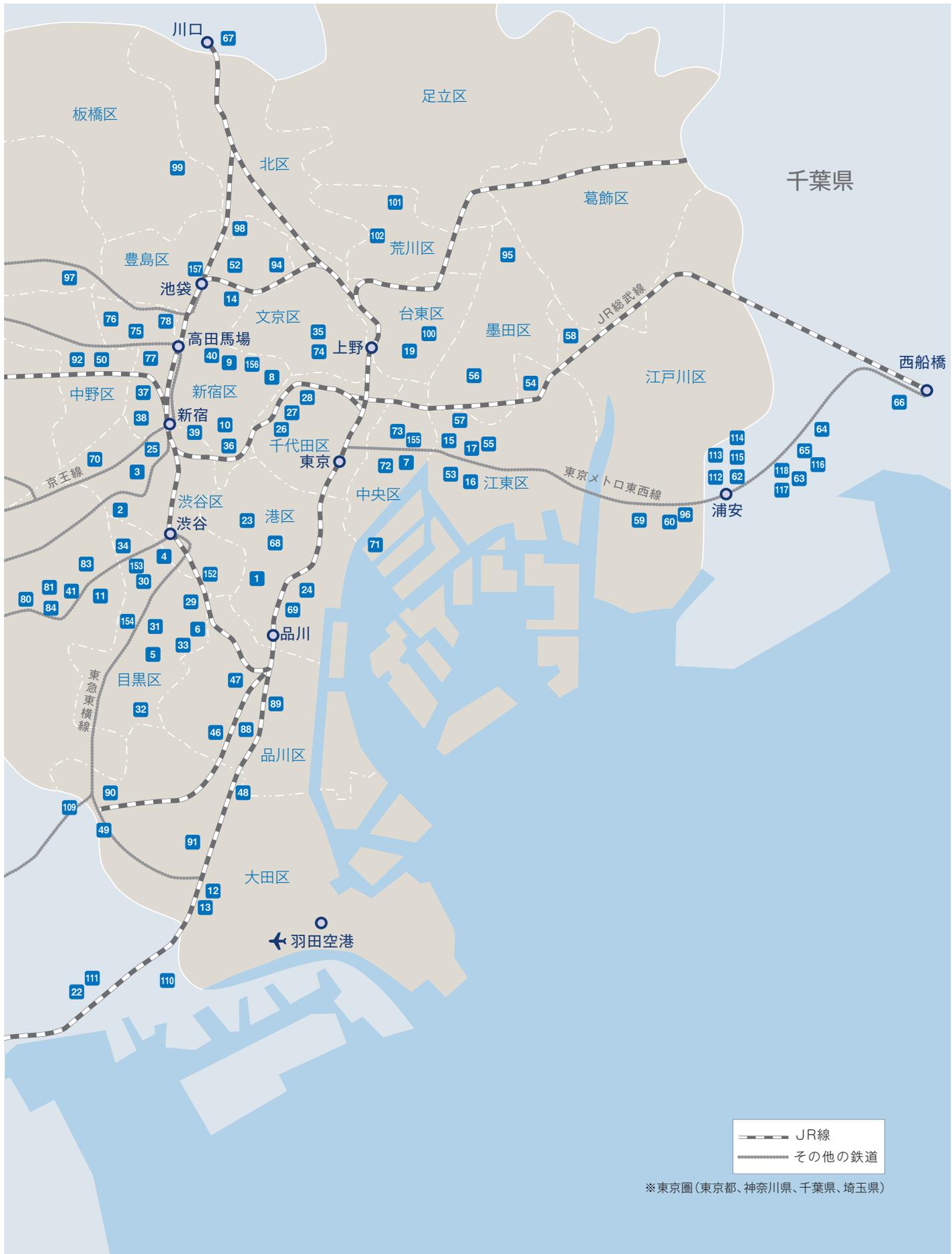
その他 34物件



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

ポートフォリオマップ PORTFOLIO MAP



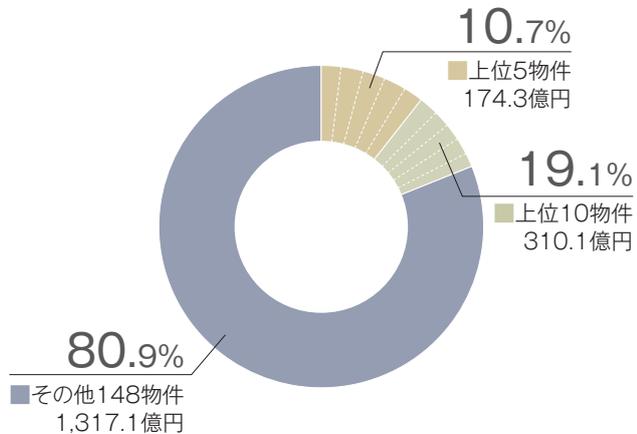


※東京圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)

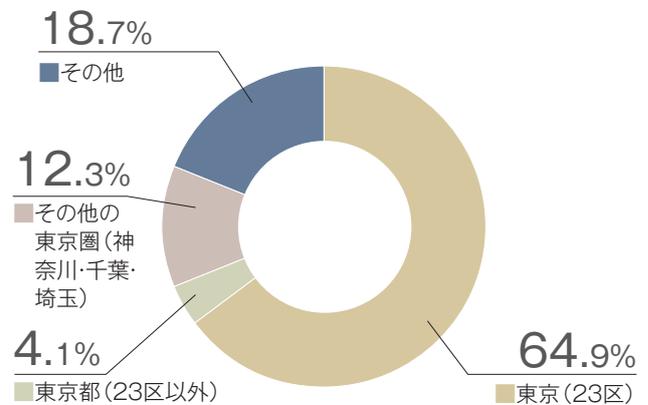
ポートフォリオの分散状況 PORTFOLIO DATA

(取得予定資産を含む)

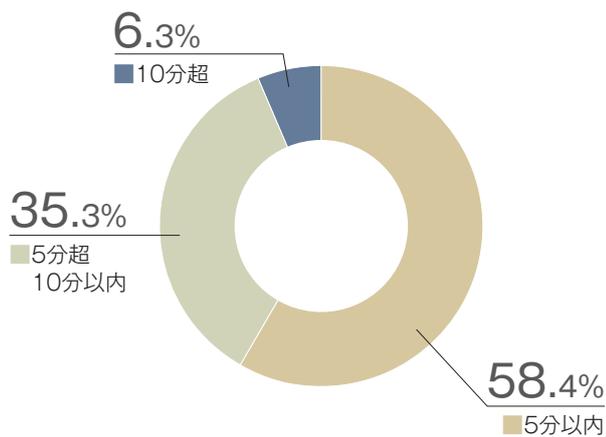
物件毎の分散



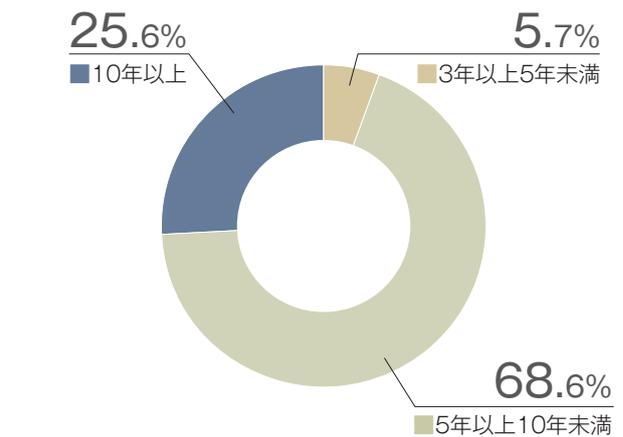
投資エリア



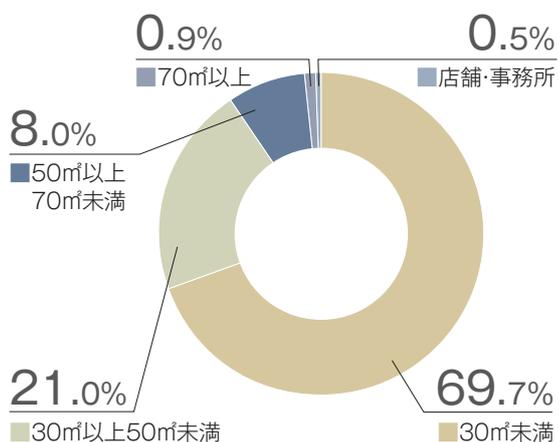
最寄駅からの徒歩分数



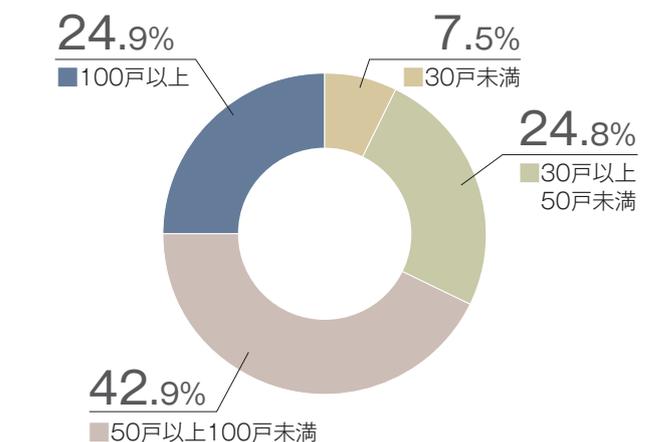
築年数



住戸面積(戸数ベース)



戸数分布



(注) 上記グラフの詳細については、本文中「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況等 (3) オフリング・ハイライト ① 資産規模の拡大とポートフォリオの質の向上 (ハ) 本募集後のポートフォリオの分散状況」をご参照下さい。

資産運用会社の概要 OUTLINE

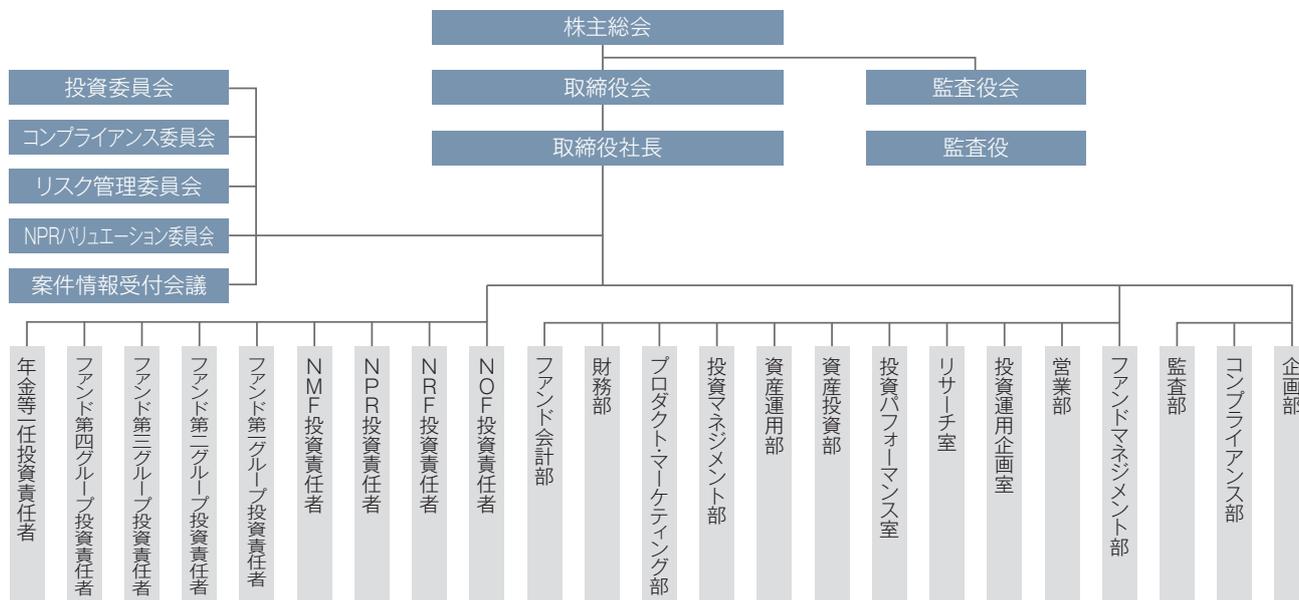
資産運用会社の概況

名称	野村不動産投資顧問株式会社		
資本の額	300百万円(平成25年3月末日現在)		
株主	野村不動産ホールディングス株式会社(100%)		
沿革	平成15年	1月24日	会社設立
	平成15年	2月28日	宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(3)第81679号)
	平成15年	6月17日	宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第18号)
	平成15年	7月23日	旧投信法 ^(注1) 上の投資信託委託業者としての認可取得(内閣総理大臣第28号)
	平成18年	2月7日	旧投信法第10条の2の規定に基づく認可(業務の方法等の変更の認可)取得 ^(注2)
	平成19年	9月30日	金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第374号) ^(注3)
	平成22年	2月25日	金融商品取引法に基づく届出(業務の内容及び方法の変更) ^(注4)
	平成23年	3月31日	金融商品取引法に基づく変更登録(業務の種別の変更) ^(注5)
	平成23年	5月19日	金融商品取引法に基づく変更登録(業務の種別の変更) ^(注6)
	平成23年	10月1日	野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併するとともに、商号を野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更

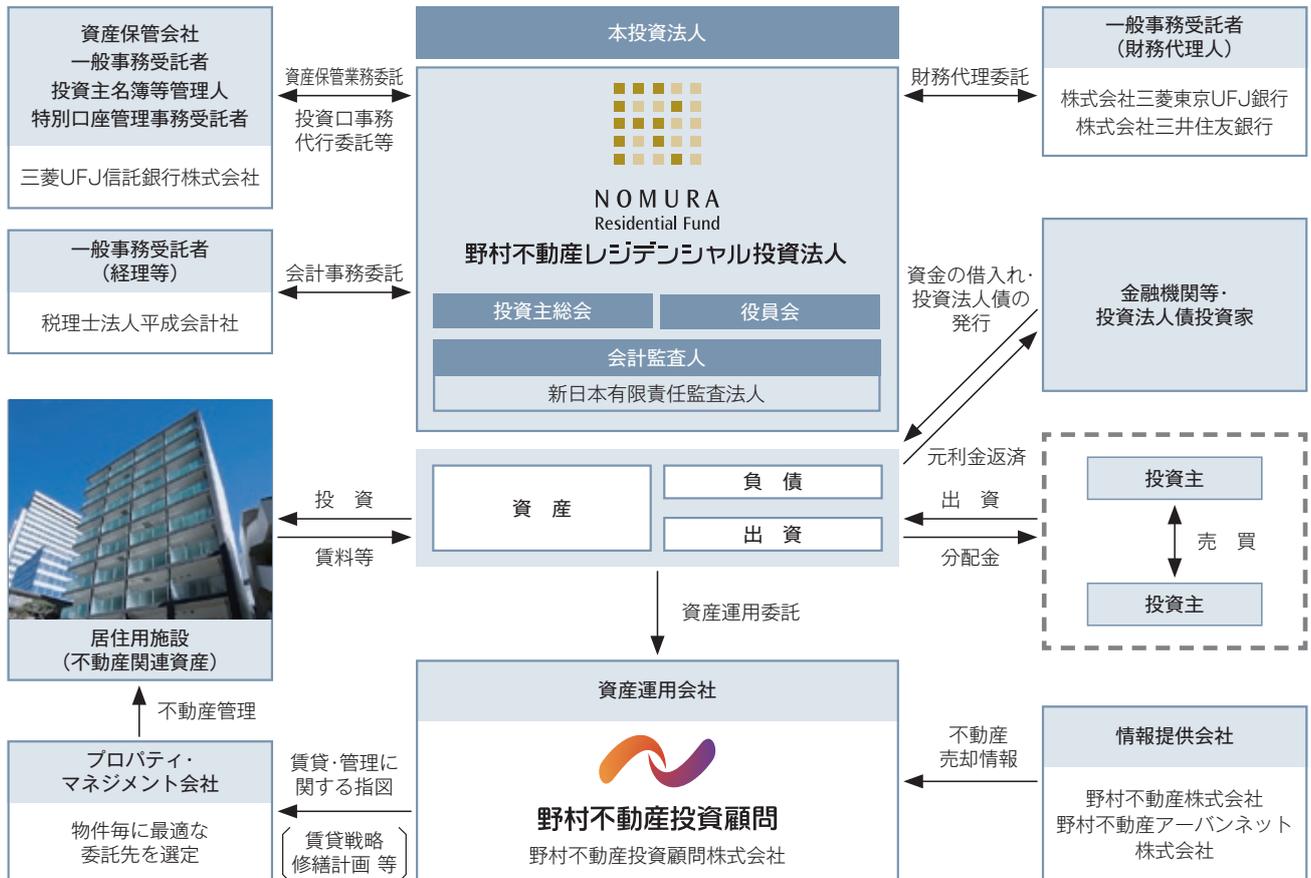
- (注1) 証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)による改正前の投信法を指します。
 (注2) 野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。
 (注3) 資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日(平成19年9月30日)時点において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。
 (注4) 野村不動産オフィスファンド投資法人、野村不動産レジデンシャル投資法人及び野村不動産プライベート投資法人の資産運用を受託するこ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

組織体制

野村不動産投資顧問株式会社(旧 野村不動産投信株式会社)は、平成23年10月1日付で、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併するとともに、商号を野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更しました。本投資法人としては、本合併により、不動産市場及び金融市場の変化への迅速な対応、不動産投資に必要な専門的知識・経験の向上、並びに国内最大級の不動産資産運用会社によるマネジメント等のシナジー効果が得られると考えています。



本投資法人の仕組み図 STRUCTURE



本投資法人の仕組み図

STRUCTURE

野村不動産レジデンシャル投資法人(本投資法人)

・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います。

野村不動産投資顧問株式会社(資産運用会社)

・資産運用委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行います。

三菱UFJ信託銀行株式会社(資産保管会社、機関運営に係る一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理事務受託者)

- ・資産保管会社として、資産保管業務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。
- ・機関運営事務委託契約書に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務(投信法第117条第4号に規定する事務(但し、投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。))を行います。
- ・投資口事務代行委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の投資主名簿、その他これに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、投資主総会招集通知の発送、議決権行使書に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払いに関する事務等を行います。
- ・特別口座の管理に関する契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が発行する振替投資口に係る特別口座の管理機関として、振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務等を行います。

株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行(投資法人債に係る一般事務受託者)

・本投資法人の発行する投資法人債に関して、財務代理契約に従い、発行代理人事務並びに支払代理人事務、投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。

税理士法人平成会計社(経理等に係る一般事務受託者)

・会計事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務等を行います。

野村不動産株式会社、野村不動産アーバンネット株式会社(情報提供会社)

・資産運用会社と野村不動産株式会社及び野村不動産アーバンネット株式会社との間の不動産等の情報提供に関する基本協定書に基づき、不動産売却情報の提供を行います。

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年8月9日
【発行者名】	野村不動産レジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 棗 正臣
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
【事務連絡者氏名】	野村不動産投資顧問株式会社 NRF投資責任者 棗 正臣
【電話番号】	03-3365-7729
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	野村不動産レジデンシャル投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 4,387,276,476円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 272,571,840円 <small>（注1）発行価額の総額は、平成25年8月2日（金）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 （注2）売出価額の総額は、平成25年8月2日（金）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。</small>
安定操作に関する事項	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

目 次

	頁
第一部 証券情報	1
第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。）	1
1 募集内国投資証券	1
2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）	5
第2 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）	6
第3 短期投資法人債	6
第4 募集又は売出しに関する特別記載事項	7
第二部 参照情報	9
第1 参照書類	9
第2 参照書類の補完情報	10
1 事業の状況等	10
2 投資リスク	110
3 その他	136
第3 参照書類を縦覧に供している場所	158
第三部 特別情報	159
第1 内国投資証券事務の概要	159
「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面	160
投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移	161
第13期計算期間（平成24年12月1日から平成25年5月31日まで）の業績の概要	165

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

野村不動産レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文ではNomura Real Estate Residential Fund, Inc.と表示します。）

(2)【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出しの対象とされる有価証券は、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。以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。以下「社債等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債等振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付け又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付けはありません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

9,306口

（注）本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である野村証券株式会社が本投資法人の投資主から558口を上限として借入れる本投資口の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(4)【発行価額の総額】

4,387,276,476円

（注）後記「(15) その他 / ① 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(15) その他 / ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成25年8月2日（金）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

（注1）発行価格等決定日（後記「(15) その他 / ① 引受け等の概要」に定義します。）の株式会社東京証券取引所における終値（当日に終値のない場合は、その日に先立っ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切り捨て）を仮条件とします。

（注2）日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成25年8月19日（月）から平成25年8月21日（水）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より受け取る投資口1口当たりの払込金額）を決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、

一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。) について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト ([URL] <http://www.nre-rf.co.jp/ja/cms/ir/press.html>) (以下「新聞等」と総称します。) において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注3) 発行価格と発行価額は異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成25年8月22日(木)から平成25年8月23日(金)まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成25年8月15日(木)から平成25年8月21日(水)までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成25年8月19日(月)から平成25年8月21日(水)までを予定しています。

従いまして、

- ① 発行価格等決定日が平成25年8月19日(月)の場合、申込期間は「平成25年8月20日(火)から平成25年8月21日(水)まで」
- ② 発行価格等決定日が平成25年8月20日(火)の場合、申込期間は「平成25年8月21日(水)から平成25年8月22日(木)まで」
- ③ 発行価格等決定日が平成25年8月21日(水)の場合は上記申込期間のとおりとなりますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

(11) 【払込期日】

平成25年8月28日(水)

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成25年8月15日(木)から平成25年8月21日(水)までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成25年8月19日(月)から平成25年8月21日(水)までを予定しています。

従いまして、

- ① 発行価格等決定日が平成25年8月19日(月)の場合、払込期日は「平成25年8月26日(月)」
- ② 発行価格等決定日が平成25年8月20日(火)の場合、払込期日は「平成25年8月27日(火)」
- ③ 発行価格等決定日が平成25年8月21日(水)の場合は上記払込期日のとおりとなりますのでご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三菱東京UFJ銀行 東京営業部(東京都千代田区丸の内一丁目4番1号)

株式会社三井住友銀行 本店営業部(東京都千代田区丸の内一丁目1番2号)

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

一般募集における手取金4,387,276,476円については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限263,066,868円と併せて、後記「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完情報 / 1 事業の状況等 / (7) 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金の一部に充当する予定です。

(注1) 上記の第三者割当については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(注2) 上記の手取金は、平成25年8月2日（金）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、平成25年8月19日（月）から平成25年8月21日（水）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	
合計	—	9,306口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している野村不動産投資顧問株式会社は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定します。

② 申込みの方法等

- A. 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- B. 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- C. 申込証拠金には、利息をつけません。
- D. 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。
従いまして、
- (イ) 発行価格等決定日が平成25年8月19日(月)の場合、受渡期日は「平成25年8月27日(火)」
- (ロ) 発行価格等決定日が平成25年8月20日(火)の場合、受渡期日は「平成25年8月28日(水)」
- (ハ) 発行価格等決定日が平成25年8月21日(水)の場合、受渡期日は「平成25年8月29日(木)」

となりますのでご注意ください。

一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 / (1) 投資法人の名称」に同じ

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 / (2) 内国投資証券の形態等」に同じ

(3)【売出数】

558口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、前記「1 募集内国投資証券」に記載する一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社为本投資法人の投資主から558口を上限として借入れる本投資口の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL]http://www.nre-rf.co.jp/ja_cms/ir/press.html）（新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(4)【売出価額の総額】

272,571,840円

(注) 売出価額の総額は、平成25年8月2日（金）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 / (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

平成25年8月22日（木）から平成25年8月23日（金）まで

(注) 上記申込期間については、前記「1 募集内国投資証券 / (8) 申込期間」に記載の一般募集の申込期間と同一とします。

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

野村証券株式会社の本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

平成25年8月29日（木）

(注) 上記受渡期日については、前記「1 募集内国投資証券 / (15) その他 / ② 申込みの方法等 / D.」に記載の一般募集の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

- A. 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- B. 申込証拠金には、利息をつけません。
- C. オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2 【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3 【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である野村証券株式会社が本投資法人の投資主から558口を上限として借入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は558口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われぬ場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社が上記本投資法人の投資主から借入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を野村証券株式会社に取得させるために、本投資法人は、平成25年8月9日（金）開催の本投資法人役員会において、野村証券株式会社を割当先とする本投資口558口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成25年9月25日（水）を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成25年9月17日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村証券株式会社がシンジケートカバー取引により買付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、野村証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われぬ場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われぬ場合は、野村証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。従って、野村証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注）シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成25年8月19日（月）の場合、「平成25年8月22日（木）から平成25年9月17日（火）までの間」
- ② 発行価格等決定日が平成25年8月20日（火）の場合、「平成25年8月23日（金）から平成25年9月17日（火）までの間」
- ③ 発行価格等決定日が平成25年8月21日（水）の場合、「平成25年8月24日（土）から平成25年9月17日（火）までの間」となります。

2 売却・追加発行等の制限

- ① 一般募集に関連して、野村不動産株式会社は、主幹事会社である野村證券株式会社との間で、一般募集に係る発行価格等決定日から一般募集に係る受渡期日の6ヶ月後の応当日までの期間中、主幹事会社である野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、その保有する本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸し渡し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
- ② 一般募集に関連して、本投資法人は、主幹事会社である野村證券株式会社との間で、一般募集に係る発行価格等決定日から一般募集に係る受渡期日の3ヶ月後の応当日までの期間中、主幹事会社である野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（但し、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

なお、上記①及び②のいずれの場合においても、主幹事会社である野村證券株式会社は、それぞれ上記の期間中にその裁量で当該合意の全部又は一部を解除する権限を有しています。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第12期 （自平成24年6月1日 至平成24年11月30日） 平成25年2月27日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

以下は、参照書類である平成25年2月27日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付までに補完すべき情報を記載したものです。なお、以下の文中における記載のうち、第13期（平成25年5月期）に係る数値については、本書の日付現在において金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく会計監査人の監査を終了していません。

なお、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在変更がないと判断しています。

また、本書に記載の将来に関する事項は、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1 事業の状況等

本投資法人は、投信法に基づき、野村不動産投信株式会社（現 野村不動産投資顧問株式会社）を設立企画人として、平成18年8月3日に設立され、平成19年2月14日に株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場（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）株式会社東京証券取引所を、以下「東京証券取引所」といいます。

「不動産等」とは、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (2) 投資対象 / ① 投資対象資産 / A. (イ)及び(ロ)」に掲げる資産をいい、「不動産対応証券」とは同「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (2) 投資対象 / ① 投資対象資産 / A. (ハ)」に掲げる資産をいいます。

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

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

「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

(1) 本投資法人の特長・基本理念

本投資法人は、前記基本方針に基づき、「投資戦略（「基幹セグメント」への重点投資）」「高い物件運営力」「安定した財務基盤」の3点にこだわりを持ち、中長期的に安定的な収益を生み出すことが可能と考えられるポートフォリオ及び財務基盤を構築してきました。

まず、投資戦略においては、賃貸需要の厚いテナント層をターゲットとしたポートフォリオ構築戦略を実践してきた結果、本投資法人のポートフォリオは月額賃料15万円以下かつ1住戸当たりの面積50㎡未満の住戸（基幹セグメント（注））を中心とした構成となっており、継続的にテナントの賃貸需要を捉えることにより、安定収益につなげることができていると考えています。

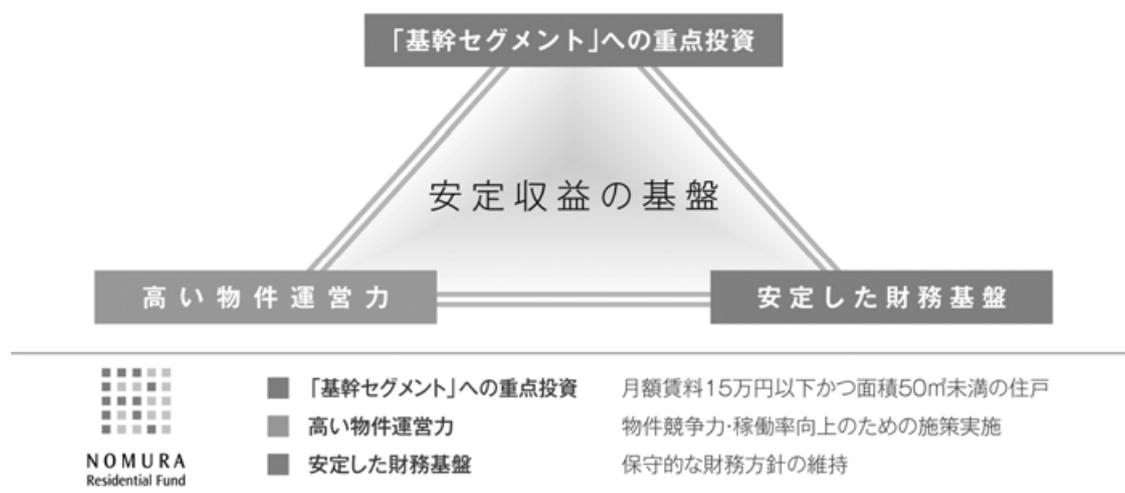
次に、物件運営においては、本投資法人の資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社（以下「資産運用会社」又は「野村不動産投資顧問」といいます。）が有する、居住用施設にかかる豊富な運用経験と実績に裏打ちされた運用ノウハウを活用することにより、テナントニーズの的確な把握や物件競争力・稼働率の向上を可能とする高い物件運営力を有していると考えています。

また、本投資法人は、保守的な財務方針を維持することにより、金融環境の変化や将来的な金利上昇の影響を受けにくい安定した財務基盤の構築を実践してきました。

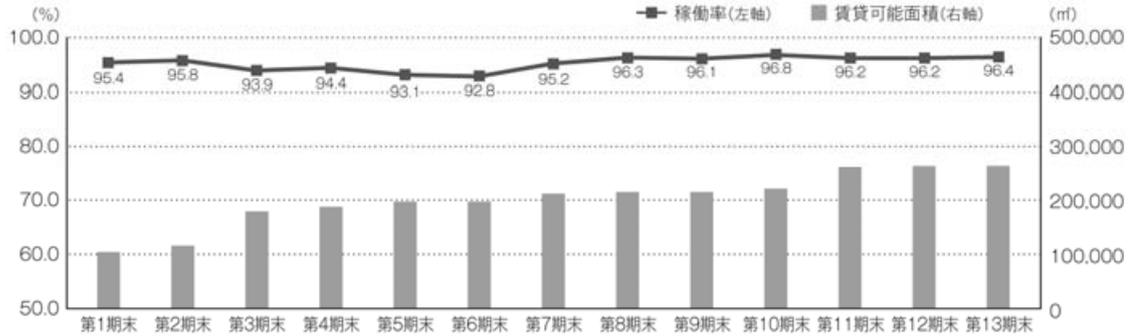
本投資法人においては、これらの3つの要素が三位一体となって、安定した収益基盤を構成しています。その結果、以下のグラフが示すとおり、本投資法人は、平成19年2月の上場以来、市場環境に応じた柔軟な運用により安定した成長を続けてきました。また、本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率、NOI利回りは、過去6年超にわたり安定的に推移しており、資産規模についても安定した成長を続けています。

（注）「基幹セグメント」については、後記「(4) 投資方針 / ⑤ 「賃貸需要の厚い層（基幹セグメント）」をターゲットとした物件選定」をご参照ください。

<安定収益の基盤構築のための戦略>

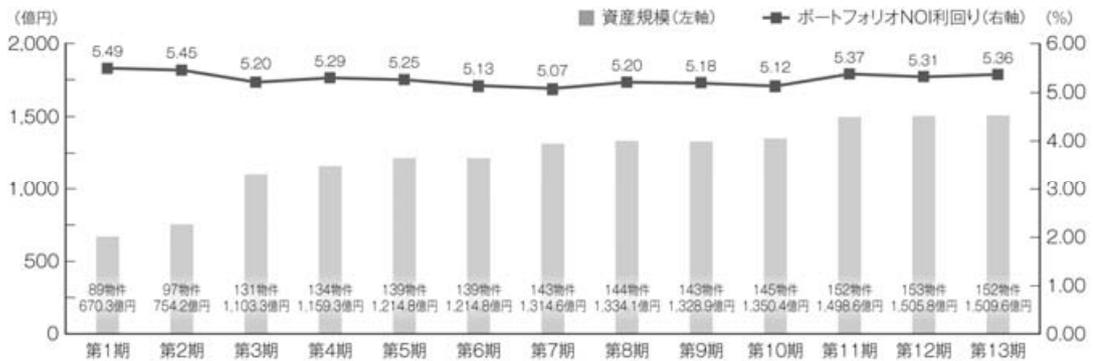


＜ポートフォリオ稼働率及びポートフォリオ賃貸可能面積の推移（各期末時点）＞



- (注1) 「ポートフォリオ稼働率」は、各期末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。）。
- (注2) 「ポートフォリオ賃貸可能面積」は、各期末時点における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るため、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。

＜資産規模及びポートフォリオNOI利回りの推移＞



- (注1) 上図は、各期末時点における各保有資産の取得価格合計（千万円未満を切り捨てています。）に基づき記載しています。
- (注2) 「ポートフォリオNOI利回り」は、各期末時点における各保有資産について、各期における賃貸NOI（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費）を運用日数に基づき年換算した金額の総額を、当該各保有資産の取得価格の合計額で除して算出した数値です（小数点第3位を四捨五入しています。）。

<基本理念>

本投資法人は、居住用施設に対する投資において、確固としたポリシーを持ってファンド・マネジメントを実行していくために、以下の基本理念を掲げています。

① 投資戦略

本投資法人は、賃貸住宅投資の特性や、賃貸住宅市場の動向に基づき、「テナント需要」を十分に把握した上で、戦略的な物件選定及び専門性の高い運営管理を行うことで、中長期の安定運用を目指します。

② 物件取得

本投資法人は、野村不動産グループからの「プラウドフラット」の継続的な取得及び高いソーシング力を活かした野村不動産グループ以外からの「プライムアーバン」「アーバンステージ」の取得により、賃料水準・投資地域・築年数・物件タイプ等のバランスに配慮した、安定的なポートフォリオ構築を行います。

③ 運営管理

本投資法人は、投資物件の中長期的な収益性・資産価値を最大化するため、「物件特性に応じた最適なPM会社」を選定するとともに、テナント動向の変化や物件の経年劣化、運用物件数の拡大に対して、機動的かつ組織的なリーシング及びリニューアル戦略を実践します。

④ 資金調達

本投資法人は、金融市場の動向に左右されにくい安定したファンド運用を行うため、「保守的なLTV水準」「金利の固定化・借入期間の長期化による金利変動リスクの適切なコントロール」「借入先金融機関の多様化」などの強固な財務基盤を確立します。

⑤ 法令遵守

本投資法人は、「投資家の信頼と期待に応えるREIT」であり続けるため、利益相反防止やコンプライアンスを徹底し、公正で透明性の高いファンド運用を実行します。

(2) 環境認識

日本経済は、平成23年3月の東日本大震災からの復興需要を下支えに緩やかな回復が期待されていましたが、欧州債務問題に加え、米国景気の回復の遅れや中国経済の成長鈍化などにより、輸出や鉱工業生産が落ち込み、景気は弱含みで推移していました。しかしながら、平成24年末の政権交代によるデフレ脱却及び持続的な経済成長実現のための諸施策を背景とした円安・株高に伴う景況感や輸出環境の改善により、日本経済は回復経路に復していくことが期待されます。また、平成25年6月の日銀短観によると、大企業製造業の業況判断DIは、前回調査と比較して12ポイントの改善、3カ月後の先行き見通しでは、6ポイントの改善を見込んでおり、今後の企業業績の回復が予想されています。

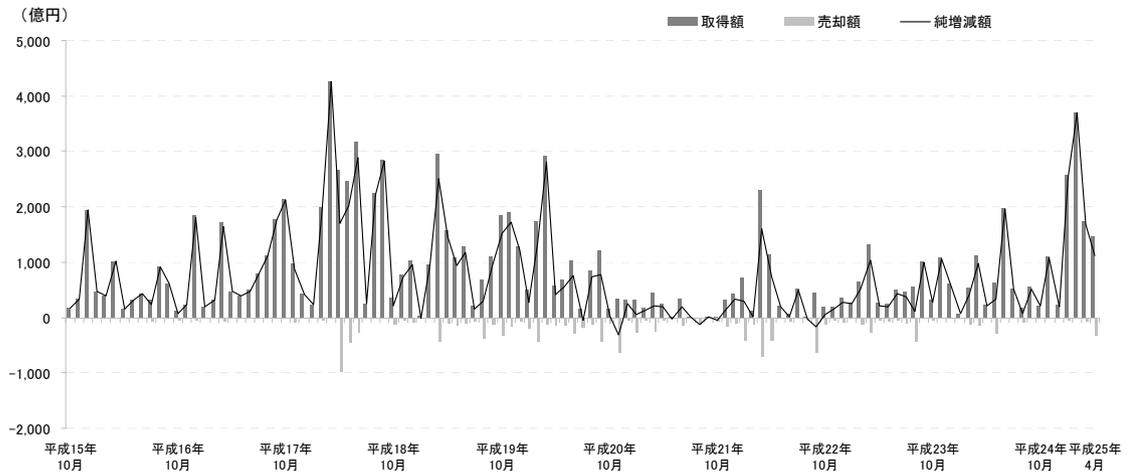
上場J-REIT市場は、欧州債務危機の影響等による投資家のリスク回避姿勢の影響を受け、低迷を続けていましたが、日本銀行による投資口買入等による需給改善により回復傾向を示しています。また、平成24年4月に約4年半ぶりとなるJ-REITの新規上場が実現したほか、既上場銘柄の公募増資も相次いでおり、平成24年には15件・4,920億円（注）の公募増資によるエクイティ調達を実施され、平成23年と比較して約2倍の水準まで拡大しています。さらに、平成25年に入ってから、投資口価格が調整される局面もありましたが、日本銀行による投資口買入やJ-REITの相対的な分配金利回りの高さ等を背景として引き続き資金流入が続いており、本書の日付現在において、平成25年のエクイティ調達額は、平成24年のエクイティ調達額を既に上回っています。

賃貸住宅市場については、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）では人口流入及び晩婚・少子化等の影響による単身世帯・少人数世帯の増加、その他エリアでは新築物件の供給減少等の要因により、好立地物件・商品特性の優れた物件を中心に高い稼働率を維持しています。マーケット競争力を有する一部の物件では、賃料の上昇が確認されるなど、一部の地域では賃料水準の底打ちの兆候がうかがえます。

不動産投資市場においては、東日本大震災の発生後、取引の延期や中止事例に加え、売買当事者間の価格目線の乖離の拡大を背景に取引が低調な状態が継続しました。また、不動産投資市場が低迷する一方、金融環境は相対的に良好な状況が継続していたこともあり、不動産私募ファンドの投資期間終了時においても、保有物件を売却せずリファイナンスを選択する事例等が多く見られました。しかし、平成24年末の政権交代によるデフレ脱却及び持続的な経済成長実現のための諸施策を背景とした日本経済の成長への期待を契機として、不動産投資市場に回復傾向の兆しが現れ、上場J-REITによる取引事例及び売買金額の増加が見られるようになってきました。このような環境において、一般財団法人日本不動産研究所の不動産投資家調査によれば、城南地区（目黒区・世田谷区）や城東地区（墨田区・江東区）のワンルームマンションの取引期待利回りの低下傾向が確認されており、不動産価格の上昇が見込まれるものと本投資法人は考えています。

（注）公募増資における調達金額（エクイティ調達額）は、各上場J-REITの公表資料に基づき、資産運用会社にて発行価格の総額（オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当増資による調達金額を含みます。）を集計したものです。

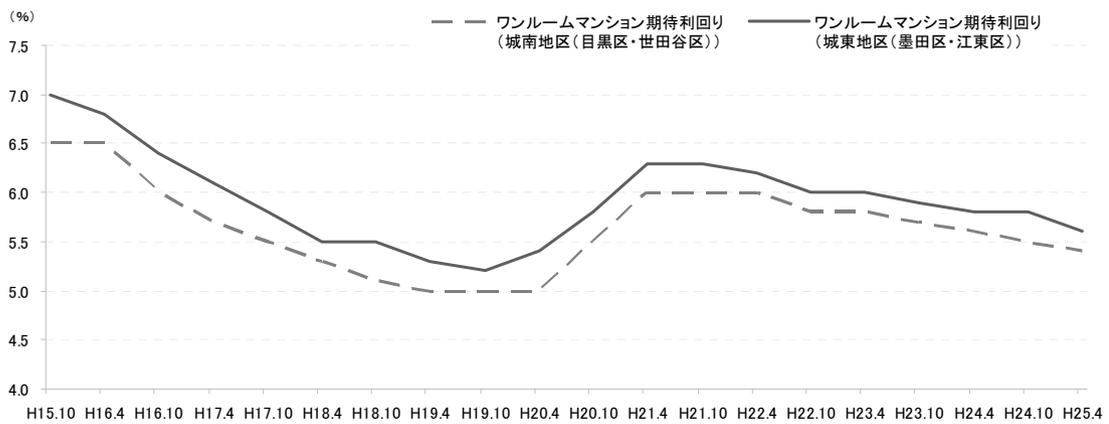
<上場J-REITによる不動産取得額・売却額推移>



出所：一般社団法人投資信託協会「不動産投資法人に関する統計」を基に資産運用会社が作成。

(注) 「純増減額」とは、各月における取得額から売却額を引いた数値を記載しています。

<不動産投資家調査による期待利回りの推移（賃貸住宅一棟（ワンルームマンション）の期待利回り）>



出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に資産運用会社が作成。

(注) 同調査は、毎年4月及び10月を調査時点とする日本の不動産投資市場における主要なプレイヤーに対するアンケート調査であり、期待利回りを中心として、投資スタンスや今後の賃料見通しなどに関する回答を集計し、集計結果の代表値として中央値を採用しています。

(3) オファリング・ハイライト

① 資産規模の拡大とポートフォリオの質の向上

本投資法人は、前記の環境認識のもと、不動産投資市場は回復傾向にあり、新規投資に向けた環境が整いつつあると判断し、このタイミングでの本募集の実施及び新規物件の取得が本投資法人の短期的な成長のみならず、中長期的な成長にも資するものと判断しています。

本投資法人は、本募集に伴い、主として東京圏に立地し、本書の日付現在における保有資産のポートフォリオの平均より築年数が浅く、最寄駅からの徒歩分数の短い物件の取得を通じて、資産規模の拡大及びポートフォリオの質の向上を図ります。また、その結果、本投資法人の中長期的な分配金水準の維持向上を図ることができると考えています。

(イ) 取得予定資産の概要

本投資法人は、本募集後に以下に記載する不動産を信託財産とする信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。

取得予定資産（7物件）は、以下の特徴を有しています。なお、「東京圏比率」、「平均築年数」及び「駅徒歩10分以内比率」については、後記「(ロ) 本募集の効果」の（注2）、（注3）及び（注4）をご参照ください。

	取得予定資産	(参考) 本書の日付現在の保有資産 (取得済資産)
東京圏比率	85.6%	81.0%
NOI利回り (注)	5.21%	5.36%
東京23区	5.15%	5.04%
平均築年数	6.8年	10.0年
駅徒歩10分以内比率	100.0%	93.2%

(注) 「NOI利回り」は、取得予定資産については、平成25年5月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された年間のNOI（運営収益－運営費用。以下同じです。）の合計額を取得予定資産の取得予定価格の合計額で除して算出した数値です（小数点第3位を四捨五入しています。）。本書の日付現在の保有資産（取得済資産）については、各保有資産について、第13期（平成25年5月期）における賃貸NOI（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費。以下同じです。）を運用日数に基づき年換算した金額の総額を、当該各保有資産の取得価格の合計額で除して算出した数値です（小数点第3位を四捨五入しています。）。

取得予定資産の物件名称、所在地、取得予定価格、鑑定評価額、NOI利回り、築年数、駅からの徒歩分数、1住戸当たりの平均面積は以下のとおりです。

物件名称	所在地	取得予定価格 (千円)	鑑定評価額 (千円)	NOI利回り (%)	築年数 (年)	駅からの徒歩 分数 (分)	1住戸当たりの 平均面積 (㎡)
アーバンステージ 恵比寿	東京都渋谷区	1,030,000	1,060,000	5.10	7.5	5	33.8
アーバンステージ 目黒青葉台	東京都目黒区	1,190,000	1,200,000	4.98	7.4	9	33.7
アーバンステージ 学芸大学	東京都目黒区	916,000	936,000	5.05	7.0	3	24.4
アーバンステージ 日本橋浜町	東京都中央区	1,470,000	1,480,000	5.08	8.6	4	38.9
アーバンステージ 神楽坂	東京都新宿区	2,640,000	2,660,000	4.96	5.4	4	25.5
アーバンステージ 池袋	東京都豊島区	3,310,000	3,510,000	5.43	6.6	5	33.0
アーバンステージ 堺筋本町	大阪市中央区	1,780,000	1,790,000	5.62	6.5	2	47.6
合計 (平均)	—	12,336,000	12,636,000	5.21	6.8	5	34.0

- (注1) 「取得予定価格」は、当該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(信託受益権売買契約書に記載された不動産信託受益権等の売買代金の金額)を記載しています。「鑑定評価額」については、後記「(7) 取得済資産及び取得予定資産の概要 / ① ポートフォリオの概況 / C. 鑑定評価額等の概要」の(注1)をご参照ください。
- (注2) 「NOI利回り」は、平成25年5月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された年間のNOIを各取得予定資産の取得予定価格で除して算出した数値です。また、合計(平均)欄のNOI利回りは、各不動産鑑定評価書に記載された年間のNOIの合計額を取得予定資産の取得予定価格の合計額で除して算出した数値です。いずれも小数点第3位を四捨五入しています。
- (注3) 「築年数」の平均は、各取得予定資産の本書の日付現在における築年数を各取得予定価格に基づいて加重平均して算出しています(小数点第2位を四捨五入しています。)。なお、各取得予定資産の竣工日は登記簿上の表示をもとにしています。
- (注4) 「駅からの徒歩分数」は、最寄駅までの徒歩による所要時間を表しており、「不動産の表示に関する公正競争規約」(平成17年公正取引委員会告示第23号)及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」(平成17年公正取引委員会承認第107号)に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。また、平均については、算術平均にて算出しています(小数点第1位を切り上げています。)。以下本書において同じです。
- (注5) 「1住戸当たりの平均面積」は、店舗・事務所部分を除く、各取得予定資産の賃貸可能面積を賃貸可能戸数で除して算出しています(小数点第2位を切り捨てています。)。なお、各取得予定資産の「賃貸可能面積」及び「賃貸可能戸数」については、後記「(7) 取得済資産及び取得予定資産の概要 / ① ポートフォリオの概況 / D. 建物の概要」の(注2)及び(注5)をご参照ください。

(ロ)本募集の効果

本募集後に前記の特徴を有する取得予定資産を取得することにより、本投資法人のポートフォリオの平均築年数の低下及び分散効果の促進によるポートフォリオの質の向上が期待されます。

本募集前後の各指標の変化は、以下のとおりです。

	本募集前 (本書の日付現在の保有資産)	取得予定資産	本募集及び 取得予定資産取得後
物件数	151物件	7物件	158物件
取得(予定)価格合計	1,503.9億円	123.3億円	1,627.2億円
含み損益(注1)	▲65.0億円	3.0億円	▲62.0億円
平均築年数(注2)	10.0年	6.8年	9.8年
東京圏比率(注3)	81.0%	85.6%	81.3%
駅徒歩10分以内比率 (注4)	93.2%	100.0%	93.7%

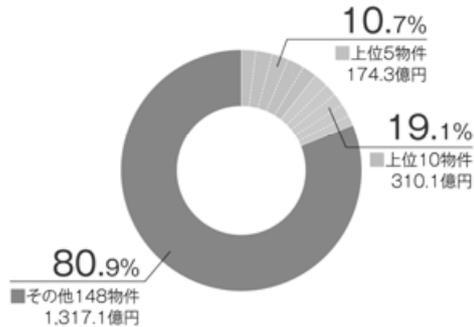
- (注1) 「含み損益」は、本書の日付現在の保有資産(取得済資産)については、第13期末時点の「鑑定評価額」又は「調査評価額」と「帳簿評価額」の差額を使用し、取得予定資産については、平成25年5月31日を価格時点とする「鑑定評価額」と「取得予定価格」の差額を使用しています(単位未満を切り捨てています。。「鑑定評価額」又は「調査評価額」については、後記「(7) 取得済資産及び取得予定資産の概要 / ① ポートフォリオの概況 / C. 鑑定評価額等の概要」の(注1)をご参照ください。
- (注2) 「平均築年数」は、本書の日付現在における築年数を取得(予定)価格に基づいて加重平均して算出しています(小数点第2位を四捨五入しています。)
- (注3) 「東京圏比率」は、東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)に所在する保有資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の合計額を、取得(予定)価格の合計額で除した比率を記載しています(小数点第2位を四捨五入しています。)
- (注4) 「駅徒歩10分以内比率」は、最寄駅から徒歩10分以内に所在する保有資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の合計額を、取得(予定)価格の合計額で除した比率を記載しています(小数点第2位を四捨五入しています。)

(ハ)本募集後のポートフォリオの分散状況

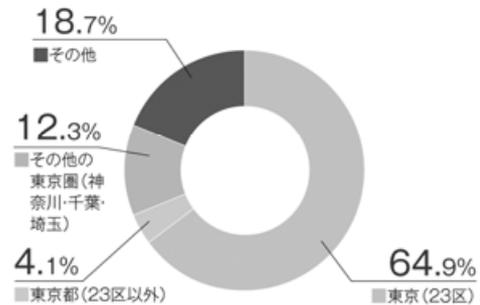
ポートフォリオの規模の拡大に関しては、本投資法人の基本方針である中長期の安定収益の確保という観点から、以下のグラフに記載のとおりポートフォリオの質的・地域的な分散を促進するとともに、ブランド毎に有する多様なソーシング・ルートの活用を通じて、賃料水準・投資地域・築年数・物件タイプ等のバランスに配慮してきました。

本書の日付現在の保有資産（取得済資産）に取得予定資産を含めた本投資法人のポートフォリオの分散状況は以下のとおりです。

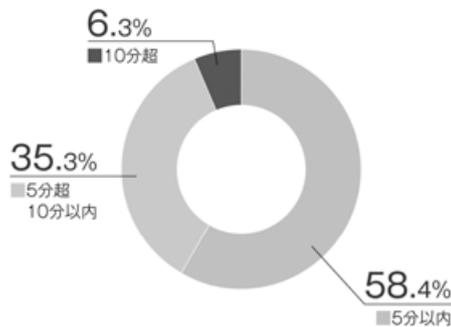
■ 物件毎の分散



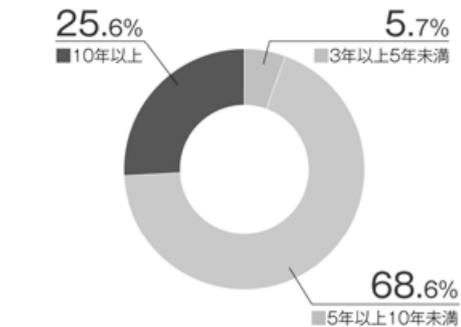
■ 投資エリア



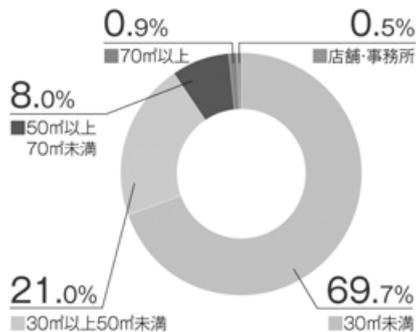
■ 最寄駅からの徒歩分数



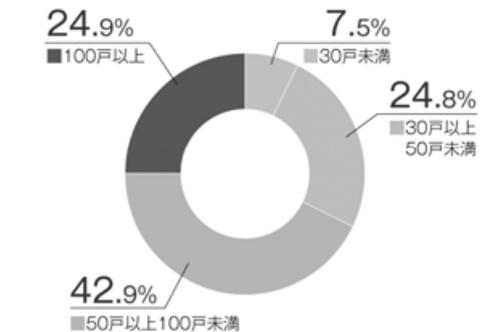
■ 築年数



■ 住戸面積 (戸数ベース)



■ 戸数分布



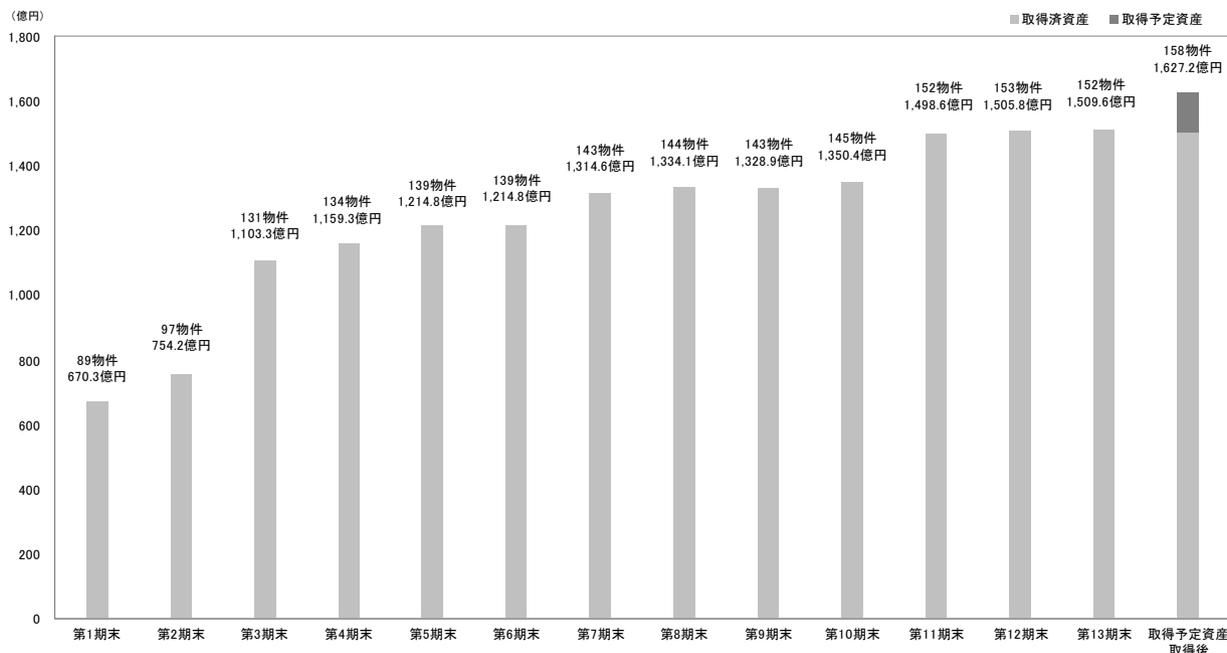
(注) 「住戸面積 (戸数ベース)」は、本書の日付現在の保有資産 (取得済資産) 及び取得予定資産の全住戸について、各面積区分に該当する戸数の全住戸数に対する比率を算出しています。また「住戸面積 (戸数ベース)」以外は、各グラフの各区分に該当する物件の取得 (予定) 価格に基づき、比率を算出しています。なお、比率は小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

② 幅広いソーシング・ルートを活用した外部成長戦略

(イ) 優良資産の継続的な取得実績

本書の日付現在における取得予定資産を含めたポートフォリオは158物件・1,627.2億円（取得（予定）価格の合計）の規模となり、第1期末（89物件・670.3億円）と比較して取得（予定）価格ベースで約2.4倍にまで拡大しています。

以下に、本投資法人の第1期末から第13期末までの各期末時点及び取得予定資産取得後の資産規模（取得（予定）価格の合計）の推移を示しています。



(注1) 上図は、各資産の取得（予定）価格の合計（千円未満を切り捨てています。）に基づき記載しています。

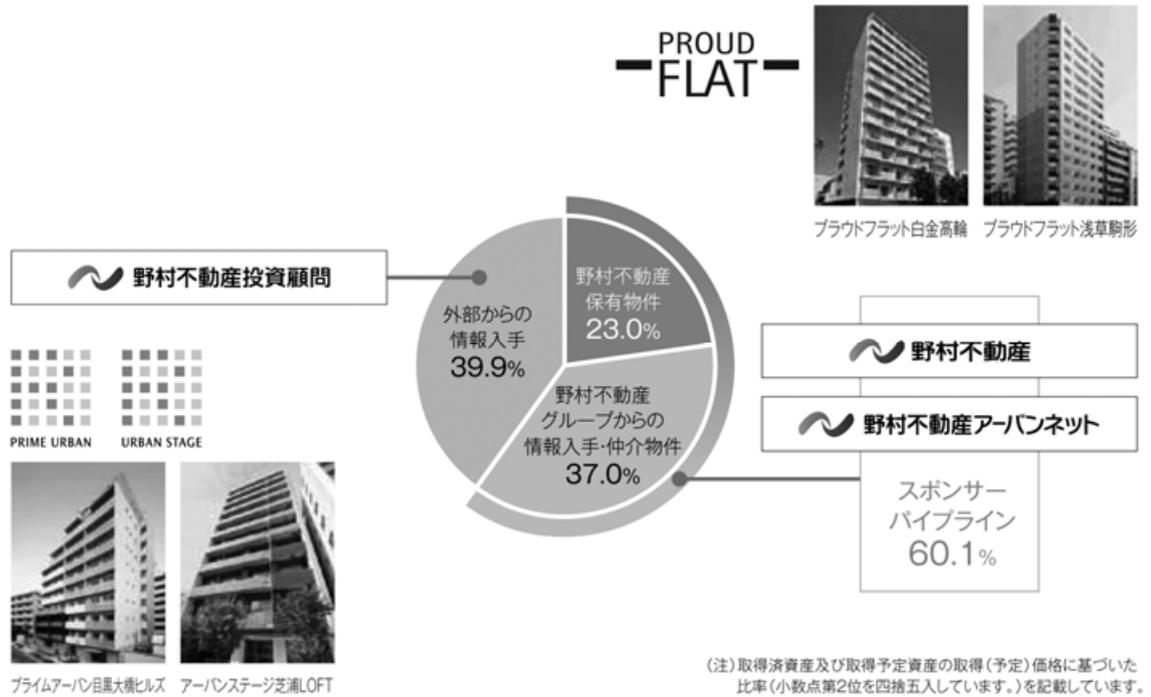
(注2) 取得予定資産取得後の資産規模については、本書の日付現在における保有資産（取得済資産）に取得予定資産（7物件・123.3億円）を加えた物件数及び取得（予定）価格の合計を記載しています。

(ロ) 野村不動産グループの有する幅広いソーシング・ルート

野村不動産グループでは、通算11年超にわたる居住用施設の運用を通じて、物件取得のための幅広いソーシング・ルートを構築してきました。野村不動産株式会社が企画・開発する「プラウドフラット」シリーズの取得はもとより、野村不動産グループ以外のプロバイダーや野村不動産グループが有する広範な仲介ネットワークに加え、資産運用会社独自のソーシング・ルートを活用することにより、不動産売却情報等のタイムリーな収集を図っています。

(注) 「野村不動産グループ」とは、野村不動産株式会社（以下「野村不動産」といいます。）をはじめとする野村不動産ホールディングス株式会社（以下「野村不動産ホールディングス」といいます。）の連結子会社からなる企業集団をいいます。

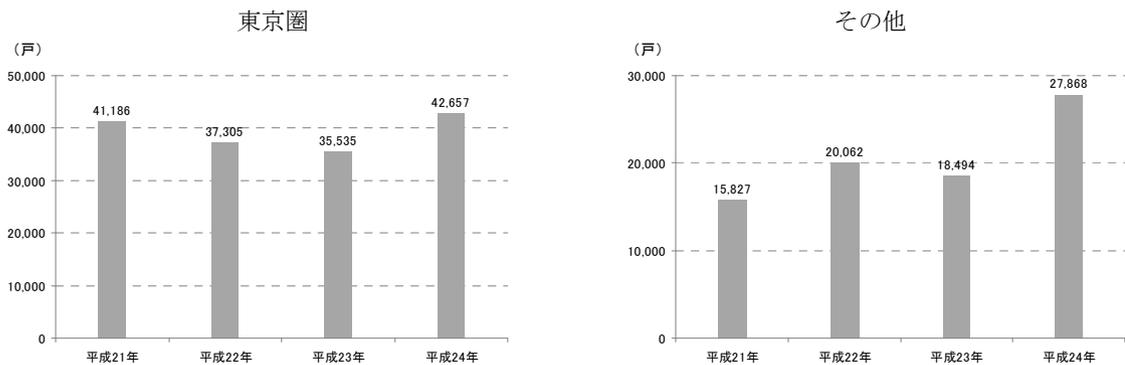
< 物件ソーシング・ルート別内訳 >



< 不動産投資市場の動向 >

まず、新築物件のマーケット供給（フローの側面）に関して、東京圏及びその他のエリア（本投資法人の保有資産が所在する札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市及び福岡市）における、平成21年から平成24年までの住宅着工戸数の増減を、下記<住宅着工戸数の推移>で示しています。住宅着工戸数は、平成23年に底を打ち、平成24年には回復傾向を見せています。

< 住宅着工戸数の推移 >



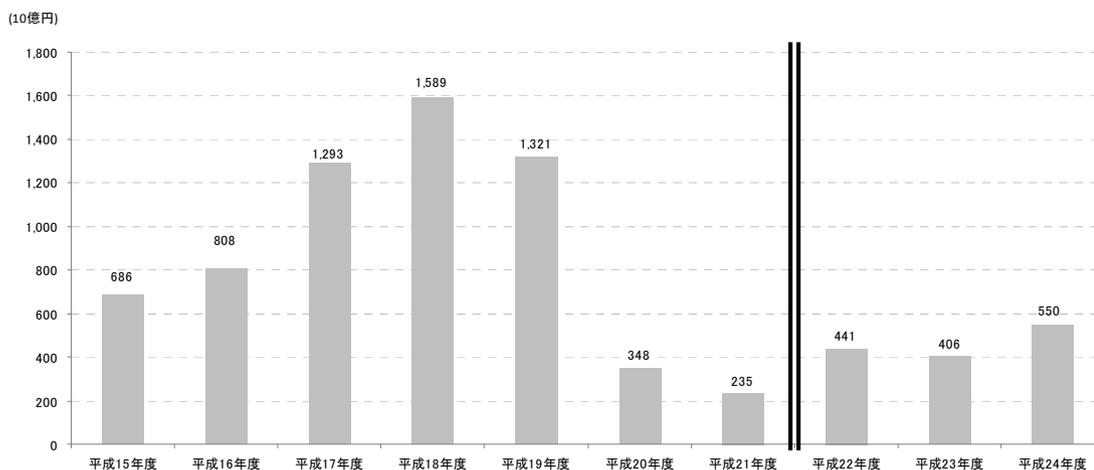
出所：国土交通省「住宅着工統計」を基に資産運用会社が作成。

(注1) 「東京圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の数値を、「その他」は、本投資法人の保有資産が所在する札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市及び福岡市の数値を表示しています。

(注2) 「住宅着工戸数」は、各年の1月から12月までの住宅着工統計における鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の共同住宅に分類されている「貸家」である住宅の着工戸数を合計しています。

また、本投資法人は、既存物件に係る不動産投資市場において、今後、平成20年前後に証券化された資産の証券化ビークル等の運用期限が到来し、利益確定やリファイナンス時の売却を志向する私募ファンドによる売却の増加が見込まれ、またCRE戦略を推進する事業会社等による売却など、売り手としてマーケットへ参加する主体の増加を見込んでいます。このようなマーケットの変化によって、本投資法人の投資対象となるような競争力を有する物件への投資機会が増えると考えています。

＜証券化の対象となる不動産の取得実績の推移（住宅）＞



出所：国土交通省「平成24年度 不動産証券化の実態調査」

(注) 上図は住宅に関して不動産証券化の対象となった資産の取引金額の推移を記載しています。当該調査は、国土交通省が上場J-REIT、不動産特定共同事業、特定目的会社（一部推計）の実績に、信託銀行が把握する不動産信託受益権の取得実績を加えて算出しています。なお、平成15年度調査から平成21年度調査までの資産額には資産の取得を伴わないリファイナンスの数値を含みます。

本募集による取得予定資産の取得は、いずれも資産運用会社の有するソーシング・ルートを活用した取得ですが、本投資法人は、上記のような不動産投資市場の動向を着実に捉え、野村不動産グループの有する幅広いネットワークや資産運用会社のソーシング・ルートを最大限活用し、マーケットからの優良物件の取得による外部成長を目指します。

<スポンサーによる物件開発>

野村不動産ホールディングスは、平成24年10月に策定した「野村不動産グループの中長期経営計画（-2022.3）～Creating Value through Change～」において、「3ヵ年計画（-2016.3）」における事業戦略の柱の1つとして、賃貸不動産の開発メニューを多様化していく方針を打ち出しており、賃貸住宅の独自のブランドである「プラウドフラット」シリーズの開発を強化していくと発表しています。

プラウドフラットシリーズは、「商品性の高さ」や「野村不動産グループによる充実した管理体制」が高く評価されており、野村不動産グループにおいては、今後も継続的に同シリーズの開発を行っていく方針です。

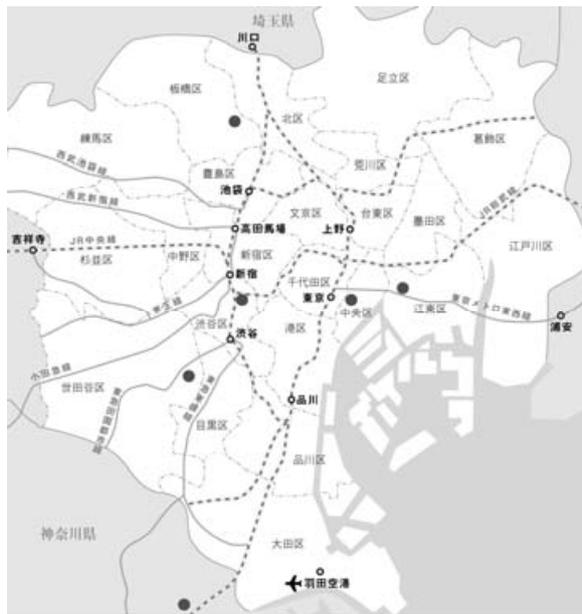
■ プラウドフラットの商品性

- ・野村不動産グループの開発分譲事業におけるネットワーク・ノウハウの活用による都市型賃貸住宅に適した立地選定
- ・賃貸住宅に求められる空間設計と建物基本性能の実現
- ・野村不動産独自の「集合住宅設計基準（賃貸住宅編）」等によるクオリティ・コントロールと適切な運営・管理

■ プラウドフラットの新規開発状況

No	エリア	備考
1	横浜市鶴見区	竣工済
2	東京都江東区	竣工済
3	東京都渋谷区	工事中
4	東京都世田谷区	工事中
5	東京都板橋区	工事中
6	東京都中央区	工事中

※平成25年7月末日時点において、上記記載の6物件以外に建築確認前の案件が3物件（全て東京23区）あります。



(注) 上記はいずれも、本書の日付現在において、本投資法人が取得を予定している資産ではありません。

本募集における取得予定資産はスポンサー開発物件ではありませんが、本投資法人は、不動産投資市場の動向を着実に捉えた外部物件の取得に加え、同時にスポンサー開発物件の安定的な取得をも図ることで、着実な外部成長を推進していくことを目指しています。

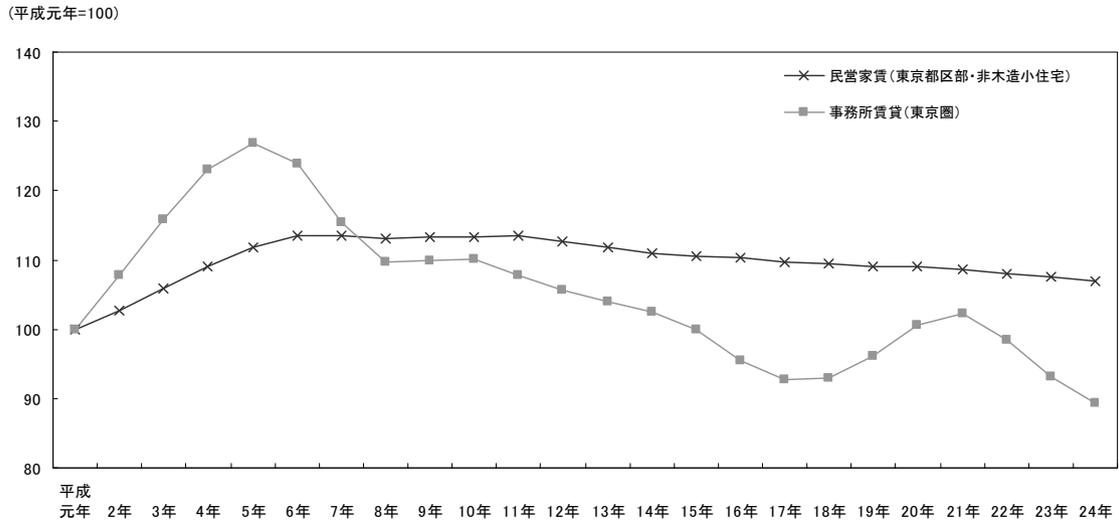
(4) 投資方針

① 賃貸住宅投資の特性

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

下記のとおり、賃料水準の過去推移を見ると、住宅の賃料水準の変動幅（ボラティリティ）は、オフィスの賃料水準の変動幅より小さいといえます。したがって、賃貸住宅投資における賃料収入は、オフィスビルへの投資に比して安定的に推移すると考えられます。

＜住宅と事務所の賃料水準の推移＞



出所：総務省「消費者物価指数年報（平成元年～平成24年）」、日本銀行「企業向けサービス価格指数（平成元年～平成24年）」を基に資産運用会社が作成。

（注1）「民営家賃（東京都区部・非木造小住宅）」は、東京都区部に存在し、木造以外で面積30㎡未満の住宅3.3㎡当たりの家賃を指数化したものです。

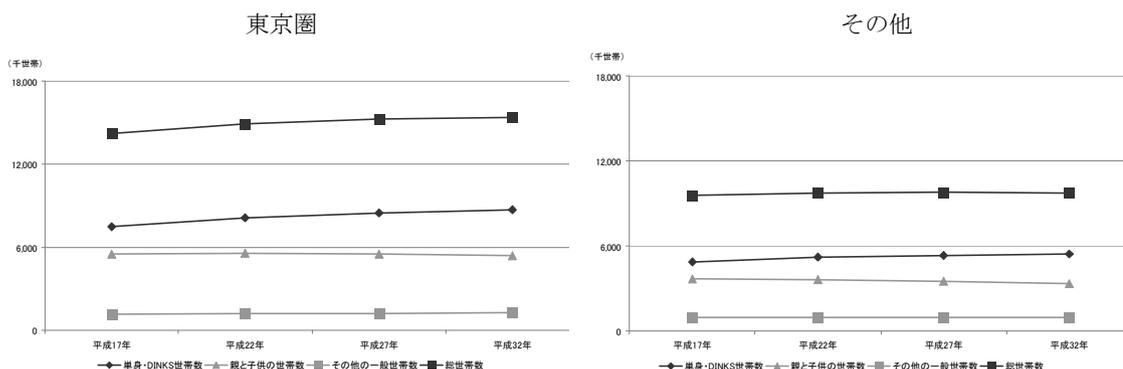
（注2）「事務所賃賃（東京圏）」は、東京都の千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、品川区、目黒区、大田区、渋谷区、豊島区、町田市、日野市、神奈川県横浜市、鎌倉市、埼玉県さいたま市、越谷市、千葉県千葉市、茨城県水戸市の特定の調査対象ビルの平均賃料、及び東京都の千代田区、港区、渋谷区特定の調査対象ビル（1棟又はフロアの一部）とテナント（事務所）の継続賃料を指数化したものです。

（注3）上記グラフの数値は、平成元年の値を100として指数化したものです。

② 賃貸住宅市場の現状及び今後の見通し

総人口の減少というマクロ予測はあるものの、後記<家族類型別世帯数の推移>にみられるとおり、地域別では東京圏及び東京圏を除く三大都市圏や政令指定都市などの都市部における総世帯数は増加傾向にあります。加えて、晩婚化、離婚率の増加、少子高齢化等の社会構造の変化等を背景として、単身・DINKS世帯数は増加傾向にあると考えられます。この傾向は、特に東京圏で顕著に表れていることが確認できます。

<家族類型別世帯数の推移>



出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（平成21年12月時点推計）を基に資産運用会社が作成。

（注1）東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の家家族類型別世帯数を合計したものを「東京圏」として表示しています。本投資法人の保有資産が所在する北海道、宮城県、愛知県、大阪府及び福岡県の家家族類型別世帯数を合計したものを「その他」として表示しています。

（注2）上記グラフにおいては、「家族類型」を、「単身・DINKS世帯」、「親と子供の世帯」、「その他の一般世帯」の3つに分類して表示しています。「単身・DINKS世帯数」は、「世帯人員が一人の世帯数」及び「夫婦のみの世帯数」の合計を表しています。「親と子供の世帯数」は、「夫婦と子供から成る世帯数」及び「ひとり親と子供から成る世帯数」の合計を表しています。「その他の一般世帯数」は、「単身・DINKS世帯」及び「親と子供の世帯」以外の一般世帯数をいいます。

③ 良質な居住用施設への投資

本投資法人は、居住用施設への投資に際し、「投資商品」としての長期の資産価値・収益性維持を重視し、原則として、「Urban（立地）」「Basic（基本性能）」「Quality（品質）」の各要素に配慮し、良質な居住用施設への投資を行います。

良質な居住用施設への投資

$$= \text{「Urban(立地)」} \times \text{「Basic(基本性能)」} \times \text{「Quality(品質)」}$$

本投資法人の考える「良質な居住用施設の各要素」は、大要以下のとおりです。

Urban (立地)	安定した賃貸需要の見込める立地
Basic (基本性能)	トータルバランス（快適性・機能性・経済性・更新性）に優れた仕様設備 良好な居住性を確保する「遮音性・断熱性・安全性」等の建物基本性能
Quality (品質)	長期的な耐久性に優れた構造体（コンクリート躯体・鉄筋配筋等） 適正な品質管理に基づく設計施工

上記は、投資対象としての居住用施設において保持すべき特性として本投資法人が重視する要素ですが、これらに加え、本投資法人は、賃貸住宅市場やテナント需要に係る現状認識と将来に関する見通し等を踏まえ、後記「⑤ 「賃貸需要の厚い層（基幹セグメン

ト) 」をターゲットとした物件選定」に記載のテナント層をターゲットとした物件選定・投資判断を行います。

④ 安定したテナント需要を基準とした投資判断

本投資法人は、比較的安定した賃貸需要を有すると考えられる後記「⑤ 「賃貸需要の厚い層（基幹セグメント）」をターゲットとした物件選定」に記載のテナント層に応じて、主に「賃料水準」×「沿線」×「通勤・通学時間」を物件選定・投資判断の中心的な要素と位置付けた上で、ターゲットとする各テナント層や物件の立地特性等を勘案しながら、他の諸要素を含め個別に検討した上で、投資判断を行います。本投資法人の考える物件選定・投資判断のための「判断基準とする中心的な要素」は、大要以下のとおりです。

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

⑤ 「賃貸需要の厚い層（基幹セグメント）」をターゲットとした物件選定

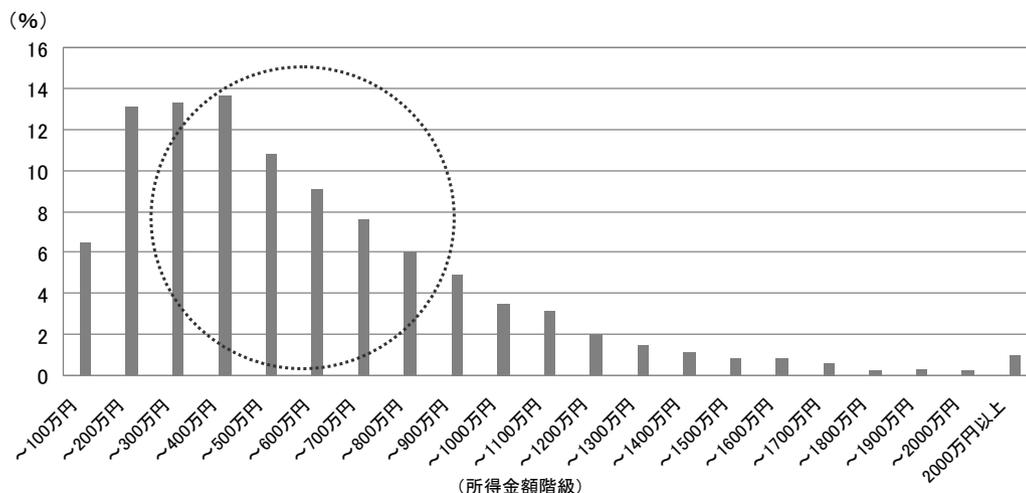
本投資法人は、賃貸住宅市場の現状及び今後の見通しを踏まえた上で、賃貸住宅投資の特性を更に追求し、一層安定的な収益の確保を図るため、立地特性及びマーケット状況に照らし、「最も安定した賃貸需要が見込めると考えられるテナント層」をターゲットとした投資対象物件の選定を行います。

本投資法人は、東京圏及び東京圏を除く三大都市圏や政令指定都市などの都市部における賃貸マーケットやテナント需要に関する現状認識と将来に関する見通しについて、前記「② 賃貸住宅市場の現状及び今後の見通し」に記載のとおり「総世帯数の増加傾向」、「単身・DINKS世帯数の増加傾向」という特徴を有していると考えています。具体的には、20～30代の社会人や学生などが最も安定した賃貸志向を有していると考えています。

こうした基本的な認識に基づく、本投資法人がターゲットとするテナント層の具体的なイメージ（本投資法人の認識）は、概ね下表・図のとおりです。

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

<所得金額別世帯数の相対度数分布>



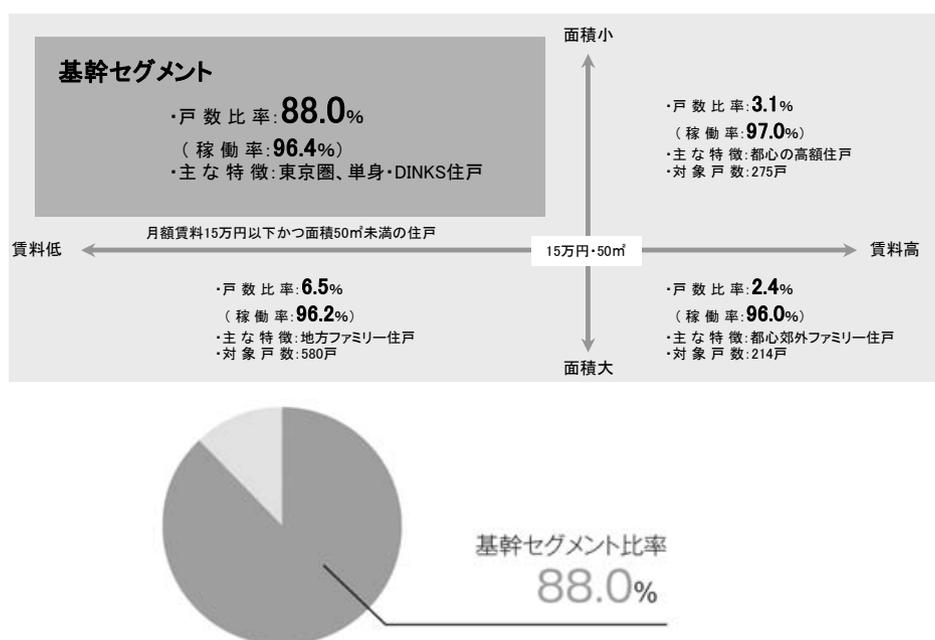
出典：厚生労働省「平成23年国民生活基礎調査の概況」

(注) 上図の点線で囲まれた部分は、本投資法人のターゲットの中心となるテナント層のイメージを示すものです。これ以外のテナント層をターゲットとする物件に関しても、マーケット特性や立地特性等の観点から、安定した需要が見込めると判断した場合には投資を検討します。

前記のとおり景気動向の影響を比較的受けにくいと考えられるテナント層をターゲットとした戦略を実践してきた結果、本投資法人のポートフォリオは、月額賃料15万円以下かつ1住戸当たりの面積50㎡未満の住戸を中心とした構成となっています。

本投資法人のポートフォリオ（但し、店舗・事務所部分を除きます。）における月額賃料15万円以下かつ1住戸当たりの面積50㎡未満の部分を基幹セグメントといい、本投資法人の平成25年5月末日現在のポートフォリオにおける基幹セグメントの状況及び基幹セグメント比率並びに第1期末以降の各期末時点における本投資法人のポートフォリオにおける基幹セグメントの稼働率推移は下図のとおりとなっています。但し、稼働率については、新築物件（本投資法人が各決算期中に取得した物件のうち取得時点において築1年未満の物件）を除いて算出しています。

<基幹セグメントの状況及び基幹セグメント比率（平成25年5月末日時点）>



<基幹セグメントを中心としたポートフォリオ構成（平成25年5月末日時点）>

賃貸可能面積：262,961.11㎡

賃貸可能戸数：8,928戸

1住戸当たりの賃貸可能面積：約29㎡

1住戸当たりの平均賃料：約94千円

(注1) 本投資法人の平成25年5月末日現在のポートフォリオにおける賃貸可能戸数は8,928戸、店舗・事務所の戸数は41戸です。なお、「賃貸可能戸数」については、後記「(7) 取得済資産及び取得予定資産の概要 / ① ポートフォリオの概況 / D. 建物の概要」の(注5)をご参照ください。

(注2) 上図における戸数比率は、本投資法人の平成25年5月末日現在のポートフォリオのうち、店舗・事務所部分を除く住戸に対する各セグメントの比率です（小数点第2位を四捨五入しています。）。

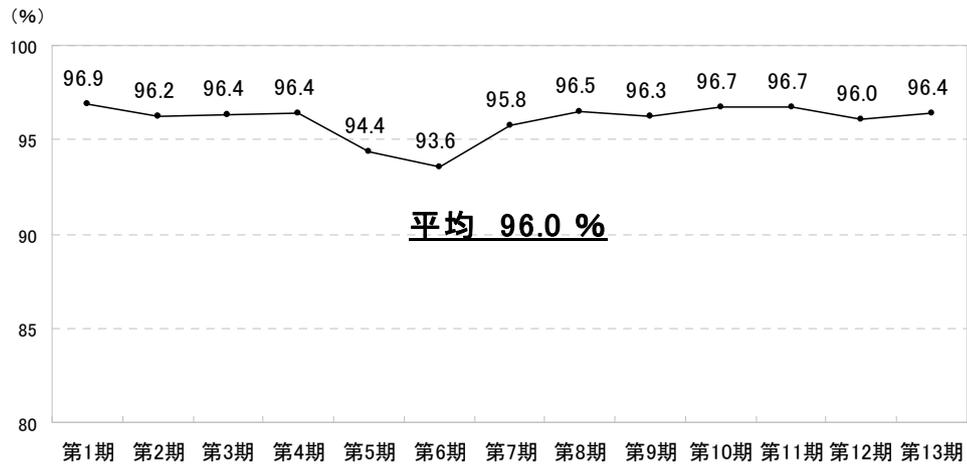
(注3) 上図における稼働率は、各セグメントの賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です（小数点第2位を四捨五入しています。）。

なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」については、後記「(7) 取得済資産及び取得予定資産の概要 / ① ポートフォリオの概況 / D. 建物の概要」の(注2)及び(注3)をご参照ください。

(注4) 1住戸当たりの平均賃料は、平成25年5月末日現在の保有資産において、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。）の合計を、平成25年5月末日現在の賃貸戸数の合計で除して算出しています（千円未満を切り捨てています。）。

(注5) 上図における基幹セグメント比率は、平成25年5月末日現在のポートフォリオにおける賃貸可能戸数に占める基幹セグメントにおける賃貸可能戸数の割合です（小数点第2位を四捨五入しています。）。

＜基幹セグメントの稼働率推移＞



(注) 上図における稼働率は、各期末時点における基幹セグメントの賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です。また、上図中央に記載の各期末の稼働率の平均は、各期末時点における基幹セグメントの賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合として求めています（いずれも小数点第2位を四捨五入しています。）。

⑥ 物件入替戦略の推進

本投資法人は、保有する物件の中で物件競争力の低下傾向や、築年数の経過等による維持管理コストの増加など、運営効率の低下が見受けられる物件の譲渡を行う一方で、より収益力が高く、築年数の浅い物件を取得するなどの物件入替戦略を推進しています。



- (注1) 上図の取得実績及び売却実績は第8期以降本書の日付までの取得実績及び売却実績を記載しています。但し、取得実績については、平成23年11月14日付で公表した新投資口発行の手取金の一部で取得した8物件（クラウドフラット富士見台、クラウドフラット鶴見Ⅱ、アーバンステージ町屋サウスコート、アーバンステージ久米川、クラウドフラット新大阪、アーバンステージ札幌リバーフロント、アーバンステージ北3条通、アーバンステージ泉）は、物件入替戦略に伴うものではないことから含めていません。
- (注2) 本書の日付現在のポートフォリオ、取得実績及び売却実績における物件価格は、いずれも本投資法人による取得価格に基づく金額を記載しています。
- (注3) 「平均NOI利回り」は、取得実績においては、各取得資産の取得時点における不動産鑑定評価書に記載された年間のNOIの合計額を各取得資産の取得価格の合計額で除して算出した数値です。売却実績においては、各資産を譲渡した期における、賃貸NOIを運用日数に基づき年換算した金額の合計額を、本投資法人における各資産の取得価格の合計額で除して算出した数値です。但し、第13期末後に譲渡したプライムアーバン北千束については、第13期の賃貸NOIを用いています。本書の日付現在のポートフォリオにおいては、本書の日付現在における保有資産について、第13期における賃貸NOIを運用日数に基づき年換算した金額の総額を、当該保有資産の取得価格の合計額で除して算出した数値です。いずれも小数点第3位を四捨五入しています。
- (注4) 「築年数」は、本書の日付現在のポートフォリオについては本書の日付を、取得実績については各資産の取得日を、売却実績については各資産の譲渡日を、それぞれ基準として算出しています。「平均築年数」は各資産の築年数を取得価格に基づいて加重平均して算出しています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

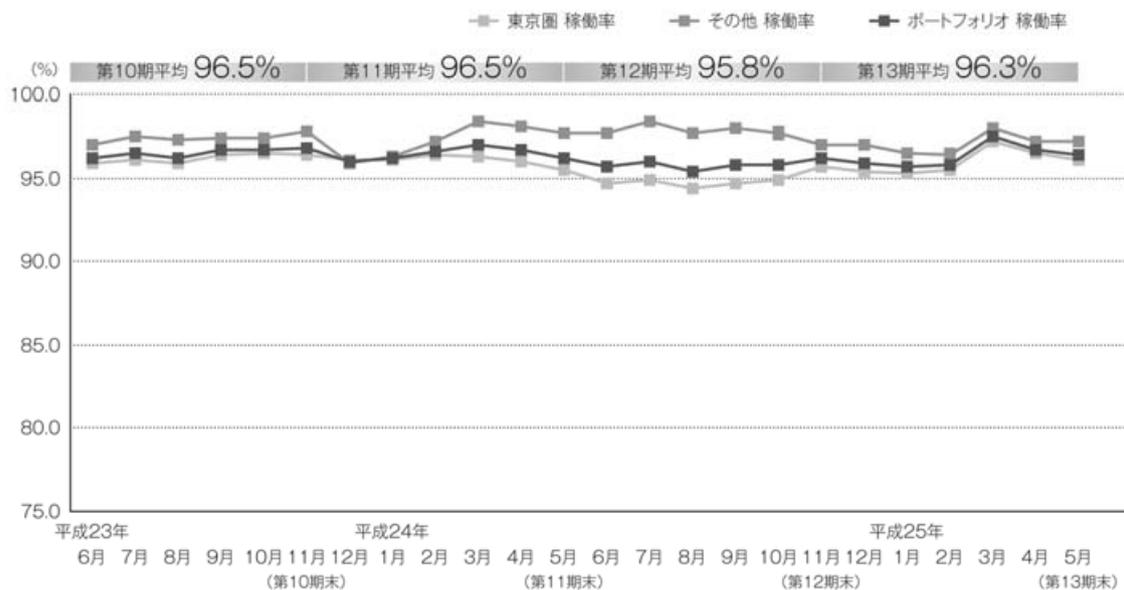
(5) 運用実績及び内部成長戦略

① 着実な運用実績

本投資法人は、運用不動産のリーシング活動においては、物件毎の特性、ターゲットテナントの動向、競合物件の動向等を踏まえた計画的かつ積極的なリーシング活動を展開してきました。

本投資法人の平成23年6月末以降の各月末時点のポートフォリオ全体及び地域別の稼働率推移は以下のとおりです。

＜ポートフォリオ全体、東京圏及びその他エリアの稼働率の推移＞



(注) 上図中の比率は、各期におけるポートフォリオ全体の期中平均稼働率を記載しています。

エリア別期中平均稼働率 (第10期以降)

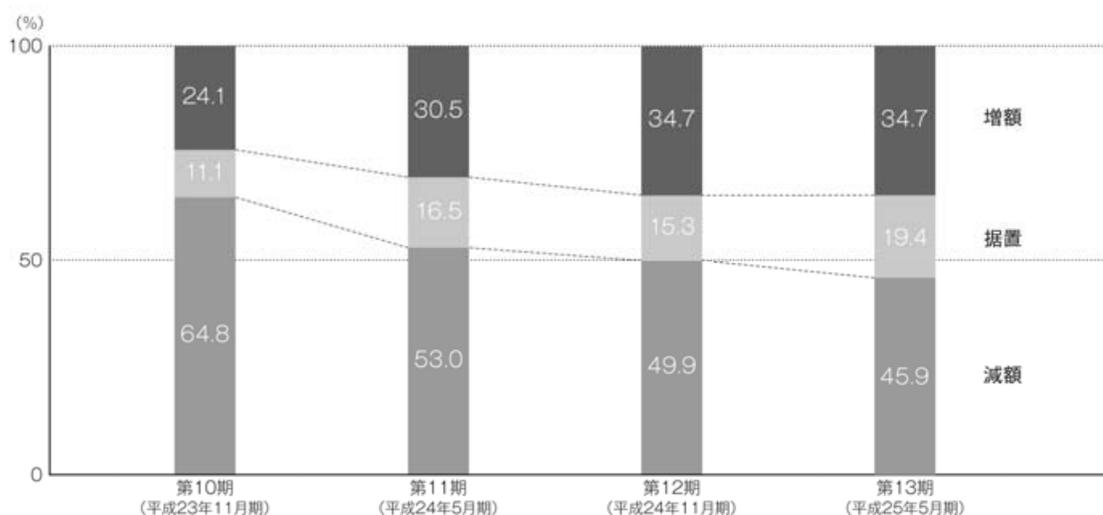
エリア	第10期	第11期	第12期	第13期
全体	96.5 %	96.5 %	95.8 %	96.3 %
東京圏	96.2 %	96.1 %	94.9 %	96.0 %
その他	97.4 %	97.3 %	97.7 %	97.0 %

(注1) 各期における期中平均稼働率を記載しています。期中平均稼働率は、各期における保有資産について、本投資法人のポートフォリオ全体、「東京圏」及び「その他」それぞれの各月末時点の賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を記載しています(小数点第2位を四捨五入しています。)

(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。

また、かかる計画的かつ積極的なリーシング活動及びテナントとの交渉活動の結果、本投資法人のポートフォリオにおいては、テナント入れ替えの際に、従前よりも賃料を増額又は維持できる事例が増加しています。

＜テナント入替による新規契約内容（賃料及び共益費合計）の推移＞

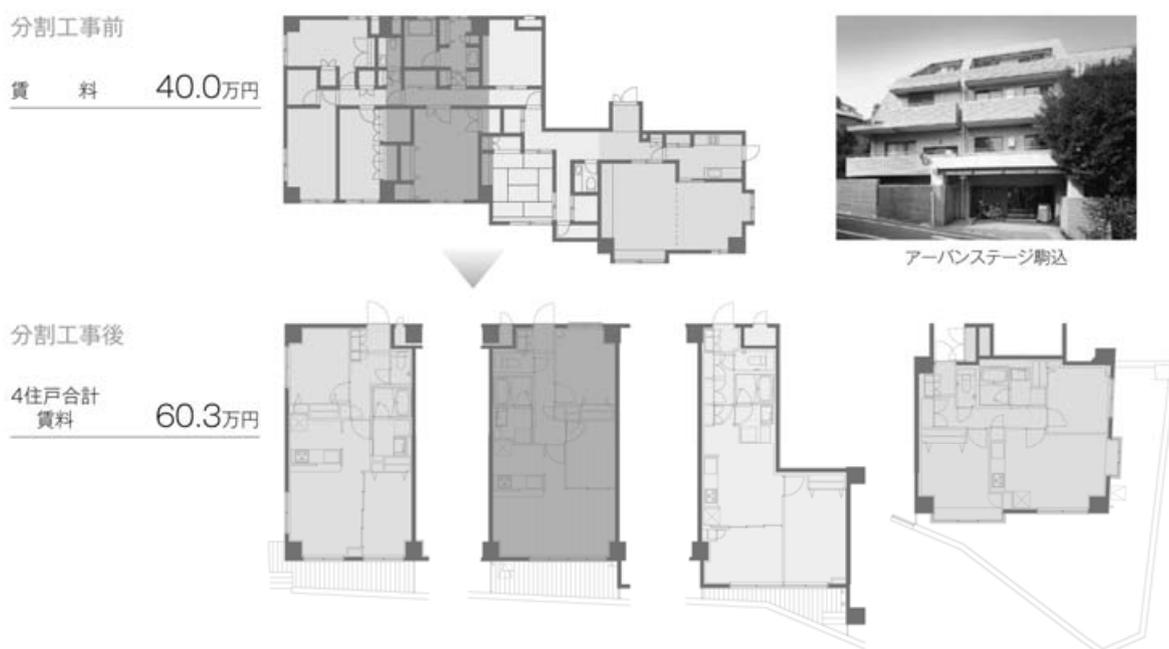


(注) 各期においてテナントが入れ替わった住戸数の合計のうち、従前の賃料（共益費を含みます。）と比較し、増額、据置又は減額となった住戸数の割合を示しています。

② 居住用施設に係る豊富な運用経験・ノウハウ

(イ) 大型住戸の分割

第13期においては、アーバンステージ駒込（東京都豊島区）において、200㎡超の大型住戸（旧オーナー住戸）を4分割し、テナントニーズに適合した住戸へリニューアルしました。分割工事前後で当該住戸部分の賃料（共益費を含みます。）を約1.5倍に増額させることができました。



(ロ)野村リビングサポートの物件運営力

本投資法人は、本書の日付現在、東京圏に保有する78物件のプロパティ・マネジメント業務を野村リビングサポート株式会社（以下「野村リビングサポート」といいます。）に委託しています（平成25年10月1日以降86物件に、平成25年11月1日以降97物件に変更予定。）。

野村リビングサポートは、自ら物件紹介ウェブサイトを運営することにより、テナント需要を捉えたリーシングを実践しています。また、野村リビングサポートは、入居者満足度と物件競争力の向上のため、住戸内機器トラブルなどへの24時間緊急トラブル受付サービスや、旅行・レジャー等の優待サービス、その他、防災グッズを入居者（希望者のみ）全員に無料配布する「賃貸ほっとサポート」など、各種施策を実施しており、本投資法人の保有物件の稼働率向上に寄与しているものと考えられます。

専用リーシングサイト

・野村リビングサポートが管理する賃貸マンションの紹介



入居者向けサービスの提供



入居者向けサービス内容

- 優待サービス
 - ・国内のホテルやレジャー施設、飲食店等を会員価格で利用可
- 24時間緊急トラブル受付サービス
 - ・緊急サービス：水・窓ガラスのトラブルへの24時間対応
 - ・修理サービス：電気設備・ガス設備の修理対応
- 入居後の訪問による各種相談受付
 - ・入居一週間後の巡回訪問による各種相談受付
- 防災グッズ・ガイドブックの無料配布
 - ・地震等の災害発生時への備え

(6) 保守的な財務戦略

本投資法人は、中長期にわたる安定収益の実現と運用資産の着実な成長のため、保守的な財務戦略を実践してきました。

金融環境の変化や将来的な金利上昇の影響を受けにくい「強固な財務基盤の構築」を目的として、有利子負債の調達に際しては、金利の固定化・借入期間の長期化による金利変動リスクの適切なコントロール、借入先金融機関の多様化、返済期限の分散、無担保・無保証での調達を実践するとともに、元本の定期的な償還を通じ、保守的な水準のLTV（総資産に占める有利子負債の割合）を目指した運用を行っていく方針です。

本書の日付現在における有利子負債の状況（有利子負債残高、長期比率、長期借入金の平均残存年数及び固定比率）、返済期限の分散状況並びに借入先金融機関の状況は以下のとおりです。

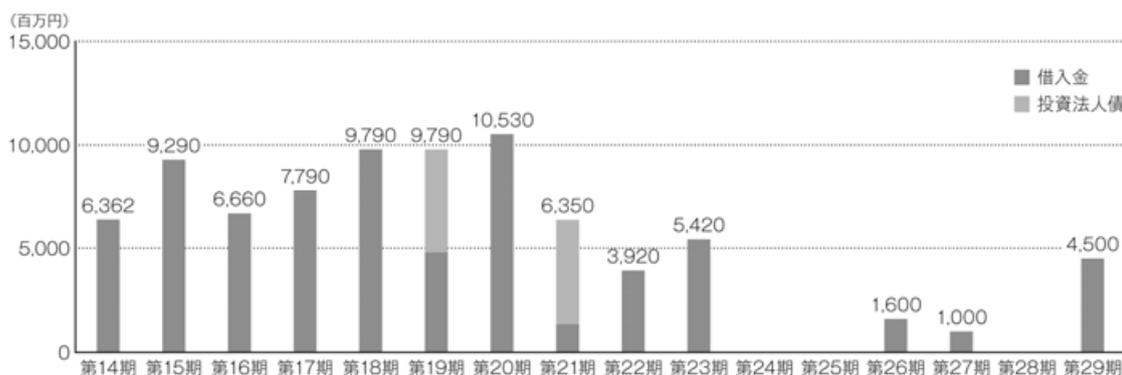
＜有利子負債の状況（本書の日付現在）＞

有利子負債残高	83,002百万円
長期比率	81.1%
長期借入金の平均残存年数	3.1年
固定比率	89.9%

（注1）「長期借入金」は本書の日付時点を基準として返済期限1年超の借入金及び投資法人債をいいます。「長期比率」は本書の日付現在における有利子負債残高に占める長期借入金の割合として算出しています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

（注2）「固定比率」は金利スワップ取引による固定化を含みます（小数点第2位を四捨五入しています。）。

＜返済期限の分散状況（本書の日付現在）＞



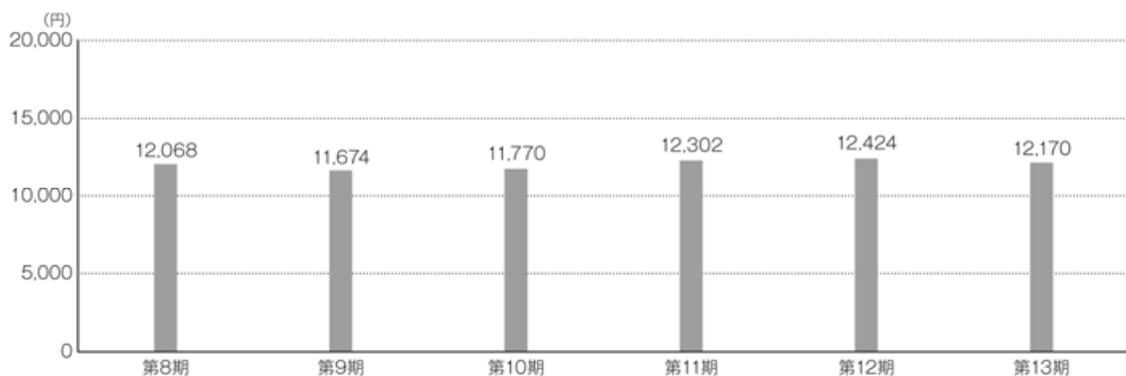
<借入先金融機関の状況（本書の日付現在）>



資金調達手段の多様化と資本市場における信頼性向上を目的として、本書の日付現在、以下のとおり信用格付業者2社から発行体格付けを取得しています。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付け又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付けはありません。

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

<1口当たり分配金の推移>



(7) 取得済資産及び取得予定資産の概要

① ポートフォリオの概況

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

取得予定資産組入れ後の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。

なお、取得予定資産の賃貸状況については、各資産の売主又は現所有者若しくは現受益者から提供を受けた情報や建物竣工図等の情報等に基づいて計算しています。

物件数		158
取得（予定）価格（千円）（注1） （取得（予定）価格の合計に占める割合（%））	合計	162,726,696 (100.0)
	東京圏（注2）	132,319,000 (81.3)
	その他（注2）	30,407,696 (18.7)
鑑定評価額及び調査価額の合計（千円）（注3）		155,210,000
全賃貸可能面積（㎡）（B）（注4）		279,057.63
全賃貸面積（㎡）（A）（注5）		268,305.87
全運用不動産稼働率（%）（A）÷（B）（注6）		96.1
総賃貸可能戸数（戸）（注7）		9,363
総賃貸戸数（戸）（注8）		9,013
テナント数の合計（注9）		158
全契約賃料合計（千円）（注10）		874,318
全敷金等合計（千円）（注11）		1,476,159
ポートフォリオPML（%）（注12）		4.96

(注1) 「取得（予定）価格」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（予定）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。また、「調査価額」は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による調査価額を記載しています。不動産の鑑定評価額及び調査価額並びに価格時点については、後記「C. 鑑定評価額等の概要」の（注1）をご参照ください。

(注4) 平成25年5月末日現在における個々の資産それぞれの「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) 平成25年5月末日現在における個々の資産それぞれの「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) 平成25年5月末日現在における個々の資産それぞれの「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) 平成25年5月末日現在における個々の資産それぞれの「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) 平成25年5月末日現在における個々の資産それぞれの「テナントの総数」の合計として求めています。なお、「テナントの総数」とは、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、1テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数えています。なお、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。
- (注10) 個々の資産それぞれの平成25年5月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、平成25年5月分の「契約賃料合計」とは、個々の資産の賃貸が行われている部分（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）に係るエンドテナントとの間の平成25年5月末日現在有効な賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を意味します。また、契約により平成25年5月分を含む一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。
- (注11) 平成25年5月末日現在における個々の資産それぞれの「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25年5月末日現在において、個々の資産の賃貸が行われている部分に係るエンドテナントとの間の賃貸借契約に規定された敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額。また、賃貸借契約上、住宅等に係る敷金・保証金と駐車場に係る敷金・保証金が一体となっている場合には、当該駐車場に係る敷金・保証金を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金等に基づいています。）の合計額です。
- (注12) PML（Probable Maximum Loss）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ます。ポートフォリオPMLとは、ポートフォリオ全体に関するPML値を記載しており、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の平成25年6月付の報告書に基づいて記載しています。
- (注13) 平成25年5月末日時点で保有していたプライムアーバン北千東を平成25年6月27日付で譲渡しているため、各種数値については、当該物件の値を除いた数値を記載しています。

(ロ) 稼働率等の推移

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

直近10計算期間中の稼働率の状況

	平成20年 11月末 (第4期末)	平成21年 5月末 (第5期末)	平成21年 11月末 (第6期末)	平成22年 5月末 (第7期末)	平成22年 11月末 (第8期末)
物件数	134	139	139	143	144
テナント数の合計	134	139	139	143	144
全賃貸可能面積 (㎡)	186,861.55	196,313.68	196,393.66	210,962.33	214,145.54
全運用不動産稼働率 (期末時点) (%)	94.4	93.1	92.8	95.2	96.3

※ (参考) 期中平均稼働率 (%)	94.8	92.5	92.6	93.5	95.9
--------------------	------	------	------	------	------

	平成23年 5月末 (第9期末)	平成23年 11月末 (第10期末)	平成24年 5月末 (第11期末)	平成24年 11月末 (第12期末)	平成25年 5月末 (第13期末)
物件数	143	145	152	153	152
テナント数の合計	143	145	152	153	152
全賃貸可能面積 (㎡)	214,215.90	220,129.28	261,275.90	262,881.53	262,961.11
全運用不動産稼働率 (期末時点) (%)	96.1	96.8	96.2	96.2	96.4

※ (参考) 期中平均稼働率 (%)	96.0	96.5	96.5	95.8	96.3
--------------------	------	------	------	------	------

直近4計算期間中の稼働率の状況

第10期（平成23年6月～平成23年11月）6ヶ月

	平成23年 6月末	平成23年 7月末	平成23年 8月末	平成23年 9月末	平成23年 10月末	平成23年 11月末	
物件数	143	144	144	144	144	145	
テナント数の合計	143	144	144	144	144	145	
全賃貸可能面積（㎡）	214,214.75	217,756.18	217,756.18	217,756.18	217,756.18	220,129.28	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	96.2	96.5	96.2	96.7	96.7	96.8	96.5%

第11期（平成23年12月～平成24年5月）6ヶ月

	平成23年 12月末	平成24年 1月末	平成24年 2月末	平成24年 3月末	平成24年 4月末	平成24年 5月末	
物件数	153	153	153	152	152	152	
テナント数の合計	153	153	153	152	152	152	
全賃貸可能面積（㎡）	262,410.32	262,410.32	261,969.95	261,275.90	261,275.90	261,275.90	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	96.0	96.2	96.6	97.0	96.7	96.2	96.5%

第12期（平成24年6月～平成24年11月）6ヶ月

	平成24年 6月末	平成24年 7月末	平成24年 8月末	平成24年 9月末	平成24年 10月末	平成24年 11月末	
物件数	153	153	153	153	153	153	
テナント数の合計	153	153	153	153	153	153	
全賃貸可能面積（㎡）	262,880.62	262,881.53	262,881.53	262,881.53	262,881.53	262,881.53	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	95.7	96.0	95.4	95.8	95.8	96.2	95.8%

第13期（平成24年12月～平成25年5月）6ヶ月

	平成24年 12月末	平成25年 1月末	平成25年 2月末	平成25年 3月末	平成25年 4月末	平成25年 5月末	
物件数	153	153	152	151	151	152	
テナント数の合計	153	153	152	151	151	152	
全賃貸可能面積（㎡）	262,881.53	262,882.69	261,887.64	261,205.59	261,205.59	262,961.11	期中平均稼働率
全運用不動産稼働率 （月末時点）（%）	95.9	95.7	95.8	97.5	96.7	96.4	96.3%

B. 価格及び投資比率

取得済資産及び取得予定資産の概要（取得（予定）時期、取得（予定）価格、鑑定評価額又は調査価額、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 (予定) 時期 (注2)	取得 (予定) 価格 (千円) (注3)	鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
取得済資産							
東京圏	1	クラウドフラット白金高輪	第4期	3,510,000	3,090,000	2.2	大和不動産鑑定株式会社
	2	クラウドフラット代々木上原	第1期	1,100,000	895,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	3	クラウドフラット初台	第1期	865,000	661,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	4	クラウドフラット渋谷桜丘	第3期	800,000	687,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	5	クラウドフラット学芸大学	第1期	812,000	749,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	6	クラウドフラット目黒行人坂	第1期	882,000	859,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	7	クラウドフラット隅田リバーサイド	第2期	2,260,000	2,200,000	1.4	大和不動産鑑定株式会社
	8	クラウドフラット神楽坂	第1期	1,540,000	1,470,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	9	クラウドフラット早稲田	第2期	1,110,000	1,030,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	10	クラウドフラット新宿河田町	第3期	1,010,000	864,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	11	クラウドフラット三軒茶屋	第1期	1,350,000	1,120,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	12	クラウドフラット蒲田	第1期	1,140,000	1,050,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	13	クラウドフラット蒲田Ⅱ	第7期	2,980,000	3,110,000	1.8	株式会社谷澤総合鑑定所
	14	クラウドフラット新大塚	第3期	695,000	558,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	15	クラウドフラット清澄白河	第1期	900,000	911,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	16	クラウドフラット門前仲町Ⅱ	第3期	650,000	602,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	17	クラウドフラット門前仲町Ⅰ	第4期	1,130,000	958,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	18	クラウドフラット富士見台	第11期	1,370,000	1,380,000	0.8	一般財団法人日本不動産研究所
	19	クラウドフラット浅草駒形	第7期	1,960,000	1,800,000	1.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	20	クラウドフラット横浜	第3期	2,340,000	2,100,000	1.4	大和不動産鑑定株式会社
	21	クラウドフラット上大岡	第3期	2,770,000	2,790,000	1.7	大和不動産鑑定株式会社
	22	クラウドフラット鶴見Ⅱ	第11期	1,430,000	1,470,000	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
	23	プライムアーバン赤坂	第1期	956,000	865,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	24	プライムアーバン田町	第1期	941,000	900,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	25	プライムアーバン代々木	第1期	408,000	339,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	26	プライムアーバン番町	第1期	1,170,000	1,020,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	27	プライムアーバン千代田富士見	第1期	707,000	637,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	28	プライムアーバン飯田橋	第1期	2,030,000	1,990,000	1.2	株式会社中央不動産鑑定所
	29	プライムアーバン恵比寿	第1期	1,200,000	1,180,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	30	プライムアーバン中目黒	第1期	1,320,000	1,310,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	31	プライムアーバン学芸大学	第1期	886,000	759,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	32	プライムアーバン洗足	第1期	536,000	483,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	33	プライムアーバン目黒リバーサイド	第2期	464,000	418,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	34	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	第3期	3,580,000	2,810,000	2.2	日本ヴァリュアーズ株式会社

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得 (予定) 時期 (注2)	取得 (予定) 価格 (千円) (注3)	鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	35	プライムアーバン白山	第3期	893,000	839,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	36	プライムアーバン四谷外苑東	第1期	1,700,000	1,400,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	37	プライムアーバン西新宿Ⅰ	第1期	1,290,000	1,120,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	38	プライムアーバン西新宿Ⅱ	第1期	1,000,000	856,000	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
	39	プライムアーバン新宿内藤町	第1期	512,000	420,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	40	プライムアーバン西早稲田	第2期	503,000	468,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	41	プライムアーバン三軒茶屋	第1期	835,000	700,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	42	プライムアーバン南烏山	第2期	840,000	728,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	43	プライムアーバン烏山ガレリア	第2期	645,000	554,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	44	プライムアーバン烏山コート	第2期	413,000	353,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	45	プライムアーバン千歳船橋	第5期	885,000	747,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	46	プライムアーバン品川西	第1期	624,000	541,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	47	プライムアーバン大崎	第1期	1,700,000	1,690,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	48	プライムアーバン大森	第1期	824,000	800,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	49	プライムアーバン田園調布南	第3期	900,000	766,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	50	プライムアーバン中野上高田	第3期	640,000	532,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	51	プライムアーバン西荻窪	第1期	435,000	378,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	52	プライムアーバン大塚	第1期	794,000	656,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	53	プライムアーバン門前仲町	第1期	2,200,000	2,300,000	1.4	株式会社中央不動産鑑定所
	54	プライムアーバン亀戸	第1期	705,000	758,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	55	プライムアーバン住吉	第1期	552,000	581,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	56	プライムアーバン錦糸公園	第1期	1,180,000	1,210,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	57	プライムアーバン錦糸町	第1期	668,000	702,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	58	プライムアーバン平井	第1期	700,000	664,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	59	プライムアーバン葛西	第1期	637,000	617,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	60	プライムアーバン葛西Ⅱ	第1期	958,000	972,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	61	プライムアーバン新百合ヶ丘	第5期	1,210,000	1,130,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	62	プライムアーバン浦安	第1期	840,000	766,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	63	プライムアーバン行徳Ⅰ	第1期	635,000	591,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	64	プライムアーバン行徳Ⅱ	第1期	741,000	668,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	65	プライムアーバン行徳駅前	第1期	476,000	457,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
66	プライムアーバン西船橋	第1期	772,000	713,000	0.5	一般財団法人日本不動産研究所	
67	プライムアーバン川口	第3期	2,170,000	1,850,000	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社	
68	アーバンステージ麻布十番	第1期	991,000	984,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所	
69	アーバンステージ芝浦LOFT	第7期	1,510,000	1,790,000	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社	
70	アーバンステージ幡ヶ谷	第1期	452,000	443,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所	
71	アーバンステージ勝どき	第1期	2,290,000	2,370,000	1.4	株式会社中央不動産鑑定所	

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得 (予定) 時期 (注2)	取得 (予定) 価格 (千円) (注3)	鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	72	アーバンステージ新川	第3期	2,250,000	2,010,000	1.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	73	アーバンステージ日本橋横山町	第7期	3,530,000	4,040,000	2.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	74	アーバンステージ本郷老岐坂	第3期	647,000	558,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	75	アーバンステージ中落合	第1期	655,000	580,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	76	アーバンステージ落合	第1期	324,000	325,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	77	アーバンステージ新宿落合	第3期	635,000	549,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	78	アーバンステージ目白	第13期	1,260,000	1,310,000	0.8	一般財団法人日本不動産研究所
	79	アーバンステージ芦花公園	第1期	362,000	309,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	80	アーバンステージ上馬	第1期	900,000	859,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	81	アーバンステージ三軒茶屋	第1期	755,000	659,000	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	第1期	730,000	691,000	0.4	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	第1期	539,000	428,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	84	アーバンステージ駒沢	第1期	396,000	342,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	85	アーバンステージ烏山	第1期	344,000	321,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	86	アーバンステージ上北沢	第3期	738,000	585,000	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
	87	アーバンステージ用賀	第8期	1,150,000	1,270,000	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
	88	アーバンステージ大井町	第1期	530,000	473,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	89	アーバンステージ大井町Ⅱ	第1期	1,100,000	1,150,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	90	アーバンステージ雪谷	第1期	970,000	921,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	91	アーバンステージ池上	第1期	1,460,000	1,240,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	92	アーバンステージ中野	第1期	472,000	455,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	93	アーバンステージ高井戸	第1期	1,080,000	992,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	94	アーバンステージ駒込	第1期	412,000	457,000	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	第1期	487,000	532,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	96	アーバンステージ葛西イースト	第9期	940,000	1,100,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	97	アーバンステージ江古田	第1期	385,000	382,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	98	アーバンステージ滝野川	第1期	287,000	261,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	99	アーバンステージ板橋区役所前	第8期	940,000	1,070,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	100	アーバンステージ浅草	第1期	350,000	364,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	101	アーバンステージ町屋	第1期	210,000	181,000	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
	102	アーバンステージ町屋サウスコート	第11期	1,740,000	1,750,000	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
	103	アーバンステージ小金井	第1期	229,000	197,000	0.1	大和不動産鑑定株式会社
104	アーバンステージ武蔵小金井	第3期	2,390,000	1,860,000	1.5	日本ヴァリュアーズ株式会社	
105	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	第3期	1,590,000	1,360,000	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社	
106	アーバンステージ小金井本町	第12期	725,000	763,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社	
107	アーバンステージ日野	第1期	319,000	311,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所	
108	アーバンステージ久米川	第11期	1,370,000	1,400,000	0.8	一般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 (予定) 時期 (注2)	取得 (予定) 価格 (千円) (注3)	鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
東京圏	109	アーバンステージ武蔵小杉comodo	第2期	2,150,000	2,000,000	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	110	アーバンステージ川崎	第3期	1,150,000	927,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	111	アーバンステージ鶴見寺谷	第1期	457,000	461,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	112	アーバンステージ浦安	第1期	277,000	215,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	113	アーバンステージ南行徳Ⅱ	第1期	285,000	229,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	114	アーバンステージ南行徳Ⅲ	第1期	263,000	230,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	115	アーバンステージ南行徳Ⅳ	第1期	256,000	216,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	116	アーバンステージ行徳駅前	第3期	561,000	485,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	117	アーバンステージ南行徳Ⅴ	第3期	293,000	269,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	118	アーバンステージ行徳	第3期	948,000	816,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
東京圏 合計 (118物件)				121,763,000	114,082,000	74.8	—
その他	119	クラウドフラット五橋	第1期	682,000	668,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	120	クラウドフラット河原町	第5期	724,000	659,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	121	クラウドフラット新大阪	第11期	1,430,000	1,460,000	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
	122	プライムアーバン山鼻	第1期	377,000	317,000	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	123	プライムアーバン北14条	第1期	336,000	327,000	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	124	プライムアーバン大通公園Ⅰ	第1期	530,000	464,000	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
	125	プライムアーバン大通公園Ⅱ	第1期	322,000	303,000	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	126	プライムアーバン北11条	第3期	600,000	563,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	127	プライムアーバン宮の沢	第3期	576,200	509,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	128	プライムアーバン大通東	第3期	424,000	422,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	129	プライムアーバン知事公館	第3期	337,900	280,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	130	プライムアーバン円山	第3期	283,200	249,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	131	プライムアーバン北24条	第3期	503,700	461,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	132	プライムアーバン札幌医大前	第3期	731,600	651,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	133	プライムアーバン長町一丁目	第3期	1,110,000	1,030,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	134	プライムアーバン八乙女中央	第3期	428,000	426,000	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
	135	プライムアーバン葵	第1期	724,000	657,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	136	プライムアーバン金山	第3期	632,000	605,000	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	137	プライムアーバン鶴舞	第5期	1,189,096	1,080,000	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	138	プライムアーバン江坂Ⅰ	第1期	672,000	626,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	139	プライムアーバン江坂Ⅱ	第1期	790,000	749,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	140	プライムアーバン江坂Ⅲ	第5期	1,535,000	1,140,000	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
	141	アーバンステージ札幌リバーフロント	第11期	3,500,000	4,110,000	2.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	142	アーバンステージ北3条通	第11期	1,450,000	1,600,000	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
	143	アーバンステージ堤通雨宮	第4期	969,000	841,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
	144	アーバンステージ上前津	第10期	1,250,000	1,460,000	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得 (予定) 時期 (注2)	取得 (予定) 価格 (千円) (注3)	鑑定評価額 又は 調査評価額 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
その他	145	アーバンステージ泉	第11期	2,800,000	3,350,000	1.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
	146	アーバンステージ玉造	第10期	906,000	973,000	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
	147	ベネフィス博多グランスイート	第1期	830,000	692,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	148	ベネフィス薬院南	第1期	351,000	307,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	149	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	第3期	396,000	370,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	150	ベネフィス博多東グランスイート	第3期	693,000	576,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	151	ベネフィス千早グランスイート	第3期	545,000	567,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
その他 合計 (33物件)				28,627,696	28,492,000	17.6	—
取得済資産 小計 (151物件)				150,390,696	142,574,000	92.4	—
取得予定資産							
東京圏	152	アーバンステージ恵比寿	第14期	1,030,000	1,060,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
	153	アーバンステージ目黒青葉台	第14期	1,190,000	1,200,000	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
	154	アーバンステージ学芸大学	第14期	916,000	936,000	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
	155	アーバンステージ日本橋浜町	第14期	1,470,000	1,480,000	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
	156	アーバンステージ神楽坂	第14期	2,640,000	2,660,000	1.6	一般財団法人日本不動産研究所
	157	アーバンステージ池袋	第14期	3,310,000	3,510,000	2.0	一般財団法人日本不動産研究所
	東京圏 合計 (6物件)				10,556,000	10,846,000	6.5
その他	158	アーバンステージ堺筋本町	第14期	1,780,000	1,790,000	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
その他 合計 (1物件)				1,780,000	1,790,000	1.1	—
取得予定資産 小計 (7物件)				12,336,000	12,636,000	7.6	—
取得済資産・取得予定資産 合計 (158物件)				162,726,696	155,210,000	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（予定）時期」は、本投資法人の各取得済資産の取得時期及び各取得予定資産の取得予定時期の属する営業期間を記載しています。

(注3) 「取得（予定）価格」は、当該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（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4) 「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。また、「調査評価額」は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による調査評価額を記載しています。不動産の鑑定評価額及び調査評価額並びに価格時点については、後記「C. 鑑定評価額等の概要」の（注1）をご参照ください。

(注5) 「投資比率」は、「取得（予定）価格」に基づき、各資産の取得（予定）価格が取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

C. 鑑定評価額等の概要

取得済資産及び取得予定資産に係る鑑定評価額等の概要（①鑑定評価額又は調査価額、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	鑑定評価額 又は 調査価額 (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	3,090,000	3,140,000	151,763	150,839	4.8	3,070,000	4.6	5.0
2	ブラウドフラット代々木上原	895,000	906,000	45,399	45,291	5.0	890,000	4.8	5.2
3	ブラウドフラット初台	661,000	671,000	34,440	34,205	5.1	657,000	4.9	5.3
4	ブラウドフラット渋谷桜丘	687,000	698,000	34,679	34,224	4.9	682,000	4.7	5.1
5	ブラウドフラット学芸大学	749,000	760,000	38,632	38,011	5.0	744,000	4.8	5.2
6	ブラウドフラット目黒行人坂	859,000	869,000	43,771	43,431	5.0	854,000	4.8	5.2
7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,200,000	2,240,000	113,774	111,781	5.0	2,180,000	4.8	5.2
8	ブラウドフラット神楽坂	1,470,000	1,480,000	75,041	74,131	5.0	1,460,000	4.8	5.2
9	ブラウドフラット早稲田	1,030,000	1,040,000	52,818	52,040	5.0	1,020,000	4.8	5.2
10	ブラウドフラット新宿河田町	864,000	876,000	43,612	42,932	4.9	859,000	4.7	5.1
11	ブラウドフラット三軒茶屋	1,120,000	1,130,000	57,918	57,688	5.1	1,110,000	4.9	5.3
12	ブラウドフラット蒲田	1,050,000	1,060,000	56,231	55,045	5.2	1,040,000	5.0	5.4
13	ブラウドフラット蒲田II	3,110,000	3,140,000	166,798	163,255	5.2	3,090,000	5.2	5.5
14	ブラウドフラット新大塚	558,000	566,000	29,508	28,872	5.1	555,000	4.9	5.3
15	ブラウドフラット清澄白河	911,000	919,000	48,886	47,789	5.2	907,000	5.0	5.4
16	ブラウドフラット門前仲町II	602,000	609,000	31,685	31,077	5.1	599,000	4.9	5.3
17	ブラウドフラット門前仲町I	958,000	973,000	50,497	49,600	5.1	951,000	4.9	5.3
18	ブラウドフラット富士見台	1,380,000	1,400,000	78,873	77,184	5.5	1,360,000	5.5	5.9
19	ブラウドフラット浅草駒形	1,800,000	1,820,000	97,388	94,897	5.2	1,790,000	5.2	5.5
20	ブラウドフラット横浜	2,100,000	2,130,000	112,981	110,530	5.2	2,090,000	5.0	5.4
21	ブラウドフラット上大岡	2,790,000	2,830,000	155,545	152,772	5.4	2,770,000	5.2	5.6
22	ブラウドフラット鶴見II	1,470,000	1,470,000	82,574	80,837	5.5	1,470,000	5.3	5.7
23	ブライムアーバン赤坂	865,000	876,000	42,866	42,063	4.8	865,000	4.5	5.0
24	ブライムアーバン田町	900,000	912,000	46,948	46,497	5.1	900,000	4.8	5.3
25	ブライムアーバン代々木	339,000	344,000	17,589	17,190	5.0	339,000	4.7	5.2
26	ブライムアーバン番町	1,020,000	1,040,000	52,585	51,762	5.0	1,020,000	4.7	5.2
27	ブライムアーバン千代田富士見	637,000	644,000	32,654	32,175	5.0	637,000	4.7	5.2
28	ブライムアーバン飯田橋	1,990,000	2,000,000	101,144	99,853	5.0	1,990,000	4.7	5.2
29	ブライムアーバン恵比寿	1,180,000	1,200,000	61,138	60,986	5.1	1,180,000	4.8	5.3
30	ブライムアーバン中目黒	1,310,000	1,330,000	65,786	65,096	4.9	1,310,000	4.6	5.1
31	ブライムアーバン学芸大学	759,000	771,000	39,109	38,571	5.0	754,000	4.8	5.2
32	ブライムアーバン洗足	483,000	491,000	25,388	25,029	5.1	480,000	4.9	5.3
33	ブライムアーバン目黒リバーサイド	418,000	424,000	21,597	21,224	5.0	416,000	4.8	5.2
34	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,810,000	2,990,000	139,101	137,768	4.6	2,810,000	4.6	4.9

物件 番号	物件名称	鑑定評価額 又は 調査価額 (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(%)
35	プライムアーバン白山	839,000	894,000	41,487	41,130	4.6	839,000	4.6	4.9
36	プライムアーバン四谷外苑東	1,400,000	1,420,000	71,683	70,948	5.0	1,390,000	4.8	5.2
37	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,120,000	1,130,000	58,535	57,728	5.1	1,110,000	4.9	5.3
38	プライムアーバン西新宿Ⅱ	856,000	869,000	43,886	43,444	5.0	851,000	5.0	5.3
39	プライムアーバン新宿内藤町	420,000	426,000	21,647	21,279	5.0	417,000	4.8	5.2
40	プライムアーバン西早稲田	468,000	467,000	24,714	24,260	5.2	469,000	5.1	5.4
41	プライムアーバン三軒茶屋	700,000	709,000	36,594	36,152	5.1	696,000	4.9	5.3
42	プライムアーバン南鳥山	728,000	772,000	38,396	37,808	4.9	728,000	4.9	5.2
43	プライムアーバン鳥山ガレリア	554,000	562,000	29,801	29,245	5.2	550,000	5.0	5.4
44	プライムアーバン鳥山コート	353,000	359,000	19,083	18,666	5.2	351,000	5.0	5.4
45	プライムアーバン千歳船橋	747,000	794,000	38,727	38,089	4.8	747,000	4.8	5.1
46	プライムアーバン品川西	541,000	545,000	31,762	30,514	5.6	539,000	5.4	5.8
47	プライムアーバン大崎	1,690,000	1,710,000	85,955	85,482	5.0	1,680,000	4.8	5.2
48	プライムアーバン大森	800,000	810,000	41,323	41,298	5.1	796,000	4.9	5.3
49	プライムアーバン田園調布南	766,000	814,000	40,523	39,892	4.9	766,000	4.9	5.2
50	プライムアーバン中野上高田	532,000	566,000	28,896	28,307	5.0	532,000	5.0	5.3
51	プライムアーバン西荻窪	378,000	381,000	20,083	19,813	5.2	376,000	5.0	5.4
52	プライムアーバン大塚	656,000	664,000	34,915	34,505	5.2	653,000	5.0	5.4
53	プライムアーバン門前仲町	2,300,000	2,310,000	119,522	117,801	5.1	2,300,000	4.8	5.3
54	プライムアーバン亀戸	758,000	747,000	42,452	41,853	5.6	758,000	5.3	5.8
55	プライムアーバン住吉	581,000	589,000	32,257	31,798	5.4	581,000	5.1	5.6
56	プライムアーバン錦糸公園	1,210,000	1,220,000	67,021	65,781	5.4	1,210,000	5.1	5.6
57	プライムアーバン錦糸町	702,000	711,000	41,187	40,536	5.7	702,000	5.4	5.9
58	プライムアーバン平井	664,000	668,000	37,030	36,749	5.5	664,000	5.2	5.7
59	プライムアーバン葛西	617,000	623,000	34,204	33,667	5.4	617,000	5.1	5.6
60	プライムアーバン葛西Ⅱ	972,000	989,000	53,902	53,388	5.4	972,000	5.1	5.6
61	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,130,000	1,200,000	61,392	61,415	5.1	1,130,000	5.1	5.4
62	プライムアーバン浦安	766,000	773,000	43,334	42,508	5.5	759,000	5.3	5.8
63	プライムアーバン行徳Ⅰ	591,000	592,000	35,037	33,769	5.7	589,000	5.5	5.9
64	プライムアーバン行徳Ⅱ	668,000	671,000	38,912	38,252	5.7	665,000	5.5	5.9
65	プライムアーバン行徳駅前	457,000	460,000	26,384	25,750	5.6	454,000	5.4	5.8
66	プライムアーバン西船橋	713,000	715,000	41,652	40,743	5.7	710,000	5.5	5.9
67	プライムアーバン川口	1,850,000	1,960,000	107,790	107,782	5.5	1,850,000	5.5	5.8
68	アーバンステージ麻布十番	984,000	1,000,000	49,671	49,042	4.9	984,000	4.6	5.1
69	アーバンステージ芝浦LOFT	1,790,000	1,900,000	90,626	89,415	4.7	1,790,000	4.7	5.0
70	アーバンステージ幡ヶ谷	443,000	454,000	24,989	24,082	5.3	443,000	5.0	5.5
71	アーバンステージ勝どき	2,370,000	2,380,000	144,139	130,986	5.5	2,370,000	5.2	5.7

物件 番号	物件名称	鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NCF (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
72	アーバンステージ新川	2,010,000	2,130,000	108,320	104,286	4.9	2,010,000	4.9	5.2
73	アーバンステージ日本橋横山町	4,040,000	4,300,000	203,704	202,033	4.7	4,040,000	4.7	5.0
74	アーバンステージ本郷壱岐坂	558,000	590,000	28,163	27,724	4.7	558,000	4.7	5.0
75	アーバンステージ中落合	580,000	586,000	33,566	31,636	5.4	578,000	5.2	5.6
76	アーバンステージ落合	325,000	328,000	19,808	18,015	5.5	323,000	5.3	5.7
77	アーバンステージ新宿落合	549,000	583,000	31,352	29,749	5.1	549,000	5.1	5.4
78	アーバンステージ目白	1,310,000	1,320,000	68,978	67,198	5.1	1,290,000	4.9	5.3
79	アーバンステージ芦花公園	309,000	312,000	17,911	17,149	5.5	307,000	5.3	5.7
80	アーバンステージ上馬	859,000	864,000	51,476	48,373	5.6	857,000	5.4	5.8
81	アーバンステージ三軒茶屋	659,000	665,000	38,437	36,573	5.5	656,000	5.3	5.7
82	アーバンステージ千歳鳥山	691,000	697,000	40,420	39,028	5.6	689,000	5.4	5.8
83	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	428,000	434,000	26,200	23,450	5.4	426,000	5.2	5.6
84	アーバンステージ駒沢	342,000	347,000	19,886	18,721	5.4	340,000	5.2	5.6
85	アーバンステージ鳥山	321,000	324,000	18,231	17,838	5.5	320,000	5.3	5.7
86	アーバンステージ上北沢	585,000	619,000	34,565	31,575	5.1	585,000	5.1	5.4
87	アーバンステージ用賀	1,270,000	1,280,000	65,299	63,852	5.0	1,250,000	4.8	5.2
88	アーバンステージ大井町	473,000	477,000	27,223	25,758	5.4	471,000	5.2	5.6
89	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,150,000	1,160,000	66,236	63,892	5.5	1,150,000	5.3	5.7
90	アーバンステージ雪谷	921,000	929,000	55,932	51,088	5.5	917,000	5.3	5.7
91	アーバンステージ池上	1,240,000	1,250,000	73,625	70,215	5.6	1,240,000	5.4	5.8
92	アーバンステージ中野	455,000	459,000	26,447	25,719	5.6	453,000	5.4	5.8
93	アーバンステージ高井戸	992,000	1,000,000	58,834	57,075	5.7	988,000	5.5	5.9
94	アーバンステージ駒込	457,000	463,000	27,991	26,385	5.7	457,000	5.4	5.9
95	アーバンステージ向島	532,000	541,000	31,726	30,299	5.6	532,000	5.3	5.8
96	アーバンステージ葛西イースト	1,100,000	1,110,000	61,221	60,035	5.4	1,090,000	5.3	5.6
97	アーバンステージ江古田	382,000	374,000	23,428	21,667	5.8	382,000	5.5	6.0
98	アーバンステージ滝野川	261,000	264,000	16,164	15,555	5.9	261,000	5.6	6.1
99	アーバンステージ板橋区役所前	1,070,000	1,140,000	58,956	57,955	5.1	1,070,000	5.1	5.4
100	アーバンステージ浅草	364,000	359,000	21,834	20,110	5.6	364,000	5.3	5.8
101	アーバンステージ町屋	181,000	182,000	13,186	11,119	6.1	181,000	5.8	6.3
102	アーバンステージ町屋サウスコート	1,750,000	1,770,000	107,313	102,933	5.8	1,730,000	5.6	6.0
103	アーバンステージ小金井	197,000	198,000	12,288	11,655	5.9	196,000	5.7	6.1
104	アーバンステージ武蔵小金井	1,860,000	1,960,000	111,947	106,016	5.4	1,860,000	5.4	5.7
105	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1,360,000	1,440,000	79,723	76,434	5.3	1,360,000	5.3	5.6
106	アーバンステージ小金井本町	763,000	806,000	43,678	41,929	5.2	763,000	5.2	5.5
107	アーバンステージ日野	311,000	316,000	22,440	20,857	6.6	305,000	6.4	7.2
108	アーバンステージ久米川	1,400,000	1,400,000	86,773	85,576	6.1	1,390,000	5.9	6.3

物件 番号	物件名称	鑑定評価額 又は 調査価額 (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(%)
109	アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,000,000	2,120,000	116,031	110,116	5.2	2,000,000	5.2	5.5
110	アーバンステージ川崎	927,000	981,000	55,067	50,987	5.2	927,000	5.2	5.5
111	アーバンステージ鶴見寺谷	461,000	464,000	29,973	28,304	6.1	458,000	5.9	6.3
112	アーバンステージ浦安	215,000	217,000	14,862	13,466	6.2	212,000	6.0	6.4
113	アーバンステージ南行徳Ⅱ	229,000	231,000	17,490	15,481	6.7	227,000	6.3	6.7
114	アーバンステージ南行徳Ⅲ	230,000	234,000	17,471	15,238	6.5	225,000	6.3	7.1
115	アーバンステージ南行徳Ⅳ	216,000	217,000	15,849	14,105	6.5	214,000	6.3	6.7
116	アーバンステージ行徳駅前	485,000	487,000	30,342	27,773	5.7	483,000	5.5	5.9
117	アーバンステージ南行徳Ⅴ	269,000	273,000	20,756	17,216	6.3	265,000	6.1	6.8
118	アーバンステージ行徳	816,000	818,000	51,032	46,609	5.7	813,000	5.5	5.9
119	ブラウドフラット五橋	668,000	671,000	42,670	41,629	6.2	666,000	6.0	6.4
120	ブラウドフラット河原町	659,000	662,000	42,976	41,694	6.3	655,000	6.1	6.5
121	ブラウドフラット新大阪	1,460,000	1,470,000	89,024	86,869	5.9	1,450,000	5.7	6.1
122	プライムアーバン山鼻	317,000	317,000	19,601	19,033	6.0	317,000	5.9	6.3
123	プライムアーバン北14条	327,000	324,000	19,804	19,441	6.0	328,000	5.8	6.3
124	プライムアーバン大通公園Ⅰ	464,000	465,000	28,502	27,873	6.0	462,000	5.8	6.2
125	プライムアーバン大通公園Ⅱ	303,000	304,000	18,712	18,229	6.0	301,000	5.8	6.2
126	プライムアーバン北11条	563,000	591,000	35,677	34,846	5.9	563,000	5.9	6.2
127	プライムアーバン宮の沢	509,000	534,000	33,205	32,013	6.0	509,000	6.0	6.3
128	プライムアーバン大通東	422,000	443,000	27,215	26,554	6.0	422,000	6.0	6.3
129	プライムアーバン知事公館	280,000	294,000	17,973	17,345	5.9	280,000	5.9	6.2
130	プライムアーバン円山	249,000	261,000	15,974	15,426	5.9	249,000	5.9	6.2
131	プライムアーバン北24条	461,000	483,000	29,812	29,002	6.0	461,000	6.0	6.3
132	プライムアーバン札幌医大前	651,000	684,000	41,520	40,340	5.9	651,000	5.9	6.2
133	プライムアーバン長町一丁目	1,030,000	1,090,000	66,503	65,594	6.0	1,030,000	6.0	6.3
134	プライムアーバン八乙女中央	426,000	446,000	28,024	27,220	6.1	426,000	6.1	6.4
135	プライムアーバン葵	657,000	661,000	39,258	38,353	5.8	657,000	5.5	6.1
136	プライムアーバン金山	605,000	635,000	36,699	35,551	5.6	605,000	5.6	5.9
137	プライムアーバン鶴舞	1,080,000	1,130,000	65,852	63,389	5.6	1,080,000	5.6	5.9
138	プライムアーバン江坂Ⅰ	626,000	632,000	36,788	35,999	5.7	623,000	5.5	5.9
139	プライムアーバン江坂Ⅱ	749,000	757,000	44,025	43,127	5.7	746,000	5.5	5.9
140	プライムアーバン江坂Ⅲ	1,140,000	1,220,000	65,883	65,769	5.4	1,140,000	5.4	5.7
141	アーバンステージ札幌リバーフロント	4,110,000	4,330,000	265,193	259,519	6.0	4,110,000	6.0	6.3
142	アーバンステージ北3条通	1,600,000	1,680,000	100,987	99,016	5.9	1,600,000	5.9	6.2
143	アーバンステージ堤通雨宮	841,000	847,000	62,614	54,194	6.4	834,000	6.2	6.6
144	アーバンステージ上前津	1,460,000	1,540,000	87,307	86,300	5.6	1,460,000	5.6	5.9
145	アーバンステージ泉	3,350,000	3,550,000	197,730	194,987	5.5	3,350,000	5.5	5.8

物件 番号	物件名称	鑑定評価額 又は 調査価額 (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(%)
146	アーバンステージ玉造	973,000	1,030,000	56,403	55,398	5.4	973,000	5.4	5.7
147	ベネフィス博多グランスウィート	692,000	703,000	42,684	41,466	5.9	687,000	5.7	6.1
148	ベネフィス薬院南	307,000	311,000	18,609	18,033	5.8	305,000	5.6	6.0
149	ベネフィス香椎ヴェルバーナ	370,000	374,000	23,203	22,429	6.0	368,000	5.8	6.2
150	ベネフィス博多東グランスウィート	576,000	583,000	35,612	34,402	5.9	573,000	5.7	6.1
151	ベネフィス千早グランスウィート	567,000	572,000	34,677	33,758	5.9	565,000	5.7	6.1
152	アーバンステージ恵比寿	1,060,000	1,070,000	52,568	51,252	4.8	1,040,000	4.6	5.0
153	アーバンステージ目黒青葉台	1,200,000	1,210,000	59,203	58,170	4.8	1,180,000	4.6	5.0
154	アーバンステージ学芸大学	936,000	948,000	46,260	45,524	4.8	923,000	4.6	5.0
155	アーバンステージ日本橋浜町	1,480,000	1,490,000	74,644	73,131	4.9	1,460,000	4.7	5.1
156	アーバンステージ神楽坂	2,660,000	2,690,000	130,845	129,265	4.8	2,620,000	4.6	5.0
157	アーバンステージ池袋	3,510,000	3,540,000	179,776	177,201	5.0	3,470,000	4.8	5.2
158	アーバンステージ堺筋本町	1,790,000	1,800,000	100,016	97,465	5.4	1,770,000	5.2	5.6

(注1) 「鑑定評価額又は調査価額」は、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を記載しています。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士が、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どまり、不動産の調査価額は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が、鑑定評価手法を適用して、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どまります。同じ不動産について再度鑑定評価又は価格調査を行った場合でも、鑑定評価又は価格調査を行う不動産鑑定士、鑑定評価又は価格調査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、不動産の鑑定評価又は価格調査は、現在及び将来における当該鑑定評価額又は調査価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

なお、鑑定評価額又は調査価額の算定にあたっては、原価法並びに収益還元法（直接還元法及びDCF法）を適用しています。対象となる不動産について、市場において投資採算性が重視されて価格形成されており、適格機関投資家等の投資対象と認められる場合には、収益還元法を採用して鑑定評価額又は調査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。

また、価格時点は、取得済資産、取得予定資産ともに平成25年5月31日です。

(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から資金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

取得済資産及び取得予定資産の概要（賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナントの総数及び年間賃料収入）は以下のとおりです。

なお、取得予定資産に係る建物の概要については、各資産の売主又は現所有者若しくは現受益者から提供を受けた情報や建物竣工図等の情報等に基づいて記載しています。

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)	年間賃料 収入 (千円) (注8)
取得済資産										
居住用 施設	東京圏	1	プライムフラット白金高輪	2,950.11	2,851.44	96.7	106	103	1	178,404
		2	プライムフラット代々木上原	1,151.34	1,128.14	98.0	44	43	1	56,613
		3	プライムフラット初台	958.98	898.93	93.7	31	29	1	43,464
		4	プライムフラット渋谷桜丘	638.70	596.12	93.3	30	28	1	38,184
		5	プライムフラット学芸大学	934.39	934.39	100.0	41	41	1	48,348
		6	プライムフラット目黒行人坂	855.23	855.23	100.0	40	40	1	51,588
		7	プライムフラット隅田リバーサイド	3,055.21	2,990.16	97.9	110	107	1	141,492
		8	プライムフラット神楽坂	1,793.43	1,793.43	100.0	70	70	1	93,120
		9	プライムフラット早稲田	1,450.91	1,406.70	97.0	60	58	1	67,116
		10	プライムフラット新宿河田町	1,102.20	1,070.57	97.1	41	40	1	54,360
		11	プライムフラット三軒茶屋	1,277.82	1,178.96	92.3	48	45	1	65,376
		12	プライムフラット蒲田	1,541.64	1,409.71	91.4	67	62	1	66,600
		13	プライムフラット蒲田Ⅱ	4,051.72	3,838.41	94.7	169	161	1	194,472
		14	プライムフラット新大塚	752.09	752.09	100.0	35	35	1	39,576
		15	プライムフラット清澄白河	1,209.56	1,209.56	100.0	55	55	1	59,835
		16	プライムフラット門前仲町Ⅱ	830.55	765.27	92.1	35	33	1	37,380
		17	プライムフラット門前仲町Ⅰ	1,191.08	1,191.08	100.0	55	55	1	63,840
		18	プライムフラット富士見台	2,222.05	2,222.05	100.0	94	94	1	110,436
		19	プライムフラット浅草駒形	2,685.39	2,532.01	94.3	79	75	1	118,036
		20	プライムフラット横浜	3,118.12	2,906.08	93.2	113	106	1	130,308
		21	プライムフラット上大岡	4,872.17	4,872.17	100.0	200	200	1	168,000
		22	プライムフラット鶴見Ⅱ	2,219.74	2,156.42	97.1	81	78	1	108,972
		23	プライムアーバン赤坂	1,062.05	1,062.05	100.0	25	25	1	54,300
		24	プライムアーバン田町	1,107.36	1,040.76	94.0	48	45	1	56,580
		25	プライムアーバン代々木	439.56	421.78	96.0	19	18	1	22,368
		26	プライムアーバン番町	1,277.04	1,163.05	91.1	52	48	1	60,060
		27	プライムアーバン千代田富士見	793.87	793.87	100.0	32	32	1	41,868
		28	プライムアーバン飯田橋	2,087.70	1,998.97	95.7	90	86	1	115,728
		29	プライムアーバン恵比寿	1,444.40	1,444.40	100.0	29	29	1	71,424
		30	プライムアーバン中目黒	1,302.42	1,302.42	100.0	49	49	1	78,780

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)	年間賃料 収入 (千円) (注8)
居住用 施設	東京圏	31	プライムアーバン学芸大学	1,008.39	917.93	91.0	32	29	1	45,108
		32	プライムアーバン洗足	655.27	554.73	84.7	22	19	1	26,976
		33	プライムアーバン目黒リバーサイド	453.77	453.77	100.0	24	24	1	27,708
		34	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,955.74	2,930.27	99.1	99	98	1	162,684
		35	プライムアーバン白山	1,069.82	986.15	92.2	42	39	1	47,856
		36	プライムアーバン四谷外苑東	1,759.11	1,720.73	97.8	51	50	1	88,608
		37	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,459.86	1,459.86	100.0	60	60	1	72,426
		38	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1,162.55	1,112.71	95.7	46	44	1	54,492
		39	プライムアーバン新宿内藤町	578.18	578.18	100.0	14	14	1	27,204
		40	プライムアーバン西早稲田	507.11	507.11	100.0	28	28	1	30,780
		41	プライムアーバン三軒茶屋	874.15	823.03	94.2	33	31	1	43,524
		42	プライムアーバン南鳥山	1,049.73	974.34	92.8	41	38	1	45,504
		43	プライムアーバン鳥山ガレリア	835.05	734.50	88.0	33	29	1	34,296
		44	プライムアーバン鳥山コート	576.20	501.20	87.0	23	20	1	21,648
		45	プライムアーバン千歳船橋	1,027.44	1,001.57	97.5	38	37	1	47,304
		46	プライムアーバン品川西	961.25	921.83	95.9	46	44	1	41,508
		47	プライムアーバン大崎	2,106.16	2,020.90	96.0	99	95	1	105,234
		48	プライムアーバン大森	1,190.70	1,168.65	98.1	54	53	1	56,184
		49	プライムアーバン田園調布南	1,100.17	989.97	90.0	44	41	1	45,456
		50	プライムアーバン中野上高田	818.75	818.75	100.0	33	33	1	38,160
		51	プライムアーバン西荻窪	543.09	519.88	95.7	24	23	1	25,212
		52	プライムアーバン大塚	944.99	944.99	100.0	46	46	1	46,752
		53	プライムアーバン門前仲町	3,207.92	3,102.70	96.7	118	114	1	143,252
		54	プライムアーバン亀戸	1,117.34	1,117.34	100.0	52	52	1	50,412
		55	プライムアーバン住吉	813.52	711.83	87.5	40	35	1	33,204
		56	プライムアーバン錦糸公園	1,886.50	1,862.20	98.7	77	76	1	81,310
		57	プライムアーバン錦糸町	991.62	991.62	100.0	49	49	1	46,452
		58	プライムアーバン平井	1,095.91	1,013.46	92.5	53	49	1	43,968
		59	プライムアーバン葛西	905.81	885.80	97.8	45	44	1	40,188
		60	プライムアーバン葛西Ⅱ	1,437.84	1,374.40	95.6	68	65	1	61,716
		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	72,998
		62	プライムアーバン浦安	1,264.84	1,222.47	96.7	60	58	1	53,484
63	プライムアーバン行徳Ⅰ	1,151.36	1,129.24	98.1	52	51	1	44,460		
64	プライムアーバン行徳Ⅱ	1,244.00	1,244.00	100.0	58	58	1	47,328		
65	プライムアーバン行徳駅前	778.19	715.02	91.9	37	34	1	31,344		
66	プライムアーバン西船橋	1,237.80	1,196.54	96.7	60	58	1	51,024		

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)	年間賃料 収入 (千円) (注8)
居住用 施設	東京圏	67	プライムアーバン川口	2,477.11	2,477.11	100.0	98	98	1	133,570
		68	アーバンステージ麻布十番	1,222.13	1,222.13	100.0	40	40	1	64,536
		69	アーバンステージ芝浦LOFT	1,905.39	1,828.19	95.9	68	65	1	106,944
		70	アーバンステージ幡ヶ谷	650.60	650.60	100.0	38	38	1	31,140
		71	アーバンステージ勝どき	4,524.00	4,102.64	90.7	145	134	1	167,220
		72	アーバンステージ新川	3,600.61	3,412.86	94.8	46	43	1	133,635
		73	アーバンステージ日本橋横山町	5,926.17	5,684.39	95.9	124	119	1	239,238
		74	アーバンステージ本郷壱岐坂	662.58	637.98	96.3	27	26	1	33,204
		75	アーバンステージ中落合	1,237.98	1,237.98	100.0	18	18	1	40,956
		76	アーバンステージ落合	517.53	502.03	97.0	32	31	1	24,444
		77	アーバンステージ新宿落合	1,053.39	1,053.39	100.0	28	28	1	41,076
		78	アーバンステージ目白	1,755.52	1,546.25	88.1	65	57	1	77,247
		79	アーバンステージ芦花公園	567.20	550.70	97.1	34	33	1	24,681
		80	アーバンステージ上馬	1,739.86	1,677.97	96.4	37	35	1	63,656
		81	アーバンステージ三軒茶屋	1,018.72	969.30	95.1	47	45	1	46,176
		82	アーバンステージ千歳烏山	1,774.01	1,706.63	96.2	27	26	1	49,563
		83	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	810.98	740.50	91.3	17	15	1	28,884
		84	アーバンステージ駒沢	572.41	470.45	82.2	26	21	1	22,440
		85	アーバンステージ烏山	507.52	507.52	100.0	28	28	1	24,420
		86	アーバンステージ上北沢	1,384.45	1,252.85	90.5	29	26	1	39,168
		87	アーバンステージ用賀	1,773.05	1,648.59	93.0	54	50	1	78,196
		88	アーバンステージ大井町	722.70	722.70	100.0	45	45	1	38,667
		89	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,782.26	1,678.65	94.2	93	90	1	88,140
		90	アーバンステージ雪谷	1,536.59	1,438.10	93.6	94	88	1	69,348
		91	アーバンステージ池上	2,456.48	2,306.70	93.9	95	90	1	84,814
		92	アーバンステージ中野	801.30	801.30	100.0	51	51	1	37,926
		93	アーバンステージ高井戸	1,746.20	1,665.90	95.4	107	102	1	77,054
		94	アーバンステージ駒込	991.94	914.90	92.2	22	20	1	32,124
		95	アーバンステージ向島	1,108.91	1,089.14	98.2	55	54	1	41,724
		96	アーバンステージ葛西イースト	1,884.62	1,884.62	100.0	78	78	1	71,604
97	アーバンステージ江古田	872.49	850.30	97.5	35	34	1	29,472		
98	アーバンステージ滝野川	554.39	554.39	100.0	29	29	1	21,795		
99	アーバンステージ板橋区役所前	1,742.64	1,635.79	93.9	68	64	1	71,304		
100	アーバンステージ浅草	876.70	850.51	97.0	22	21	1	28,512		
101	アーバンステージ町屋	455.19	455.19	100.0	26	26	1	18,672		
102	アーバンステージ町屋サウス コート	4,141.56	3,900.36	94.2	77	72	1	135,360		

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)	年間賃料 収入 (千円) (注8)		
居住用 施設	東京圏	103	アーバンステージ小金井	682.43	682.43	100.0	27	27	1	20,388		
		104	アーバンステージ武蔵小金井	5,999.80	5,878.80	98.0	98	96	1	136,042		
		105	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	2,961.06	2,574.06	86.9	80	72	1	84,673		
		106	アーバンステージ小金井本町	1,604.72	1,570.75	97.9	43	42	1	54,684		
		107	アーバンステージ日野	994.68	884.16	88.9	54	48	1	26,100		
		108	アーバンステージ久米川	2,610.05	2,587.57	99.1	91	90	1	107,330		
		109	アーバンステージ武蔵小杉 comodo	3,692.44	3,692.44	100.0	56	56	1	132,187		
		110	アーバンステージ川崎	1,706.46	1,706.46	100.0	80	80	1	69,864		
		111	アーバンステージ鶴見寺谷	952.06	929.24	97.6	50	49	1	37,596		
		112	アーバンステージ浦安	437.94	405.50	92.6	27	25	1	16,104		
		113	アーバンステージ南行徳Ⅱ	611.61	396.72	64.9	37	24	1	16,236		
		114	アーバンステージ南行徳Ⅲ	542.69	542.69	100.0	33	33	1	21,636		
		115	アーバンステージ南行徳Ⅳ	535.08	502.08	93.8	32	30	1	21,276		
		116	アーバンステージ行徳駅前	927.33	927.33	100.0	46	46	1	41,172		
		117	アーバンステージ南行徳Ⅴ	662.68	596.56	90.0	38	34	1	25,128		
		118	アーバンステージ行徳	1,766.47	1,743.56	98.7	77	76	1	66,252		
		東京圏 合計 (118物件)				176,897.83	169,951.04	96.1	6,507	6,260	118	7,565,982
		その他		119	プラウドフラット五橋	1,861.56	1,821.37	97.8	60	59	1	55,188
				120	プラウドフラット河原町	1,967.54	1,967.54	100.0	64	64	1	55,421
121	プラウドフラット新大阪			2,990.68	2,885.45	96.5	112	108	1	109,653		
122	プライムアーバン山鼻			1,518.58	1,426.86	94.0	33	31	1	22,770		
123	プライムアーバン北14条			1,155.60	1,118.70	96.8	36	35	1	25,340		
124	プライムアーバン大通公園Ⅰ			1,850.20	1,850.20	100.0	53	53	1	34,228		
125	プライムアーバン大通公園Ⅱ			1,148.72	1,148.72	100.0	36	36	1	22,230		
126	プライムアーバン北11条			1,851.39	1,820.55	98.3	60	59	1	45,738		
127	プライムアーバン宮の沢			2,114.53	2,034.47	96.2	54	52	1	40,890		
128	プライムアーバン大通東			1,494.36	1,494.36	100.0	36	36	1	34,602		
129	プライムアーバン知事公館			1,007.30	1,007.30	100.0	42	42	1	24,276		
130	プライムアーバン円山			911.07	877.01	96.3	27	26	1	20,292		
131	プライムアーバン北24条			1,773.90	1,724.30	97.2	36	35	1	35,997		
132	プライムアーバン札幌医大前			2,439.90	2,342.97	96.0	58	56	1	50,420		
133	プライムアーバン長町一丁目			3,411.24	3,411.24	100.0	60	60	1	79,416		
134	プライムアーバン八乙女中央			1,380.21	1,380.21	100.0	43	43	1	35,004		
135	プライムアーバン葵			1,571.04	1,388.72	88.4	46	42	1	42,378		
136	プライムアーバン金山			1,391.02	1,391.02	100.0	58	58	1	46,704		
137	プライムアーバン鶴舞			2,502.11	2,406.02	96.2	104	100	1	81,564		

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)	年間賃料 収入 (千円) (注8)	
居住用 施設	その他	138	プライムアーバン江坂Ⅰ	1,189.12	1,115.52	93.8	48	45	1	40,836	
		139	プライムアーバン江坂Ⅱ	1,392.00	1,308.00	94.0	57	54	1	49,572	
		140	プライムアーバン江坂Ⅲ	2,151.67	1,995.08	92.7	79	73	1	71,987	
		141	アーバンステージ札幌リバーフ ロント	15,459.57	15,031.90	97.2	310	301	1	334,647	
		142	アーバンステージ北3条通	5,094.29	4,941.19	97.0	114	111	1	121,048	
		143	アーバンステージ堤通雨宮	4,251.91	4,251.91	100.0	65	65	1	81,601	
		144	アーバンステージ上前津	3,541.43	3,473.93	98.1	101	99	1	106,480	
		145	アーバンステージ泉	7,543.10	7,199.36	95.4	250	240	1	253,279	
		146	アーバンステージ玉造	2,373.10	2,313.70	97.5	80	78	1	69,541	
		147	ベネフィス博多グランスイ ート	2,176.23	2,093.52	96.2	67	65	1	56,040	
		148	ベネフィス薬院南	897.84	897.84	100.0	34	34	1	25,380	
		149	ベネフィス香椎ヴェルベ ーナ	1,222.34	1,153.28	94.4	39	37	1	30,072	
		150	ベネフィス博多東グラン スイート	1,854.13	1,830.39	98.7	65	64	1	50,088	
		151	ベネフィス千早グランスイ ート	1,740.70	1,703.75	97.9	48	47	1	42,324	
その他 合計 (33物件)				85,228.38	82,806.38	97.2	2,375	2,308	33	2,195,012	
取得済資産 小計 (151物件)				262,126.21	252,757.42	96.4	8,882	8,568	151	9,760,995	
取得予定資産											
居住用 施設	東京圏	152	アーバンステージ恵比寿	1,184.98	1,104.71	93.2	35	33	1	62,748	
		153	アーバンステージ目黒青葉台	1,464.14	1,348.81	92.1	40	37	1	68,976	
		154	アーバンステージ学芸大学	1,109.87	957.75	86.3	41	39	1	51,072	
		155	アーバンステージ日本橋浜町	2,026.44	1,873.56	92.5	52	48	1	85,212	
		156	アーバンステージ神楽坂	2,859.14	2,714.45	94.9	100	93	1	151,980	
		157	アーバンステージ池袋	4,376.95	4,138.79	94.6	131	123	1	200,844	
	東京圏 合計 (6物件)				13,021.52	12,138.07	93.2	399	373	6	620,832
	その他	158	アーバンステージ堺筋本町	3,909.90	3,410.38	87.2	82	72	1	109,992	
その他 合計 (1物件)				3,909.90	3,410.38	87.2	82	72	1	109,992	
取得予定資産 小計 (7物件)				16,931.42	15,548.45	91.8	481	445	7	730,824	
取得済資産・取得予定資産 合計 (158物件)				279,057.63	268,305.87	96.1	9,363	9,013	158	10,491,819	

(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、平成25年5月末日現在における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、平成25年5月末日現在、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、平成25年5月末日現在における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、平成25年5月末日現在、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、店舗数等を含みません。）を記載しています。
- (注6) 「賃貸戸数」とは、平成25年5月末日現在、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せん。
- (注7) 「テナントの総数」とは、平成25年5月末日現在、個々の資産において、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、1テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合については、これを当該資産について1テナントと数えています。なお、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。
- (注8) 「年間賃料収入」とは、平成25年5月末日現在、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ている場合には、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、上記の表では当該免除期間は考慮していません。

E. 信託受益権の概要

取得済資産及び取得予定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、又は取得を予定している各資産については各項目に「－」と記載しています。

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

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

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
29	プライムアーバン恵比寿	—	—	—
30	プライムアーバン中目黒	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年1月25日	平成27年1月31日
31	プライムアーバン学芸大学	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年12月26日	平成28年12月25日
32	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
33	プライムアーバン目黒リバーサイド	—	—	—
34	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	—	—	—
35	プライムアーバン白山	—	—	—
36	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
37	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
38	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
39	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
40	プライムアーバン西早稲田	—	—	—
41	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
42	プライムアーバン南鳥山	—	—	—
43	プライムアーバン鳥山ギャラリー	—	—	—
44	プライムアーバン鳥山コート	—	—	—
45	プライムアーバン千歳船橋	—	—	—
46	プライムアーバン品川西	—	—	—
47	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
48	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
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(注1)	—	—	—
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	三井住友信託銀行株式会社	平成16年3月26日	平成26年3月25日
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(注1)	—	—	—
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(注1)	—	—	—
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	—	—	—
64	プライムアーバン行徳Ⅱ	—	—	—

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
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
67	プライムアーバン川口	—	—	—
68	アーバンステージ麻布十番	—	—	—
69	アーバンステージ芝浦LOFT	—	—	—
70	アーバンステージ幡ヶ谷	—	—	—
71	アーバンステージ勝どき	三井住友信託銀行株式会社	平成17年6月30日	平成27年6月29日
72	アーバンステージ新川	三井住友信託銀行株式会社	平成19年9月3日	平成29年8月31日
73	アーバンステージ日本橋横山町	—	—	—
74	アーバンステージ本郷壱岐坂	—	—	—
75	アーバンステージ中落合(注1)	—	—	—
76	アーバンステージ落合(注1)	—	—	—
77	アーバンステージ新宿落合	—	—	—
78	アーバンステージ目白	—	—	—
79	アーバンステージ芦花公園	—	—	—
80	アーバンステージ上馬	三井住友信託銀行株式会社	平成15年8月29日	平成26年8月31日
81	アーバンステージ三軒茶屋(注1)	—	—	—
82	アーバンステージ千歳鳥山	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月30日	平成26年3月31日
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	アーバンステージ鳥山	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年9月18日	平成25年9月30日
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(注1)	—	—	—
90	アーバンステージ雪谷	—	—	—
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	アーバンステージ葛西イースト	—	—	—
97	アーバンステージ江古田	—	—	—
98	アーバンステージ滝野川	—	—	—
99	アーバンステージ板橋区役所前	—	—	—
100	アーバンステージ浅草	—	—	—

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
101	アーバンステージ町屋	—	—	—
102	アーバンステージ町屋サウスコート	—	—	—
103	アーバンステージ小金井	—	—	—
104	アーバンステージ武蔵小金井	—	—	—
105	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	—	—	—
106	アーバンステージ小金井本町	—	—	—
107	アーバンステージ日野	—	—	—
108	アーバンステージ久米川	—	—	—
109	アーバンステージ武蔵小杉comodo	—	—	—
110	アーバンステージ川崎	—	—	—
111	アーバンステージ鶴見寺谷	—	—	—
112	アーバンステージ浦安	—	—	—
113	アーバンステージ南行徳Ⅱ	—	—	—
114	アーバンステージ南行徳Ⅲ	—	—	—
115	アーバンステージ南行徳Ⅳ	—	—	—
116	アーバンステージ行徳駅前	—	—	—
117	アーバンステージ南行徳Ⅴ	—	—	—
118	アーバンステージ行徳	—	—	—
119	クラウドフラット五橋	—	—	—
120	クラウドフラット河原町	—	—	—
121	クラウドフラット新大阪	—	—	—
122	ブライムアーバン山鼻	—	—	—
123	ブライムアーバン北14条	—	—	—
124	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	—	—	—
125	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	—	—	—
126	ブライムアーバン北11条	—	—	—
127	ブライムアーバン宮の沢	—	—	—
128	ブライムアーバン大通東	—	—	—
129	ブライムアーバン知事公館	—	—	—
130	ブライムアーバン円山	—	—	—
131	ブライムアーバン北24条	—	—	—
132	ブライムアーバン札幌医大前	—	—	—
133	ブライムアーバン長町一丁目	—	—	—
134	ブライムアーバン八乙女中央	—	—	—
135	ブライムアーバン葵	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年3月4日	平成28年9月14日
136	ブライムアーバン金山	—	—	—

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
137	プライムアーバン鶴舞	—	—	—
138	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
139	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
140	プライムアーバン江坂Ⅲ	—	—	—
141	アーバンステージ札幌リバーフロント	—	—	—
142	アーバンステージ北3条通	—	—	—
143	アーバンステージ堤通雨宮	—	—	—
144	アーバンステージ上前津	—	—	—
145	アーバンステージ泉	—	—	—
146	アーバンステージ玉造	—	—	—
147	ベネフィス博多グランスウィート	—	—	—
148	ベネフィス薬院南	—	—	—
149	ベネフィス香椎ヴェルペーナ	—	—	—
150	ベネフィス博多東グランスウィート	—	—	—
151	ベネフィス千早グランスウィート	—	—	—
152	アーバンステージ恵比寿（注2）	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年4月3日	平成26年9月30日
153	アーバンステージ目黒青葉台（注2）	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年4月3日	平成26年9月30日
154	アーバンステージ学芸大学（注2）	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年8月31日	平成26年9月30日
155	アーバンステージ日本橋浜町（注2）	三井住友信託銀行株式会社	平成17年4月11日	平成26年10月31日
156	アーバンステージ神楽坂（注2）	三井住友信託銀行株式会社	平成21年7月29日	平成27年7月31日
157	アーバンステージ池袋（注2）	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年4月27日	平成26年9月30日
158	アーバンステージ堺筋本町（注2）	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年2月28日	平成26年9月30日

（注1）当該10物件については、参照有価証券報告書提出後に信託契約を終了し、信託財産である不動産の現物交付を受けて不動産の所有権を取得しています。

（注2）当該7物件については、売主から信託受益権を取得した上で、取得日付で信託契約を解除し、信託財産である不動産の現物交付を受けて不動産の所有権を取得する予定です。

F. 建物状況評価報告書の概要及び地震リスク分析の概要

取得済資産及び取得予定資産それぞれに係る建物状況評価報告書における修繕費用等の記載及びPMLは、以下のとおりです。

本投資法人では、取得済資産及び取得予定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。但し、当該報告書の内容については、下記の建物状況評価報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。

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

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

PMLとは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味しており、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の平成25年6月付の報告書に基づいて記載しています。また、取得予定資産を含めたポートフォリオPMLは4.96%です。

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

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕 費用の見 積額 (千円) (注1)	短期修繕 費用の見 積額 (千円) (注2)	長期修繕 費用の見 積額 (千円) (注3)	PML (%)
1	ブラウドフラット白金高輪	清水建設株式会社	平成20年8月25日	—	—	27,609	5.56
2	ブラウドフラット代々木上原	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	13,608	7.94
3	ブラウドフラット初台	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	9,163	2.66
4	ブラウドフラット渋谷桜丘	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	8,527	9.88
5	ブラウドフラット学芸大学	株式会社竹中工務店	平成18年10月25日	—	—	12,880	9.84
6	ブラウドフラット目黒行人坂	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	7,353	6.24
7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成19年4月20日	—	—	36,910	5.07
8	ブラウドフラット神楽坂	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	13,585	4.54
9	ブラウドフラット早稲田	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	11,086	3.43
10	ブラウドフラット新宿河田町	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	10,400	5.95
11	ブラウドフラット三軒茶屋	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	18,781	3.56
12	ブラウドフラット蒲田	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	8,586	7.13
13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成21年10月1日	—	—	60,077	6.99
14	ブラウドフラット新大塚	株式会社竹中工務店	平成20年4月16日	—	—	8,560	3.89
15	ブラウドフラット清澄白河	株式会社竹中工務店	平成19年2月26日	—	—	22,110	4.57
16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	6,313	6.07
17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成20年7月29日	—	—	16,337	4.27
18	ブラウドフラット富士見台	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	14,020	10.09
19	ブラウドフラット浅草駒形	株式会社東京建築検査機構	平成21年10月2日	—	—	8,660	5.41
20	ブラウドフラット横浜	株式会社竹中工務店	平成20年3月7日	—	—	29,890	6.58

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 (%)
21	ブラウドフラット上大岡	清水建設株式会社	平成20年3月10日	—	—	51,120	13.30
22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	19,370	5.97
23	プライムアーバン赤坂	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	16,117	11.21
24	プライムアーバン田町	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	10	25,364	9.26
25	プライムアーバン代々木	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	13,914	11.22
26	プライムアーバン番町	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	15,798	4.14
27	プライムアーバン千代田富士見	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	19,044	4.12
28	プライムアーバン飯田橋	清水建設株式会社	平成18年9月19日	—	—	23,273	10.87
29	プライムアーバン恵比寿	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	32,684	7.58
30	プライムアーバン中目黒	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	28,730	6.60
31	プライムアーバン学芸大学	株式会社竹中工務店	平成19年2月13日	—	—	10,160	4.05
32	プライムアーバン洗足	株式会社竹中工務店	平成19年2月13日	—	—	6,480	3.36
33	プライムアーバン目黒リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成19年8月28日	—	—	7,373	11.63
34	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	株式会社竹中工務店	平成20年3月18日	—	—	25,860	4.63
35	プライムアーバン白山	清水建設株式会社	平成20年2月26日	—	—	6,918	3.65
36	プライムアーバン四谷外苑東	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	30,865	4.34
37	プライムアーバン西新宿Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	15,260	9.35
38	プライムアーバン西新宿Ⅱ	清水建設株式会社	平成19年2月23日	—	—	8,469	5.09
39	プライムアーバン新宿内藤町	清水建設株式会社	平成19年2月21日	—	—	3,341	2.15
40	プライムアーバン西早稲田	株式会社竹中工務店	平成19年8月28日	—	—	9,323	6.44
41	プライムアーバン三軒茶屋	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	—	7,508	5.74
42	プライムアーバン南鳥山	株式会社竹中工務店	平成19年9月18日	—	—	11,137	11.57
43	プライムアーバン鳥山ガレリア	株式会社竹中工務店	平成19年9月19日	—	—	10,123	8.95
44	プライムアーバン鳥山コート	株式会社竹中工務店	平成19年9月18日	—	—	7,360	8.52
45	プライムアーバン千歳船橋	株式会社竹中工務店	平成21年2月16日	—	—	12,170	11.97
46	プライムアーバン品川西	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	1,150	32,520	5.07
47	プライムアーバン大崎	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	950	34,609	8.17
48	プライムアーバン大森	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	80	15,974	9.39
49	プライムアーバン田園調布南	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	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	11,190	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25年5月31日	—	—	12,989	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24年11月30日	—	—	27,882	6.36
57	プライムアーバン錦糸町	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	22,673	5.09
58	プライムアーバン平井	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	21,114	6.28

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 (%)
59	プライムアーバン葛西	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	14,914	9.33
60	プライムアーバン葛西Ⅱ	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	25,187	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24年11月30日	—	—	16,789	2.68
63	プライムアーバン行徳Ⅰ	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	13,703	1.06
64	プライムアーバン行徳Ⅱ	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	12,139	1.06
65	プライムアーバン行徳駅前	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	12,126	0.99
66	プライムアーバン西船橋	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	17,583	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25年5月31日	—	—	27,584	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24年11月30日	—	—	20,544	4.18
71	アーバンステージ勝どき	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	75	234,888	9.79
72	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
73	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
74	アーバンステージ本郷壱岐坂	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	2,530	6.64
75	アーバンステージ中落合	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	39,411	8.32
76	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
77	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
78	アーバンステージ目白	株式会社東京建築検査機構	平成25年4月22日	—	—	32,740	5.64
79	アーバンステージ芦花公園	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	16,522	3.70
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24年5月30日	—	—	37,578	5.30
82	アーバンステージ千歳鳥山	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	50	48,533	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25年5月31日	—	—	51,440	6.25
84	アーバンステージ駒沢	清水建設株式会社	平成24年11月30日	—	—	28,269	4.61
85	アーバンステージ鳥山	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	17,205	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23年11月30日	—	—	33,151	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24年11月30日	—	50	77,891	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23年11月30日	—	—	21,250	3.46
93	アーバンステージ高井戸	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	48,357	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
96	アーバンステージ葛西イースト	株式会社東京建築検査機構	平成22年12月8日	—	—	17,530	9.10

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 (%)
97	アーバンステージ江古田	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	18,298	3.60
98	アーバンステージ滝野川	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	50	16,403	3.86
99	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
100	アーバンステージ浅草	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	23,908	7.81
101	アーバンステージ町屋	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	37,115	0.89
102	アーバンステージ町屋サウスコート	清水建設株式会社	平成23年10月17日	—	—	62,915	4.76
103	アーバンステージ小金井	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	22,803	5.62
104	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
105	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
106	アーバンステージ小金井本町	株式会社東京建築検査機構	平成24年5月17日	—	—	25,590	5.30
107	アーバンステージ日野	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	32,319	4.83
108	アーバンステージ久米川	清水建設株式会社	平成23年10月3日	—	—	33,845	4.21
109	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
110	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
111	アーバンステージ鶴見寺谷	清水建設株式会社	平成24年5月30日	—	—	32,323	8.30
112	アーバンステージ浦安	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	18,659	3.36
113	アーバンステージ南行徳Ⅱ	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	50	39,293	1.84
114	アーバンステージ南行徳Ⅲ	清水建設株式会社	平成25年5月31日	—	—	38,166	9.63
115	アーバンステージ南行徳Ⅳ	清水建設株式会社	平成23年11月30日	—	—	35,101	2.01
116	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
117	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
118	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
119	ブラウドフラット五橋	株式会社竹中工務店	平成19年4月11日	—	—	20,620	2.66
120	ブラウドフラット河原町	株式会社竹中工務店	平成20年12月3日	—	—	16,209	4.09
121	ブラウドフラット新大阪	清水建設株式会社	平成23年10月17日	—	—	26,139	14.37
122	ブ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
123	ブライムアーバン北14条	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	7,760	4.21
124	ブ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
125	ブ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
126	ブライムアーバン北11条	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	14,820	4.27
127	ブ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
128	ブ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
129	ブ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
130	ブ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
131	ブライムアーバン北24条	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	14,350	4.50
132	ブ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
133	ブライムアーバン長町一丁目	株式会社竹中工務店	平成20年1月25日	—	—	17,620	1.75
134	ブライムアーバン八乙女中央	株式会社竹中工務店	平成20年1月25日	—	—	14,660	4.41

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	プライムアーバン葵	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	—	9,451	14.90
136	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
137	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
138	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
139	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
140	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
141	アーバンステージ札幌リバーフロント	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	107,640	0.24
142	アーバンステージ北3条通	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月17日	—	—	44,920	2.23
143	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
144	アーバンステージ上前津	株式会社東京建築検査機構	平成23年6月6日	—	—	19,380	12.88
145	アーバンステージ泉	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月18日	—	—	50,600	13.11
146	アーバンステージ玉造	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月19日	—	—	18,020	9.57
147	ベネフィス博多グランスウィート	株式会社竹中工務店	平成19年3月29日	—	—	19,970	3.65
148	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
149	ベネフィス香椎ヴェルペーナ	株式会社竹中工務店	平成20年3月6日	—	—	11,520	1.16
150	ベネフィス博多東グランスウィート	株式会社竹中工務店	平成20年3月21日	—	—	20,745	4.05
151	ベネフィス千早グランスウィート	株式会社竹中工務店	平成20年3月27日	—	—	17,210	1.19
152	アーバンステージ恵比寿	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	25,030	7.38
153	アーバンステージ目黒青葉台	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	21,460	3.82
154	アーバンステージ学芸大学	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	16,570	4.59
155	アーバンステージ日本橋浜町	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	29,880	4.74
156	アーバンステージ神楽坂	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	34,060	1.95
157	アーバンステージ池袋	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	52,100	12.66
158	アーバンステージ堺筋本町	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月4日	—	—	46,330	11.92

(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。

G. 設計者・施工者・建築確認機関・評価機関

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

取得済資産及び取得予定資産に係る設計者、施工者、建築確認機関及び評価機関は以下のとおりです。

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

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
20	クラウドフラット横浜	株式会社横浜設計	株式会社浅沼組	株式会社都市居住評価センター	株式会社安井建築設計事務所
21	クラウドフラット上大岡	株式会社松田平田設計	株式会社竹中工務店	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
22	クラウドフラット鶴見Ⅱ	株式会社バルセン建築計画	三平建設株式会社	日本E R I 株式会社	財団法人住宅金融普及協会
23	プライムアーバン赤坂	株式会社奥津孝一設計センター	三津和建设株式会社	港区	株式会社安井建築設計事務所
24	プライムアーバン田町	生研建設株式会社	生研建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
25	プライムアーバン代々木	笠原建物株式会社	新日本建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
26	プライムアーバン番町	株式会社コスモアルファー	りんかい建設株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター	株式会社安井建築設計事務所
27	プライムアーバン千代田富士見	有限会社メックス建築研究所	生研建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社安井建築設計事務所
28	プライムアーバン飯田橋	株式会社ニテカー級建築士事務所	株式会社N I P P O コーポレーション	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
29	プライムアーバン恵比寿	株式会社大杉喜彦建築総合研究所	前田建設工業株式会社	目黒区	株式会社安井建築設計事務所
30	プライムアーバン中目黒	株式会社スタジオキューブ	内野建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
31	プライムアーバン学芸大学	株式会社リビングコーポレーション	株式会社三浦組	日本建築検査協会株式会社	株式会社佐藤総合計画
32	プライムアーバン洗足	株式会社リビングコーポレーション	株式会社中山組	株式会社国際確認検査センター	株式会社山下設計
33	プライムアーバン目黒リバーサイド	有限会社都市建築工房	株式会社田中建設	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサルタント
34	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	有限会社環境デザイン研究室	東急建設株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
35	プライムアーバン白山	株式会社T. A. 設計事務所	株式会社小川建設	グッド・アイズ建築検査機構	株式会社山下設計
36	プライムアーバン四谷外苑東	株式会社コスミック設計エンジニアリング	木内建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
37	プライムアーバン西新宿Ⅰ	ケイワイコントラクター株式会社	地崎工業株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター	株式会社日総建
38	プライムアーバン西新宿Ⅱ	株式会社T. A. 設計事務所	株式会社富士工	グッド・アイズ建築検査機構	株式会社佐藤総合計画
39	プライムアーバン新宿内藤町	株式会社秀建築研究事務所	株式会社第一ヒューテック	ハウスプラス住宅保証株式会社	株式会社山下設計
40	プライムアーバン西早稲田	株式会社建築集団フリー	群峰工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社N T T ファシリティーズ
41	プライムアーバン三軒茶屋	株式会社長谷川建築企画	東海興業株式会社	財団法人住宅金融普及協会	株式会社安井建築設計事務所
42	プライムアーバン南鳥山	株式会社シティー級建築士事務所	北野建設株式会社	世田谷区	株式会社ハイ国際コンサルタント
43	プライムアーバン鳥山ガレリア	有限会社都市建築工房	京王建設株式会社	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	株式会社N T T ファシリティーズ
44	プライムアーバン鳥山コート	有限会社都市建築工房	京王建設株式会社	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサルタント
45	プライムアーバン千歳船橋	東レ建設株式会社	東レ建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	財団法人日本建築センター

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
46	プライムアーバン 品川西	株式会社三輪設計事務所	山田建設株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
47	プライムアーバン 大崎	株式会社伊藤陸川設計室	住友建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
48	プライムアーバン 大森	株式会社ティー・アイ・ エーデザインオフィス一級 建築士事務所	塩田建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
49	プライムアーバン 田園調布南	有限会社環境デザイン研究 室	株式会社合田工務店	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
50	プライムアーバン 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	プライムアーバン 西荻窪	株式会社建築集団フリー	京王建設株式会社	杉並区	株式会社安井建築設計事務所
52	プライムアーバン 大塚	株式会社設計工房フレク 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	プライムアーバン 門前仲町	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	株式会社東京建築検査機 構	株式会社安井建築設計事務所
54	プライムアーバン 亀戸	株式会社汎総合都市研究所	株式会社ウラタ	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
55	プライムアーバン 住吉	株式会社汎総合都市研究所	株式会社ウラタ	江東区	株式会社安井建築設計事務所
56	プライムアーバン 錦糸公園	株式会社秀建築研究事務所	株式会社第一ヒューテック	ハウスプラス住宅保証株 式会社	株式会社安井建築設計事務所
57	プライムアーバン 錦糸町	株式会社日本デザインシス テム一級建築士事務所	株式会社ウラタ	株式会社東京建築検査機 構	株式会社安井建築設計事務所
58	プライムアーバン 平井	株式会社アルテ設計	小原建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
59	プライムアーバン 葛西	株式会社汎総合都市研究所	戸田建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
60	プライムアーバン 葛西II	株式会社ガイ・プランニン グ	株式会社ウラタ	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社佐藤総合計画
61	プライムアーバン 新百合ヶ丘	山田建設株式会社	山田建設株式会社	富士建築コンサルティング 株式会社	株式会社神奈川建築確認検査 機関
62	プライムアーバン 浦安	株式会社日本デザインシス テム一級建築士事務所	株式会社ウラタ	株式会社東京建築検査機 構	株式会社安井建築設計事務所
63	プライムアーバン 行徳I	大浦忠義建築計画事務所	株式会社地崎工業	市川市	株式会社安井建築設計事務所
64	プライムアーバン 行徳II	株式会社アルテ設計	木内建設株式会社	市川市	株式会社安井建築設計事務所
65	プライムアーバン 行徳駅前	株式会社汎総合都市研究所	石黒建設株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社佐藤総合計画
66	プライムアーバン 西船橋	大浦忠義建築計画事務所	松井建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社佐藤総合計画
67	プライムアーバン 川口	株式会社長谷工コーポレー ション	株式会社長谷工コーポレー ション	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社N T T ファシリ ティーズ
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 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	評価機関
72	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
73	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
74	アーバンステージ 本郷壹岐坂	株式会社合田工務店	株式会社合田工務店	イーハウス建築センター 株式会社	株式会社NTTファシリティーズ
75	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
76	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
77	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
78	アーバンステージ 目白	株式会社エフ設計	株式会社多田工営	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社安井建築設計事務所
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 千歳鳥山	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 鳥山	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 葛西イースト	株式会社アルテ設計	戸田建設株式会社	財団法人住宅金融普及協 会	株式会社日総建
97	アーバンステージ 江古田	株式会社TEAM VOS 野中設計事務所	西村建設株式会社	練馬区	株式会社安井建築設計事務所

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
98	アーバンステージ 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
99	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
100	アーバンステージ 浅草	株式会社長岡建築事務所	三井建設株式会社	台東区	株式会社日総建
101	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
102	アーバンステージ 町屋サウスコート	株式会社現代建築研究所	野村建設工業株式会社	株式会社アクトプランニング	株式会社安井建築設計事務所
103	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
104	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
105	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
106	アーバンステージ 小金井本町	有限会社PCMC一級建築士事務所	株式会社志多組	イーホームズ株式会社	株式会社安井建築設計事務所
107	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
108	アーバンステージ 久米川	株式会社環境設計連合	株式会社田中建設	日本建築検査協会株式会社	株式会社NTTファシリティーズ
109	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
110	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
111	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
112	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
113	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
114	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
115	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
116	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
117	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
118	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
119	ブラウドフラット 五橋	株式会社INA新建築研究所	東海興業株式会社	株式会社仙台都市整備センター	株式会社安井建築設計事務所
120	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ERI株式会社	財団法人宮城県建築住宅センター
121	ブラウドフラット 新大阪	株式会社都市設計	西武建設株式会社	株式会社日本確認検査センター	財団法人日本建築総合試験所
122	プライムアーバン 山鼻	有限会社谷内建築研究所	久末弘信建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社日総建
123	プライムアーバン 北14条	久末弘信建設株式会社	久末弘信建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社山下設計

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
124	プライムアーバン 大通公園Ⅰ	株式会社シグマ小暮建築設計事務所	日東みらい建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
125	プライムアーバン 大通公園Ⅱ	株式会社シグマ小暮建築設計事務所	日東みらい建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
126	プライムアーバン 北11条	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
127	プライムアーバン 宮の沢	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
128	プライムアーバン 大通東	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
129	プライムアーバン 知事公館	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
130	プライムアーバン 円山	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
131	プライムアーバン 北24条	株式会社類企画設計	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
132	プライムアーバン 札幌医大前	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
133	プライムアーバン 長町一丁目	株式会社現代建築工房	株式会社松村組	株式会社仙台都市整備センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
134	プライムアーバン 八乙女中央	株式会社半田建築研究所	株式会社小野良組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
135	プライムアーバン 葵	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社山下設計
136	プライムアーバン 金山	株式会社幹建築設計事務所	株式会社日東建設	財団法人愛知県建築住宅センター	株式会社佐藤総合計画
137	プライムアーバン 鶴舞	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
138	プライムアーバン 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
139	プライムアーバン 江坂Ⅱ	有限会社無有建築工房	村本建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社山下設計
140	プライムアーバン 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
141	アーバンステージ 札幌リバーフロント	株式会社企画設計事務所オールド	岩田建設株式会社	札幌市	財団法人日本建築センター
142	アーバンステージ 北3条通	アルファコート株式会社	株式会社カツイ	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
143	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
144	アーバンステージ 上前津	矢作建設工業株式会社一級建築士事務所	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社佐藤総合計画
145	アーバンステージ 泉	株式会社アイビー設計事務所	株式会社鴻池組	株式会社国際確認検査センター	株式会社佐藤総合計画
146	アーバンステージ 玉造	株式会社阪南設計事務所	株式会社金山工務店	株式会社国際確認検査センター	株式会社N T T ファシリティーズ
147	ベネフィス博多 ランスウィート	有限会社大塚建築計画設計事務所	株式会社旭工務店	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリティーズ
148	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
149	ベネフィス香椎 ヴェルベーナ	有限会社大塚建築計画設計事務所	日建建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社佐藤総合計画

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
150	ベネフィス博多東 グランスウィート	有限会社大塚建築計画設計 事務所	株式会社オークス建設	日本E R I 株式会社	株式会社佐藤総合計画
151	ベネフィス千早グ ランスウィート	有限会社大塚建築計画設計 事務所	株式会社旭工務店	日本E R I 株式会社	株式会社 N T T ファシリ ティーズ
152	アーバンステージ 恵比寿	パウ設計株式会社	三井住友建設株式会社	渋谷区	株式会社安井建築設計事務所
153	アーバンステージ 目黒青葉台	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
154	アーバンステージ 学芸大学	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
155	アーバンステージ 日本橋浜町	株式会社三輪設計事務所	株式会社フジタ	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社安井建築設計事務所
156	アーバンステージ 神楽坂	株式会社フリークスー級建 築士事務所	東海興業株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社安井建築設計事務所
157	アーバンステージ 池袋	パウ設計株式会社	三井住友建設株式会社	株式会社グッド・アイズ 建築検査機構	株式会社安井建築設計事務所
158	アーバンステージ 塚筋本町	株式会社クオリア	青木あすなる建設株式会社	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

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

H. 賃貸状況の概要

(イ) 主要なテナント

取得済資産及び取得予定資産について、平成25年5月末日時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日現在におけるそれらの資産の全賃貸面積の10%以上を占める各テナントに対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
野村リビングサポート 株式会社 (注5)	不動産	1	ブラウドフラット白金高輪	平成25年11月30日	2,851.44	178,404
		2	ブラウドフラット代々木上原	平成25年11月30日	1,128.14	56,613
		3	ブラウドフラット初台	平成25年11月30日	898.93	43,464
		4	ブラウドフラット渋谷桜丘	平成25年11月30日	596.12	38,184
		5	ブラウドフラット学芸大学	平成25年11月30日	934.39	48,348
		6	ブラウドフラット目黒行人坂	平成25年11月30日	855.23	51,588
		7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	平成25年11月30日	2,990.16	141,492
		8	ブラウドフラット神楽坂	平成25年11月30日	1,793.43	93,120
		9	ブラウドフラット早稲田	平成25年11月30日	1,406.70	67,116
		10	ブラウドフラット新宿河田町	平成25年11月30日	1,070.57	54,360
		11	ブラウドフラット三軒茶屋	平成25年11月30日	1,178.96	65,376
		12	ブラウドフラット蒲田	平成25年11月30日	1,409.71	66,600
		13	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	平成25年11月30日	3,838.41	194,472
		14	ブラウドフラット新大塚	平成25年11月30日	752.09	39,576
		15	ブラウドフラット清澄白河	平成25年11月30日	1,209.56	59,835
		16	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	平成25年11月30日	765.27	37,380
		17	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	平成25年11月30日	1,191.08	63,840
		18	ブラウドフラット富士見台	平成25年12月5日	2,222.05	110,436
		19	ブラウドフラット浅草駒形	平成25年11月30日	2,532.01	118,036
		20	ブラウドフラット横浜	平成25年11月30日	2,906.08	130,308
		21	ブラウドフラット上大岡	平成26年3月18日	4,872.17	168,000
		22	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	平成25年12月5日	2,156.42	108,972
		23	プライムアーバン赤坂	平成26年1月30日	1,062.05	54,300
		24	プライムアーバン田町	平成25年11月30日	1,040.76	56,580
		25	プライムアーバン代々木	平成25年11月30日	421.78	22,368
		26	プライムアーバン番町	平成26年1月30日	1,163.05	60,060
		27	プライムアーバン千代田富士見	平成26年1月30日	793.87	41,868
		28	プライムアーバン飯田橋	平成25年11月30日	1,998.97	115,728
		29	プライムアーバン恵比寿	平成25年9月30日	1,444.40	71,424
		30	プライムアーバン中目黒	平成25年11月30日	1,302.42	78,780
		31	プライムアーバン学芸大学	平成25年11月30日	917.93	45,108
		32	プライムアーバン洗足	平成25年11月30日	554.73	26,976
		34	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	平成25年9月30日	2,930.27	162,684
		35	プライムアーバン白山	平成25年11月30日	986.15	47,856

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
野村リビングサポート 株式会社 (注5)	不動産	36	プライムアーバン四谷外苑東	平成25年11月30日	1,720.73	88,608
		37	プライムアーバン西新宿Ⅰ	平成25年11月30日	1,459.86	72,426
		39	プライムアーバン新宿内藤町	平成25年9月30日	578.18	27,204
		41	プライムアーバン三軒茶屋	平成25年11月30日	823.03	43,524
		45	プライムアーバン千歳船橋	平成25年9月30日	1,001.57	47,304
		47	プライムアーバン大崎	平成25年11月30日	2,020.90	105,234
		48	プライムアーバン大森	平成25年9月30日	1,168.65	56,184
		52	プライムアーバン大塚	平成25年9月30日	944.99	46,752
		61	プライムアーバン新百合ヶ丘	平成25年9月30日	1,708.19	72,998
		67	プライムアーバン川口	平成25年11月30日	2,477.11	133,570
		68	アーバンステージ麻布十番	平成25年9月30日	1,222.13	64,536
		75	アーバンステージ中落合	平成26年1月30日	1,237.98	40,956
		79	アーバンステージ芦花公園	平成25年9月30日	550.70	24,681
		80	アーバンステージ上馬	平成25年11月30日	1,677.97	63,656
		81	アーバンステージ三軒茶屋	平成26年1月30日	969.30	46,176
		83	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	平成25年11月30日	740.50	28,884
		84	アーバンステージ駒沢	平成25年11月30日	470.45	22,440
		87	アーバンステージ用賀	平成25年9月30日	1,648.59	78,196
		88	アーバンステージ大井町	平成25年9月30日	722.70	38,667
		89	アーバンステージ大井町Ⅱ	平成26年3月28日	1,678.65	88,140
		90	アーバンステージ雪谷	平成25年9月30日	1,438.10	69,348
		92	アーバンステージ中野	平成25年9月30日	801.30	37,926
		93	アーバンステージ高井戸	平成25年9月30日	1,665.90	77,054
		94	アーバンステージ駒込	平成25年9月30日	914.90	32,124
		95	アーバンステージ向島	平成25年11月30日	1,089.14	41,724
		97	アーバンステージ江古田	平成25年9月30日	850.30	29,472
		98	アーバンステージ滝野川	平成25年9月30日	554.39	21,795
		100	アーバンステージ浅草	平成25年11月30日	850.51	28,512
		101	アーバンステージ町屋	平成25年9月30日	455.19	18,672
		103	アーバンステージ小金井	平成25年11月30日	682.43	20,388
108	アーバンステージ久米川	平成25年9月30日	2,587.57	107,330		
		合計		—	90,887.21	4,393,739

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	38	プライムアーバン西新宿Ⅱ	平成26年2月27日	1,112.71	54,492
		46	プライムアーバン品川西	平成25年12月19日	921.83	41,508
		49	プライムアーバン田園調布南	平成26年4月30日	989.97	45,456
		50	プライムアーバン中野上高田	平成26年2月28日	818.75	38,160
		53	プライムアーバン門前仲町	平成25年9月27日	3,102.70	143,252
		69	アーバンステージ芝浦LOFT	平成25年12月14日	1,828.19	106,944
		71	アーバンステージ勝どき	平成26年2月21日	4,102.64	167,220
		72	アーバンステージ新川	平成26年1月31日	3,412.86	133,635
		73	アーバンステージ日本橋横山町	平成25年12月14日	5,684.39	239,238
		74	アーバンステージ本郷老岐坂	平成25年12月11日	637.98	33,204
		77	アーバンステージ新宿落合	平成25年12月11日	1,053.39	41,076
		78	アーバンステージ目白	平成26年5月29日	1,546.25	77,247
		86	アーバンステージ上北沢	平成25年12月11日	1,252.85	39,168
		91	アーバンステージ池上	平成26年3月31日	2,306.70	84,814
		99	アーバンステージ板橋区役所前	平成25年7月7日	1,635.79	71,304
		104	アーバンステージ武蔵小金井	平成25年12月11日	5,878.80	136,042
		105	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	平成25年12月13日	2,574.06	84,673
		106	アーバンステージ小金井本町	平成25年6月7日	1,570.75	54,684
		107	アーバンステージ日野	平成25年8月31日	884.16	26,100
		110	アーバンステージ川崎	平成26年2月25日	1,706.46	69,864
		111	アーバンステージ鶴見寺谷	平成26年3月23日	929.24	37,596
		135	プライムアーバン葵	平成26年2月21日	1,388.72	42,378
		136	プライムアーバン金山	平成26年2月28日	1,391.02	46,704
		137	プライムアーバン鶴舞	平成26年3月4日	2,406.02	81,564
		138	プライムアーバン江坂Ⅰ	平成26年2月28日	1,115.52	40,836
		139	プライムアーバン江坂Ⅱ	平成26年3月8日	1,308.00	49,572
		140	プライムアーバン江坂Ⅲ	平成25年12月3日	1,995.08	71,987
		144	アーバンステージ上前津	平成25年7月4日	3,473.93	106,480
		145	アーバンステージ泉	平成25年12月5日	7,199.36	253,279
		146	アーバンステージ玉造	平成25年11月7日	2,313.70	69,541
			合計	—	66,541.82	2,488,023

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
株式会社タカラ	不動産 業	126	プライムアーバン北11条	平成26年3月31日	1,820.55	45,738
		127	プライムアーバン宮の沢	平成26年3月31日	2,034.47	40,890
		128	プライムアーバン大通東	平成26年3月31日	1,494.36	34,602
		129	プライムアーバン知事公館	平成26年3月31日	1,007.30	24,276
		130	プライムアーバン円山	平成26年3月31日	877.01	20,292
		131	プライムアーバン北24条	平成26年3月31日	1,724.30	35,997
		132	プライムアーバン札幌医大前	平成26年3月31日	2,342.97	50,420
		141	アーバンステージ札幌リバーフロント	平成25年12月5日	15,031.90	334,647
		142	アーバンステージ北3条通	平成25年12月5日	4,941.19	121,048
				合計	—	31,274.05

- (注1) 上記各物件に関しては、平成25年5月末日現在、「テナント名」欄に記載のマスターリース会社がエンドテナントから敷金・保証金を受領し、当該金額をマスターリース契約上の敷金・保証金として本投資法人又は信託受託者に預託しています。
- (注2) 契約更改の方法については、更新を拒絶する旨の意思表示がない場合は、同一条件により更に一年間継続するものとし、その後も同様とします。
- (注3) 「賃貸面積」は、平成25年5月末日現在における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分について、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）に記載しています。
- (注4) 「年間賃料収入」は、平成25年5月末日現在における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約書上の賃料等に基づいています。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）に記載しています。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の合計が小計欄及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。
- (注5) 当該テナントは、本投資法人における投信法上の利害関係人等に該当します。
- (注6) 下記記載の13物件については、平成25年8月1日付でプロパティ・マネジメント委託先及びマスターリース会社を野村リビングサポート株式会社に変更しています。
 プライムアーバン目黒リバーサイド（物件番号33）、プライムアーバン西早稲田（物件番号40）、プライムアーバン南鳥山（物件番号42）、プライムアーバン鳥山ガレリア（物件番号43）、プライムアーバン鳥山コート（物件番号44）、プライムアーバン西荻窪（物件番号51）、プライムアーバン錦糸公園（物件番号56）、アーバンステージ幡ヶ谷（物件番号70）、アーバンステージ落合（物件番号76）、アーバンステージ千歳鳥山（物件番号82）、アーバンステージ鳥山（物件番号85）、アーバンステージ町屋サウスコート（物件番号102）、アーバンステージ武蔵小杉comodo（物件番号109）
- (注7) 下記記載の8物件については、平成25年10月1日付でプロパティ・マネジメント委託先及びマスターリース会社を野村リビングサポート株式会社に変更する予定です。
 プライムアーバン葛西（物件番号59）、プライムアーバン浦安（物件番号62）、プライムアーバン西船橋（物件番号66）、アーバンステージ浦安（物件番号112）、アーバンステージ南行徳Ⅱ（物件番号113）、アーバンステージ南行徳Ⅲ（物件番号114）、アーバンステージ南行徳Ⅳ（物件番号115）、アーバンステージ南行徳Ⅴ（物件番号117）
- (注8) 下記記載の11物件については、平成25年11月1日付でプロパティ・マネジメント委託先及びマスターリース会社を野村リビングサポート株式会社に変更する予定です。
 プライムアーバン亀戸（物件番号54）、プライムアーバン住吉（物件番号55）、プライムアーバン錦糸町（物件番号57）、プライムアーバン平井（物件番号58）、プライムアーバン葛西Ⅱ（物件番号60）、プライムアーバン行徳Ⅰ（物件番号63）、プライムアーバン行徳Ⅱ（物件番号64）、プライムアーバン行徳駅前（物件番号65）、アーバンステージ葛西イースト（物件番号96）、アーバンステージ行徳駅前（物件番号116）、アーバンステージ行徳（物件番号118）

I. 担保の内容

該当事項はありません。

② 取得予定資産の個別資産毎の概要

取得予定資産の個別資産毎の概要は、以下に記載の表にまとめたとおりです。

かかる表中における記載については、特段の記載のない限り本書の日付現在までに判明した事項につき下記の説明に従って概要を記載したものであり、これらの表については下記の用語をご参照ください。なお、各資産の概要を示した表中の各数値は、特段の記載のない限り本書の日付現在のものです。また、以下の表中の各記載において、取得予定資産である不動産又は不動産信託受益権の信託財産である不動産を、「本物件」と記載することがあります。

(a)所在地・用途等の記載について

- ・「所在地」（住居表示を除きます。）、「敷地面積」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。
- ・「最寄駅」における徒歩による所要時間については、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。
- ・「建ぺい率」及び「容積率」については、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号）等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。
- ・「用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。
- ・「賃貸可能戸数」については、平成25年5月末日現在における賃貸が可能な戸数（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。
- ・「PM委託先」については、本書の日付現在において取得予定資産に係る不動産管理業務を委託予定のPM会社を記載しています。
- ・「マスターリース会社」については、本書の日付現在において取得予定資産に係るマスターリース契約を締結している、又は締結予定のマスターリース会社を記載しています。
- ・「マスターリース種別」については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が支払ういわゆるパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている、又は締結予定のものについて「パス・スルー型」と、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約が締結されている、又は締結予定のものについて「賃料保証型」と記載しています。

(b)特記事項について

「特記事項」の記載については、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性及び処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

〔取得予定資産〕

物件名称	アーバンステージ恵比寿		物件番号	152
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得予定価格	1,030,000千円		取得予定日	平成25年9月3日
所在地	地番	東京都渋谷区広尾一丁目15番9他3筆		
	住居表示	東京都渋谷区広尾一丁目13番3号		
主な利用駅	JR山手線・埼京線、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅			
最寄駅	JR山手線・埼京線「恵比寿」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	242.65㎡
	建ぺい率	100% (注)	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年1月25日	延床面積	1,465.50㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
	賃貸可能戸数	35戸(30㎡未満：14戸、30㎡以上50㎡未満：19戸、50㎡以上70㎡未満：2戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
<p><特記事項> 該当事項はありません。</p>				

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ恵比寿
鑑定評価額	1,060,000,000円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成25年5月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,060,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて査定
直接還元法による収益価格	1,070,000,000	
(1) 運営収益	65,914,000	
潜在総収益(a)～(d)計	69,371,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	67,103,000	現行の賃貸借契約等をもとに、収受可能な賃料水準等を査定
(b) 水道光熱費収入	0	
(c) 駐車場収入	0	
(d) その他収入	2,268,000	収受可能な月数等をもとに、更新料収入等を査定
空室等損失	3,457,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し計上不要と判断
(2) 運営費用	13,346,000	
維持管理費	2,886,000	過年度実績額等を参考に、対象不動産の個別性を考慮して査定
水道光熱費	790,000	過年度実績額等を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して査定
修繕費	1,056,000	査定した原状回復費及び修繕費を計上
プロパティマネジメントフィー	1,594,000	現行の契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して査定
テナント募集費用等	3,544,000	現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	3,349,000	平成25年度（償却資産税は平成24年度）の課税標準額に基づき査定
損害保険料	69,000	予定保険契約に基づく保険料等を参考に査定
その他費用	58,000	CATV利用料をその他費用として査定
(3) 運営純収益 (1) - (2)	52,568,000	
(4) 一時金の運用益	144,000	一時金の運用利回りを2.0%として査定
(5) 資本的支出	1,460,000	築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (3) + (4) - (5)	51,252,000	
(7) 還元利回り	4.8%	不動産の利回りを基準に、不確実性等を勘案して査定
DCF法による収益価格	1,040,000,000	
割引率	4.6%	類似不動産取引における投資利回りを参考に査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,020,000,000	
土地比率	74.0%	
建物比率	26.0%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、JR山手線ほか「恵比寿」駅から徒歩で約5分に位置し、「明治通り」沿いに、高層の共同住宅と店舗付事務所等が混在するエリアである。対象建物は、単身者又はDINKS向けの総戸数35戸の賃貸マンションで、住宅地として人気の高い「恵比寿・広尾」エリアに位置すること、最寄り駅及び都心部への接近性も比較的優れていることから立地面で優位性が認められ、相応の競争力を有する。以上を勘案し、本件では中長期的に安定した賃料水準や稼働率をもとに査定した直接還元法による収益価格と運営期間中のキャッシュフローの変動を具体的に明示したDCF法による収益価格を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

物件名称	アーバンステージ目黒青葉台		物件番号	153
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得予定価格	1,190,000千円		取得予定日	平成25年9月3日
所在地	地番	東京都目黒区青葉台三丁目333番1		
	住居表示	東京都目黒区青葉台三丁目18番9号		
主な利用駅	東急東横線、東京メトロ日比谷線「中目黒」駅、東急田園都市線「池尻大橋」駅			
最寄駅	東急田園都市線「池尻大橋」駅 徒歩9分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	312.18㎡
	建ぺい率	80%	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成18年3月16日	延床面積	1,806.37㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	40戸(30㎡未満:13戸、30㎡以上50㎡未満:22戸、50㎡以上70㎡未満:4戸、店舗・事務所:1戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ目黒青葉台
鑑定評価額	1,200,000,000円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成25年5月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,200,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて査定
直接還元法による収益価格	1,210,000,000	
(1) 運営収益	72,674,000	
潜在総収益(a)～(d)計	76,497,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	74,380,000	現行の賃貸借契約等をもとに、收受可能な賃料水準等を査定
(b) 水道光熱費収入	0	
(c) 駐車場収入	0	
(d) その他収入	2,117,000	收受可能な月数等をもとに、更新料収入等を査定
空室等損失	3,823,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し計上不要と判断
(2) 運営費用	13,471,000	
維持管理費	2,023,000	過年度実績額等を参考に、対象不動産の個別性を考慮して査定
水道光熱費	1,000,000	過年度実績額等を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して査定
修繕費	988,000	査定した原状回復費及び修繕費を計上
プロパティマネジメントフィー	1,664,000	現行の契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して査定
テナント募集費用等	3,768,000	現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	3,550,000	平成25年度（償却資産税は平成24年度）の課税標準額に基づき査定
損害保険料	78,000	予定保険契約に基づく保険料等を参考に査定
その他費用	400,000	CATV利用料をその他費用として査定
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	59,203,000	
(4) 一時金の運用益	219,000	一時金の運用利回りを2.0%として査定
(5) 資本的支出	1,252,000	築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 ((3) + (4) - (5))	58,170,000	
(7) 還元利回り	4.8%	不動産の利回りを基準に、不確実性等を勘案して査定
DCF法による収益価格	1,180,000,000	
割引率	4.6%	類似不動産取引における投資利回りを参考に査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,100,000,000	
土地比率	67.9%	
建物比率	32.1%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、東急田園都市線「池尻大橋」駅から徒歩で約9分に位置し、「山手通り」沿いに高層店舗付共同住宅が建ち並ぶエリアである。対象建物は、単身者又は少人数世帯向けの総戸数39戸（店舗・事務所を除きます。）の賃貸マンションであり、交通利便性に比較的優れ、生活環境も比較的良好であることから相応の競争力を有する。以上を勘案し、本件では中長期的に安定した賃料水準や稼働率をもとに査定した直接還元法による収益価格と運営期間中のキャッシュフローの変動を具体的に明示したDCF法による収益価格を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

物件名称	アーバンステージ学芸大学		物件番号	154
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得予定価格	916,000千円		取得予定日	平成25年9月3日
所在地	地番	東京都目黒区鷹番三丁目58番2、同番8、同番10		
	住居表示	東京都目黒区鷹番三丁目14番15号		
主な利用駅	東急東横線「学芸大学」駅			
最寄駅	東急東横線「学芸大学」駅 徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	①321.95㎡、②224.03㎡（注1）
	建ぺい率	100%（注2）	容積率	300%・400%（注3）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成18年8月3日	延床面積	1,432.79㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	41戸（30㎡未満：32戸、30㎡以上50㎡未満：8戸、店舗・事務所：1戸）		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>（注1）上記「敷地面積」欄記載の①は所有する土地（58番2）の面積、②は共有する土地（58番8、同番10：本投資法人の保有する持分の割合は7分の1）の面積となっています。②は建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分です。</p> <p>（注2）建ぺい率について、本物件の土地のうち北側道路境界線から20m以内の部分は商業地域、20mを超える部分は近隣商業地域に属するため、本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>（注3）容積率について、本物件の土地は、商業地域400%、近隣商業地域300%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p>				
<p><特記事項></p> <p>本物件に係る土地は、本物件に係る建物の竣工後に第三種高度地区から「30m第三種高度地区」及び「20m高度地区」に変更されており、建物高さが20mを超えている本物件に係る建物は既存不適格となっています。</p>				

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ学芸大学
鑑定評価額	936,000,000円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成25年5月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	936,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて査定
直接還元法による収益価格	948,000,000	
(1) 運営収益	57,439,000	
潜在総収益(a)～(d)計	61,523,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	58,512,000	現行の賃貸借契約等をもとに、收受可能な賃料水準等を査定
(b) 水道光熱費収入	0	
(c) 駐車場収入	1,440,000	現行の賃貸借契約に基づく使用料等をもとに、收受可能な使用料水準等を査定
(d) その他収入	1,571,000	收受可能な月数等をもとに、更新料収入等を査定
空室等損失	4,084,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
貸倒れ損失	0	借借人の状況等を勘案し計上不要と判断
(2) 運営費用	11,179,000	
維持管理費	2,075,000	過年度実績額等を参考に、対象不動産の個別性を考慮して査定
水道光熱費	800,000	過年度実績額等を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して査定
修繕費	769,000	査定した原状回復費及び修繕費を計上
プロパティマネジメントフィー	1,310,000	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して査定
テナント募集費用等	2,839,000	現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	2,899,000	平成25年度（償却資産税は平成24年度）の課税標準額に基づき査定
損害保険料	60,000	予定保険契約に基づく保険料等を参考に査定
その他費用	427,000	CATV利用料や共架料等をその他費用として査定
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	46,260,000	
(4) 一時金の運用益	231,000	一時金の運用利回りを2.0%として査定
(5) 資本的支出	967,000	築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 ((3) + (4) - (5))	45,524,000	
(7) 還元利回り	4.8%	不動産の利回りを基準に、不確実性等を勘案して査定
DCF法による収益価格	923,000,000	
割引率	4.6%	類似不動産取引における投資利回りを参考に査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	904,000,000	
土地比率	69.1%	
建物比率	30.9%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、東急東横線「学芸大学」駅から徒歩で約3分に位置し、周辺には中小規模の日用品店舗・飲食店などが集中し、繁華性は比較的高いエリアに位置する。対象建物は、単身者向けタイプからなる総戸数40戸（店舗・事務所を除きます。）の9階建の店舗付賃貸マンションで、交通便利性に優れ、生活環境も比較的良好であることから相応の競争力を有する。以上を勘案し、本件では中長期的に安定した賃料水準や稼働率をもとに査定した直接還元法による収益価格と運営期間中のキャッシュフローの変動を具体的に明示したDCF法による収益価格を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

物件名称	アーバンステージ日本橋浜町		物件番号	155
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得予定価格	1,470,000千円		取得予定日	平成25年9月3日
所在地	地番	東京都中央区日本橋浜町二丁目71番11		
	住居表示	東京都中央区日本橋浜町二丁目50番8号		
主な利用駅	都営地下鉄新宿線「浜町」駅			
最寄駅	都営地下鉄新宿線「浜町」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	289.60㎡
	建ぺい率	100% (注)	容積率	700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成17年1月21日	延床面積	2,493.80㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	52戸(30㎡以上50㎡未満:52戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。				
<p><特記事項></p> <p>本物件は「街並み誘導地区計画（人形町浜町河岸地区）」の適用区域内に属しているところ、本物件に係る建物の建築確認取得後の平成18年4月に「街並み誘導地区計画（人形町浜町河岸地区）」が変更されたことにより、容積率の緩和要件を満たさなくなったため、既存不適格となっています。</p>				

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ日本橋浜町
鑑定評価額	1,480,000,000円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成25年5月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,480,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて査定
直接還元法による収益価格	1,490,000,000	
(1) 運営収益	91,329,000	
潜在総収益(a)～(d)計	96,553,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	90,801,000	現行の賃貸借契約等をもとに、收受可能な賃料水準等を査定
(b) 水道光熱費収入	0	
(c) 駐車場収入	1,573,000	現行の賃貸借契約に基づく使用料等をもとに、收受可能な使用料水準等を査定
(d) その他収入	4,179,000	收受可能な月数等をもとに、更新料収入等を査定
空室等損失	5,224,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
貸倒れ損失	0	借借人の状況等を勘案し計上不要と判断
(2) 運営費用	16,685,000	
維持管理費	2,008,000	過年度実績額等を参考に、対象不動産の個別性を考慮して査定
水道光熱費	1,357,000	過年度実績額等を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して査定
修繕費	1,483,000	査定した原状回復費及び修繕費を計上
プロパティマネジメントフィー	2,182,000	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して査定
テナント募集費用等	4,546,000	現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	4,478,000	平成25年度(償却資産税は平成24年度)の課税標準額に基づき査定
損害保険料	212,000	予定保険契約に基づく保険料等を参考に査定
その他費用	419,000	CATV利用料や町会費等をその他費用として査定
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	74,644,000	
(4) 一時金の運用益	230,000	一時金の運用利回りを2.0%として査定
(5) 資本的支出	1,743,000	築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 ((3) + (4) - (5))	73,131,000	
(7) 還元利回り	4.9%	不動産の利回りを基準に、不確実性等を勘案して査定
DCF法による収益価格	1,460,000,000	
割引率	4.7%	類似不動産取引における投資利回りを参考に査定
最終還元利回り	5.1%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,110,000,000	
土地比率	57.1%	
建物比率	42.9%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、都営地下鉄新宿線「浜町」駅から徒歩で約4分に位置し、周辺は高層共同住宅のほか、店舗や駐車場等も見られる地域である。対象建物は、単身者又は少人数世帯向けの総戸数52戸の賃貸マンションであり、交通利便性に優れ、生活環境も良好であることから相応の競争力を有する。以上を勘案し、本件では中長期的に安定した賃料水準や稼働率をもとに査定した直接還元法による収益価格と運営期間中のキャッシュフローの変動を具体的に明示したDCF法による収益価格を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

物件名称	アーバンステージ神楽坂		物件番号	156
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得予定価格	2,640,000千円		取得予定日	平成25年9月3日
所在地	地番	東京都新宿区山吹町346番3他2筆		
	住居表示	東京都新宿区山吹町346番地3他2筆(注1)		
主な利用駅	東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅、東京メトロ東西線「神楽坂」駅			
最寄駅	東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	635.81㎡
	建ぺい率	100%(注2)	容積率	500%・400%(注3)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成20年3月13日	延床面積	4,079.83㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建		
	賃貸可能戸数	100戸(30㎡未満:72戸、30㎡以上50㎡未満:27戸、店舗・事務所:1戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。</p> <p>(注2) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>(注3) 容積率について、本物件の土地は商業地域に属し、東側道路境界線から20m以内の部分は500%、20mを超える部分は400%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p>				
<p><特記事項> 該当事項はありません。</p>				

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ神楽坂
鑑定評価額	2,660,000,000円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成25年5月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,660,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて査定
直接還元法による収益価格	2,690,000,000	
(1) 運営収益	158,294,000	
潜在総収益(a)～(d)計	165,541,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	160,448,000	現行の賃貸借契約等をもとに、收受可能な賃料水準等を査定
(b) 水道光熱費収入	0	
(c) 駐車場収入	1,040,000	現行の賃貸借契約に基づく使用料等をもとに、收受可能な使用料水準等を査定
(d) その他収入	4,053,000	收受可能な月数等をもとに、更新料収入等を査定
空室等損失	7,247,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
貸倒れ損失	0	借借人の状況等を勘案し計上不要と判断
(2) 運営費用	27,449,000	
維持管理費	5,469,000	過年度実績額等を参考に、対象不動産の個別性を考慮して査定
水道光熱費	1,300,000	過年度実績額等を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して査定
修繕費	1,771,000	査定した原状回復費及び修繕費を計上
プロパティマネジメントフィー	3,555,000	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して査定
テナント募集費用等	7,246,000	現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	7,474,000	平成25年度の課税標準額に基づき査定
損害保険料	174,000	予定保険契約に基づく保険料等を参考に査定
その他費用	460,000	通信費や町会費をその他費用として査定
(3) 運営純収益 (1) - (2)	130,845,000	
(4) 一時金の運用益	407,000	一時金の運用利回りを2.0%として査定
(5) 資本的支出	1,987,000	築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (3) + (4) - (5)	129,265,000	
(7) 還元利回り	4.8%	不動産の利回りを基準に、不確実性等を勘案して査定
DCF法による収益価格	2,620,000,000	
割引率	4.6%	類似不動産取引における投資利回りを参考に査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,820,000,000	
土地比率	53.3%	
建物比率	46.7%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩で約4分、同東西線「神楽坂」駅から徒歩で約8分に位置し、中高層の店舗付共同住宅、事務所ビル等が建ち並び、周辺には商店街をはじめとした生活利便施設が揃っているエリアである。対象建物は、単身者又は少人数世帯向けを中心タイプとする住戸数99戸（店舗・事務所を除きます。）の店舗付賃貸マンションであり、交通利便性に優れ、生活環境面での優位性も認められることから相応の競争力を有する。以上を勘案し、本件では中長期的に安定した賃料水準や稼働率をもとに査定した直接還元法による収益価格と運営期間中のキャッシュフローの変動を具体的に明示したDCF法による収益価格を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

物件名称	アーバンステージ池袋		物件番号	157
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得予定価格	3,310,000千円		取得予定日	平成25年9月3日
所在地	地番	東京都豊島区池袋二丁目50番2		
	住居表示	東京都豊島区池袋二丁目50番4号		
主な利用駅	J R山手線・埼京線、東武東上線、西武池袋線、東京メトロ丸ノ内線・有楽町線・副都心線「池袋」駅			
最寄駅	J R山手線・埼京線、東武東上線、西武池袋線、東京メトロ丸ノ内線・有楽町線・副都心線「池袋」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	771.08㎡
	建ぺい率	100% (注1)	容積率	600%・800% (注2)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成18年12月21日	延床面積	5,110.98㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	賃貸可能戸数	131戸(30㎡未満:52戸、30㎡以上50㎡未満:78戸、店舗・事務所:1戸)		
PM委託先	野村リビングサポート株式会社			
マスターリース会社	野村リビングサポート株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>(注1) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>(注2) 容積率について、本物件の土地は商業地域に属し、西側道路境界線から20m以内の部分は800%、20mを超える部分は600%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p>				
<p><特記事項> 該当事項はありません。</p>				

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ池袋
鑑定評価額	3,510,000,000円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成25年5月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,510,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて査定
直接還元法による収益価格	3,540,000,000	
(1) 運営収益	216,288,000	
潜在総収益(a)～(d)計	229,693,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	213,803,000	現行の賃貸借契約等をもとに、收受可能な賃料水準等を査定
(b) 水道光熱費収入	0	
(c) 駐車場収入	8,172,000	現行の賃貸借契約に基づく使用料等をもとに、收受可能な使用料水準等を査定
(d) その他収入	7,718,000	收受可能な月数等をもとに、更新料収入等を査定
空室等損失	13,405,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し計上不要と判断
(2) 運営費用	36,512,000	
維持管理費	5,100,000	過年度実績額等を参考に、対象不動産の個別性を考慮して査定
水道光熱費	2,300,000	過年度実績額等を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して査定
修繕費	2,796,000	査定した原状回復費及び修繕費を計上
プロパティマネジメントフィー	5,128,000	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して査定
テナント募集費用等	10,748,000	現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	10,126,000	平成25年度(償却資産税は平成24年度)の課税標準額に基づき査定
損害保険料	252,000	予定保険契約に基づく保険料等を参考に査定
その他費用	62,000	町会費をその他費用として査定
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	179,776,000	
(4) 一時金の運用益	464,000	一時金の運用利回りを2.0%として査定
(5) 資本的支出	3,039,000	築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 ((3) + (4) - (5))	177,201,000	
(7) 還元利回り	5.0%	不動産の利回りを基準に、不確実性等を勘案して査定
DCF法による収益価格	3,470,000,000	
割引率	4.8%	類似不動産取引における投資利回りを参考に査定
最終還元利回り	5.2%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	2,680,000,000	
土地比率	57.1%	
建物比率	42.9%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>対象不動産は、JR山手線「池袋」から徒歩で約5分に位置し、高層共同住宅、中高層事務所等が建ち並ぶ繁華性の高いエリアである。対象建物は、単身者又は少人数世帯向けの総戸数130戸(店舗・事務所を除きます。)の店舗付賃貸マンションであり、交通利便性に優れ、また、周辺には生活利便施設も整っていることなどから、相応の競争力を有する。以上を勘案し、本件では中長期的に安定した賃料水準や稼働率をもとに査定した直接還元法による収益価格と運営期間中のキャッシュフローの変動を具体的に明示したDCF法による収益価格を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。</p>
----------------------------	--

物件名称	アーバンステージ堺筋本町		物件番号	158
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得予定価格	1,780,000千円		取得予定日	平成25年9月3日
所在地	地番	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目12番3		
	住居表示	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目5番10号		
主な利用駅	大阪市営地下鉄中央線・堺筋線「堺筋本町」駅			
最寄駅	大阪市営地下鉄中央線・堺筋線「堺筋本町」駅 徒歩2分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	694.62㎡(注)
	建ぺい率	80%	容積率	1,000%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年2月10日	延床面積	4,231.41㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	82戸(30㎡以上50㎡未満:54戸、50㎡以上70㎡未満:26戸、70㎡以上:2戸)		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 船場建築線による道路後退により道路とみなされる部分39.01㎡を含みます。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ堺筋本町
鑑定評価額	1,790,000,000円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成25年5月31日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,790,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて査定
直接還元法による収益価格	1,800,000,000	
(1) 運営収益	123,479,000	
潜在総収益(a)～(d)計	133,957,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	122,104,000	現行の賃貸借契約等をもとに、收受可能な賃料水準等を査定
(b) 水道光熱費収入	0	
(c) 駐車場収入	9,984,000	現行の賃貸借契約に基づく使用料等をもとに、收受可能な使用料水準等を査定
(d) その他収入	1,869,000	收受可能な月数等をもとに、礼金収入等を査定
空室等損失	10,478,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
貸倒れ損失	0	借借人の状況等を勘案し計上不要と判断
(2) 運営費用	23,463,000	
維持管理費	3,388,000	過年度実績額等を参考に、対象不動産の個別性を考慮して査定
水道光熱費	1,600,000	過年度実績額等を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して査定
修繕費	3,404,000	査定した原状回復費及び修繕費を計上
プロパティマネジメントフィー	3,043,000	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して査定
テナント募集費用等	4,470,000	現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	7,331,000	平成25年度(償却資産税は平成24年度)の課税標準額に基づき査定
損害保険料	227,000	予定保険契約に基づく保険料等を参考に査定
その他費用	0	
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	100,016,000	
(4) 一時金の運用益	152,000	一時金の運用利回りを2.0%として査定
(5) 資本的支出	2,703,000	築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 ((3) + (4) - (5))	97,465,000	
(7) 還元利回り	5.4%	不動産の利回りを基準に、不確実性等を勘案して査定
DCF法による収益価格	1,770,000,000	
割引率	5.2%	類似不動産取引における投資利回りを参考に査定
最終還元利回り	5.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,480,000,000	
土地比率	28.9%	
建物比率	71.1%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、大阪市営地下鉄中央線・堺筋線「堺筋本町」駅から徒歩で約2分に位置し、周辺は高層共同住宅及び高層事務所ビル等が混在するエリアである。対象建物は、単身者又は少人数世帯向けの総戸数82戸の賃貸マンションであり、最寄り駅及び大阪市中心部への接近性に優れ利便性が高いことから十分な競争力を有する。以上を勘案し、本件では中長期的に安定した賃料水準や稼働率をもとに査定した直接還元法による収益価格と運営期間中のキャッシュフローの変動を具体的に明示したDCF法による収益価格を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

(ご参考) 第13期末において保有する資産の賃貸借の概況及び損益状況

以下では、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 / 第5 投資法人の経理状況」に記載の「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して、第13期における各運用不動産（第13期末日時点において保有する各運用不動産）の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、賃貸事業収入から賃貸事業費用（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13期（自：平成24年12月1日 至：平成25年5月31日）

(単位：千円)

物件名称	プラウドフラット 白金高輪	プラウドフラット 代々木上原	プラウドフラット 初台	プラウドフラット 渋谷桜丘	プラウドフラット 学芸大学
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	90,294	28,326	22,012	19,993	23,226
その他賃貸事業収入	6,275	1,812	889	2,074	2,657
①不動産賃貸事業収益合計	96,570	30,139	22,901	22,068	25,884
外注委託費	7,661	2,622	2,223	2,776	3,021
公租公課	4,022	1,542	1,225	862	1,167
水道光熱費	1,005	369	238	275	455
保険料	107	39	30	24	32
修繕費	1,143	625	421	243	918
仲介手数料等	1,226	690	381	45	670
信託報酬	—	500	—	—	—
その他費用	383	205	241	87	233
②不動産賃貸事業費用合計	15,551	6,595	4,763	4,316	6,498
③NOI (①-②)	81,018	23,544	18,138	17,752	19,386
④減価償却費	18,171	4,758	4,075	3,266	3,746
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	62,846	18,785	14,062	14,485	15,640

第13期（自：平成24年12月1日 至：平成25年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プラウドフラット 目黒行人坂	プラウドフラット 隅田リバーサイド	プラウドフラット 神楽坂	プラウドフラット 早稲田	プラウドフラット 新宿河田町
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	25,173	70,492	45,643	33,603	27,497
その他賃貸事業収入	3,571	4,452	1,951	2,647	1,568
①不動産賃貸事業収益合計	28,744	74,945	47,595	36,251	29,066
外注委託費	2,881	8,284	3,996	4,281	2,925
公租公課	1,112	3,163	2,084	1,693	1,326
水道光熱費	352	1,091	735	503	519
保険料	31	99	61	49	37
修繕費	539	3,032	1,318	1,120	370
仲介手数料等	480	1,911	782	515	334
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	168	675	219	271	209
②不動産賃貸事業費用合計	5,564	18,260	9,199	8,434	5,723
③NOI（①－②）	23,179	56,684	38,396	27,816	23,342
④減価償却費	4,115	11,149	7,338	5,980	5,895
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	19,064	45,535	31,057	21,836	17,446

（単位：千円）

物件名称	プラウドフラット 三軒茶屋	プラウドフラット 蒲田	プラウドフラット 蒲田Ⅱ	プラウドフラット 新大塚	プラウドフラット 清澄白河
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	32,645	33,974	99,966	18,109	29,697
その他賃貸事業収入	3,733	4,609	5,442	879	1,043
①不動産賃貸事業収益合計	36,378	38,584	105,408	18,988	30,740
外注委託費	3,779	5,039	6,440	2,340	2,636
公租公課	1,473	1,661	4,544	870	1,374
水道光熱費	646	481	1,366	329	587
保険料	48	55	139	28	41
修繕費	722	2,973	1,129	105	670
仲介手数料等	1,427	1,793	1,202	559	—
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	245	415	799	486	221
②不動産賃貸事業費用合計	8,342	12,419	15,622	4,720	5,532
③NOI（①－②）	28,035	26,164	89,786	14,268	25,208
④減価償却費	6,132	6,617	23,380	5,175	4,315
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	21,902	19,547	66,406	9,092	20,893

第13期（自：平成24年12月1日 至：平成25年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プラウドフラット 門前仲町Ⅱ	プラウドフラット 門前仲町Ⅰ	プラウドフラット 富士見台	プラウドフラット 浅草駒形	プラウドフラット 横浜
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	19,340	31,391	55,218	60,729	67,901
その他賃貸事業収入	2,380	4,441	931	2,663	6,351
①不動産賃貸事業収益合計	21,720	35,833	56,149	63,393	74,253
外注委託費	3,035	4,977	4,247	5,120	6,907
公租公課	821	1,720	3,258	3,074	3,809
水道光熱費	300	672	720	866	1,174
保険料	30	45	71	93	120
修繕費	818	765	30	1,298	1,396
仲介手数料等	1,290	452	—	755	651
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	296	371	73	588	509
②不動産賃貸事業費用合計	6,594	9,006	8,402	11,797	14,569
③NOI（①－②）	15,126	26,826	47,746	51,595	59,683
④減価償却費	4,121	7,840	11,416	19,758	17,299
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	11,004	18,986	36,330	31,837	42,383

（単位：千円）

物件名称	プラウドフラット 上大岡	プラウドフラット 鶴見Ⅱ	プライムアーバン 赤坂	プライムアーバン 田町	プライムアーバン 代々木
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	84,000	55,240	26,419	29,468	11,347
その他賃貸事業収入	13,168	7,474	964	1,692	844
①不動産賃貸事業収益合計	97,168	62,714	27,384	31,161	12,192
外注委託費	5,108	6,824	2,678	2,602	1,706
公租公課	6,731	2,999	1,442	1,509	500
水道光熱費	1,065	2,864	506	421	159
保険料	201	78	42	40	20
修繕費	468	469	604	437	171
仲介手数料等	—	940	612	193	340
信託報酬	—	—	723	622	500
その他費用	303	579	347	276	121
②不動産賃貸事業費用合計	13,879	14,755	6,957	6,103	3,521
③NOI（①－②）	83,289	47,958	20,426	25,057	8,670
④減価償却費	27,973	12,895	4,321	4,926	2,121
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	55,316	35,063	16,105	20,130	6,549

第13期（自：平成24年12月1日 至：平成25年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 番町	プライムアーバン 千代田富士見	プライムアーバン 飯田橋	プライムアーバン 恵比寿	プライムアーバン 中目黒
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	29,250	20,310	58,285	34,246	39,201
その他賃貸事業収入	1,362	1,435	4,107	3,284	2,312
①不動産賃貸事業収益合計	30,613	21,746	62,393	37,530	41,513
外注委託費	3,561	2,635	4,189	3,148	3,036
公租公課	1,510	1,017	2,609	1,462	1,610
水道光熱費	355	220	741	396	234
保険料	45	27	82	43	44
修繕費	2,625	388	1,314	422	662
仲介手数料等	1,393	737	966	1,101	232
信託報酬	754	669	500	—	877
その他費用	669	260	344	149	350
②不動産賃貸事業費用合計	10,916	5,956	10,748	6,723	7,050
③NOI（①－②）	19,696	15,789	51,644	30,807	34,463
④減価償却費	5,065	3,116	9,835	3,868	4,842
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	14,630	12,672	41,809	26,938	29,621

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 学芸大学	プライムアーバン 洗足	プライムアーバン 目黒リバーサイド	プライムアーバン 目黒大橋ヒルズ	プライムアーバン 白山
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	22,139	14,913	13,739	80,527	24,730
その他賃貸事業収入	791	857	1,123	3,942	913
①不動産賃貸事業収益合計	22,931	15,771	14,863	84,469	25,643
外注委託費	2,066	1,123	1,912	5,132	2,389
公租公課	1,049	603	596	3,776	1,309
水道光熱費	156	83	228	1,188	331
保険料	29	18	18	101	38
修繕費	336	267	232	507	760
仲介手数料等	515	79	144	901	513
信託報酬	600	600	—	—	—
その他費用	182	117	38	372	234
②不動産賃貸事業費用合計	4,938	2,893	3,172	11,981	5,576
③NOI（①－②）	17,993	12,877	11,690	72,488	20,067
④減価償却費	3,152	2,516	2,846	17,690	7,904
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	14,841	10,361	8,844	54,798	12,162

第13期（自：平成24年12月1日 至：平成25年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 四谷外苑東	プライムアーバン 西新宿Ⅰ	プライムアーバン 西新宿Ⅱ	プライムアーバン 新宿内藤町	プライムアーバン 西早稲田
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	42,486	34,595	26,793	13,551	15,390
その他賃貸事業収入	2,650	2,630	2,075	222	2,419
①不動産賃貸事業収益合計	45,136	37,226	28,869	13,773	17,809
外注委託費	4,610	4,321	3,272	1,350	2,443
公租公課	2,330	1,550	1,535	540	612
水道光熱費	556	416	433	210	307
保険料	63	44	43	20	19
修繕費	1,337	566	2,729	58	306
仲介手数料等	1,105	2,014	1,960	140	—
信託報酬	1,000	600	600	600	—
その他費用	545	566	221	151	92
②不動産賃貸事業費用合計	11,549	10,080	10,796	3,072	3,781
③NOI（①－②）	33,586	27,146	18,072	10,701	14,027
④減価償却費	7,108	4,387	7,386	2,456	3,608
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	26,478	22,758	10,685	8,244	10,419

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 三軒茶屋	プライムアーバン 南鳥山	プライムアーバン 鳥山ギャラリー	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
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	21,953	22,987	17,233	11,617	22,963
その他賃貸事業収入	1,630	893	1,550	720	2,655
①不動産賃貸事業収益合計	23,583	23,881	18,783	12,337	25,618
外注委託費	2,307	2,413	2,649	1,746	3,178
公租公課	1,001	1,388	1,003	636	1,396
水道光熱費	381	317	294	176	299
保険料	33	36	28	18	35
修繕費	392	130	592	366	288
仲介手数料等	399	306	902	343	773
信託報酬	500	—	—	—	—
その他費用	421	364	348	323	596
②不動産賃貸事業費用合計	5,438	4,957	5,820	3,612	6,568
③NOI（①－②）	18,145	18,924	12,963	8,725	19,049
④減価償却費	4,044	5,342	4,499	2,745	5,110
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	14,100	13,581	8,463	5,979	13,939

第13期（自：平成24年12月1日 至：平成25年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 品川西	プライムアーバン 大崎	プライムアーバン 大森	プライムアーバン 北千束（注1）	プライムアーバン 田園調布南
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	20,809	51,629	27,595	18,043	23,473
その他賃貸事業収入	1,233	4,850	2,711	1,246	2,535
①不動産賃貸事業収益合計	22,042	56,479	30,306	19,289	26,008
外注委託費	2,331	5,950	3,317	2,014	3,100
公租公課	812	2,457	1,351	812	1,492
水道光熱費	217	645	401	368	354
保険料	36	69	36	30	38
修繕費	2,249	2,231	216	1,439	679
仲介手数料等	442	1,697	452	462	1,004
信託報酬	—	1,000	540	—	—
その他費用	37	787	885	29	65
②不動産賃貸事業費用合計	6,127	14,839	7,200	5,158	6,734
③NOI（①－②）	15,915	41,640	23,105	14,131	19,273
④減価償却費	1,559	8,406	4,036	1,336	6,428
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	14,355	33,233	19,069	12,795	12,844

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 中野上高田	プライムアーバン 西荻窪	プライムアーバン 大塚	プライムアーバン 門前仲町	プライムアーバン 亀戸
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	17,379	12,721	22,107	70,166	25,154
その他賃貸事業収入	1,070	737	1,698	7,028	990
①不動産賃貸事業収益合計	18,449	13,459	23,806	77,194	26,144
外注委託費	2,773	1,409	2,893	6,958	2,060
公租公課	1,006	538	1,051	3,262	1,092
水道光熱費	346	239	269	1,516	356
保険料	29	18	34	103	35
修繕費	861	318	578	4,512	340
仲介手数料等	1,473	84	1,112	1,442	363
信託報酬	—	669	600	1,000	500
その他費用	94	4	886	417	17
②不動産賃貸事業費用合計	6,584	3,284	7,426	19,211	4,765
③NOI（①－②）	11,864	10,174	16,379	57,983	21,379
④減価償却費	4,557	2,221	4,333	10,881	3,845
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	7,306	7,952	12,046	47,101	17,533

第13期（自：平成24年12月1日 至：平成25年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 住吉	プライムアーバン 錦糸公園	プライムアーバン 錦糸町	プライムアーバン 平井	プライムアーバン 葛西
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	16,503	39,032	23,226	22,955	18,031
その他賃貸事業収入	2,990	3,442	769	1,630	1,830
①不動産賃貸事業収益合計	19,494	42,474	23,995	24,586	19,862
外注委託費	1,539	4,575	1,889	1,908	1,744
公租公課	845	1,922	1,010	1,144	979
水道光熱費	255	625	332	300	312
保険料	27	66	32	34	30
修繕費	4,801	1,184	1,831	1,359	739
仲介手数料等	2,420	2,261	—	470	721
信託報酬	669	732	500	669	500
その他費用	67	25	74	193	226
②不動産賃貸事業費用合計	10,627	11,393	5,672	6,081	5,254
③NOI（①－②）	8,866	31,081	18,323	18,504	14,608
④減価償却費	2,838	7,254	3,884	4,088	3,401
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	6,028	23,827	14,438	14,415	11,206

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 葛西Ⅱ	プライムアーバン 新百合ヶ丘	プライムアーバン 浦安	プライムアーバン 行徳Ⅰ	プライムアーバン 行徳Ⅱ
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	29,058	36,499	25,511	18,402	23,664
その他賃貸事業収入	1,938	1,037	672	2,842	549
①不動産賃貸事業収益合計	30,997	37,536	26,184	21,244	24,213
外注委託費	2,283	2,487	2,151	2,035	2,186
公租公課	1,513	2,042	1,067	1,001	1,096
水道光熱費	352	419	522	297	329
保険料	45	54	39	36	38
修繕費	1,859	—	1,699	1,881	124
仲介手数料等	1,241	—	30	1,913	—
信託報酬	500	—	500	—	—
その他費用	234	256	32	79	257
②不動産賃貸事業費用合計	8,030	5,260	6,043	7,244	4,033
③NOI（①－②）	22,967	32,276	20,140	14,000	20,180
④減価償却費	5,013	9,393	6,335	5,112	6,667
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	17,953	22,882	13,805	8,887	13,512

第13期（自：平成24年12月1日 至：平成25年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 行徳駅前	プライムアーバン 西船橋	プライムアーバン 川口	アーバンステージ 麻布十番	アーバンステージ 芝浦LOFT
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	16,212	25,543	65,123	29,417	54,518
その他賃貸事業収入	316	865	5,463	1,790	6,322
①不動産賃貸事業収益合計	16,529	26,408	70,586	31,207	60,841
外注委託費	1,537	2,072	6,159	3,955	6,287
公租公課	761	1,184	3,698	1,525	2,758
水道光熱費	205	298	954	341	1,344
保険料	24	40	92	46	75
修繕費	509	507	709	7,762	1,138
仲介手数料等	211	1,178	1,073	1,348	414
信託報酬	600	500	—	—	—
その他費用	—	91	599	363	223
②不動産賃貸事業費用合計	3,849	5,872	13,285	15,343	12,243
③NOI（①－②）	12,679	20,536	57,301	15,863	48,597
④減価償却費	3,750	7,590	15,606	4,621	10,513
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	8,929	12,946	41,694	11,241	38,084

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 幡ヶ谷	アーバンステージ 都立大学（注2）	アーバンステージ 勝どき	アーバンステージ 新川	アーバンステージ 日本橋横山町
第13期中の営業日数	182	87	182	182	182
賃貸事業収入	14,814	8,528	88,479	66,138	117,884
その他賃貸事業収入	781	155	5,806	7,464	8,499
①不動産賃貸事業収益合計	15,596	8,684	94,285	73,602	126,384
外注委託費	2,246	893	8,366	7,094	11,329
公租公課	598	827	3,590	4,256	4,761
水道光熱費	376	74	748	3,446	1,307
保険料	23	13	153	125	185
修繕費	1,136	4	3,235	2,267	3,251
仲介手数料等	799	—	1,278	491	1,817
信託報酬	—	—	500	1,250	—
その他費用	21	45	19	60	126
②不動産賃貸事業費用合計	5,201	1,859	17,891	18,991	22,779
③NOI（①－②）	10,395	6,824	76,394	54,610	103,605
④減価償却費	823	936	5,624	16,084	22,461
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	9,572	5,887	70,770	38,525	81,143

第13期（自：平成24年12月1日 至：平成25年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 本郷壱岐坂	アーバンステージ 中落合	アーバンステージ 落合	アーバンステージ 新宿落合	アーバンステージ 目白（注3）
第13期中の営業日数	182	182	182	182	2
賃貸事業収入	16,802	19,466	11,872	19,928	415
その他賃貸事業収入	1,656	3,854	1,850	659	782
①不動産賃貸事業収益合計	18,458	23,320	13,722	20,588	1,197
外注委託費	1,976	2,816	2,143	1,988	187
公租公課	888	1,127	334	853	—
水道光熱費	311	398	258	334	—
保険料	24	38	18	28	0
修繕費	220	1,081	9,118	504	—
仲介手数料等	187	887	636	200	—
信託報酬	—	669	669	—	—
その他費用	16	277	7	24	36
②不動産賃貸事業費用合計	3,624	7,297	13,187	3,934	224
③NOI（①－②）	14,834	16,022	534	16,653	972
④減価償却費	4,321	1,867	677	1,951	1,168
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,513	14,154	△142	14,701	△195

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 芦花公園	アーバンステージ 上馬	アーバンステージ 三軒茶屋	アーバンステージ 千歳烏山	アーバンステージ 三軒茶屋II
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	11,187	32,376	23,137	22,540	14,295
その他賃貸事業収入	1,016	871	2,171	2,564	2,060
①不動産賃貸事業収益合計	12,203	33,248	25,309	25,104	16,356
外注委託費	1,764	2,374	2,249	3,057	1,743
公租公課	397	1,336	863	1,255	884
水道光熱費	144	444	408	423	557
保険料	19	61	39	46	34
修繕費	1,394	2,023	2,277	3,488	1,438
仲介手数料等	994	123	286	357	142
信託報酬	—	500	669	500	500
その他費用	282	124	282	17	109
②不動産賃貸事業費用合計	4,997	6,988	7,077	9,146	5,410
③NOI（①－②）	7,205	26,259	18,231	15,958	10,946
④減価償却費	825	2,670	1,833	1,912	1,811
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	6,380	23,589	16,397	14,046	9,134

第13期（自：平成24年12月1日 至：平成25年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 駒沢	アーバンステージ 鳥山	アーバンステージ 上北沢	アーバンステージ 用賀	アーバンステージ 大井町
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	12,246	11,368	20,009	40,102	19,264
その他賃貸事業収入	386	1,195	1,083	1,683	827
①不動産賃貸事業収益合計	12,632	12,563	21,093	41,786	20,092
外注委託費	1,369	1,814	1,778	3,056	2,056
公租公課	481	436	889	2,312	589
水道光熱費	161	194	208	744	216
保険料	22	19	37	66	28
修繕費	2,476	351	2,634	437	762
仲介手数料等	207	620	335	272	124
信託報酬	500	500	—	—	—
その他費用	251	21	104	372	170
②不動産賃貸事業費用合計	5,470	3,958	5,988	7,261	3,947
③NOI（①－②）	7,162	8,605	15,104	34,524	16,144
④減価償却費	928	812	2,436	8,037	1,319
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	6,233	7,792	12,668	26,487	14,825

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 大井町Ⅱ	アーバンステージ 雪谷	アーバンステージ 池上	アーバンステージ 中野	アーバンステージ 高井戸
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	44,292	35,913	41,617	18,139	38,731
その他賃貸事業収入	5,100	1,410	7,550	359	1,803
①不動産賃貸事業収益合計	49,393	37,323	49,168	18,498	40,535
外注委託費	5,388	3,259	3,996	2,053	4,612
公租公課	1,656	1,086	2,410	579	1,296
水道光熱費	2,839	452	2,316	139	563
保険料	70	59	94	31	68
修繕費	1,836	3,394	6,949	1,412	4,040
仲介手数料等	951	582	702	831	1,663
信託報酬	1,023	—	700	—	—
その他費用	743	346	45	301	328
②不動産賃貸事業費用合計	14,511	9,181	17,216	5,349	12,573
③NOI（①－②）	34,881	28,142	31,951	13,149	27,961
④減価償却費	3,078	2,262	4,634	1,447	2,763
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	31,803	25,879	27,317	11,701	25,197

第13期（自：平成24年12月1日 至：平成25年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 駒込	アーバンステージ 向島	アーバンステージ 葛西イースト	アーバンステージ 江古田	アーバンステージ 滝野川
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	14,241	19,568	35,802	14,885	10,764
その他賃貸事業収入	1,864	1,078	874	467	346
①不動産賃貸事業収益合計	16,105	20,646	36,676	15,352	11,111
外注委託費	2,382	3,257	2,970	1,346	1,249
公租公課	973	846	2,014	583	398
水道光熱費	381	426	375	162	192
保険料	33	45	55	27	20
修繕費	5,484	23,351	53	398	467
仲介手数料等	857	1,258	—	59	160
信託報酬	500	—	—	—	—
その他費用	827	444	234	265	186
②不動産賃貸事業費用合計	11,441	29,629	5,702	2,841	2,675
③NOI（①－②）	4,664	△8,982	30,973	12,511	8,435
④減価償却費	1,685	1,639	9,255	840	846
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	2,979	△10,621	21,718	11,670	7,588

（単位：千円）

物件名称	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	アーバンステージ 町屋サウスコート	アーバンステージ 小金井
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	35,979	12,106	9,023	67,102	9,252
その他賃貸事業収入	2,567	1,035	401	4,760	560
①不動産賃貸事業収益合計	38,546	13,142	9,425	71,862	9,813
外注委託費	3,386	2,309	1,289	6,678	1,746
公租公課	2,196	699	292	3,605	581
水道光熱費	649	293	158	664	338
保険料	54	27	18	126	23
修繕費	1,352	7,763	667	1,922	626
仲介手数料等	1,806	778	152	1,966	435
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	943	226	99	1,032	285
②不動産賃貸事業費用合計	10,387	12,097	2,679	15,996	4,036
③NOI（①－②）	28,158	1,045	6,746	55,866	5,776
④減価償却費	8,115	1,193	577	15,529	1,178
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	20,043	△148	6,168	40,336	4,597

第13期（自：平成24年12月1日 至：平成25年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	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 小金井本町	アーバンステージ 日野	アーバンステージ 久米川
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	67,384	43,760	26,609	13,832	48,253
その他賃貸事業収入	7,328	5,177	2,229	2,006	6,209
①不動産賃貸事業収益合計	74,713	48,938	28,838	15,838	54,463
外注委託費	6,123	3,925	2,960	1,587	4,969
公租公課	5,095	2,694	811	713	2,814
水道光熱費	541	821	371	359	657
保険料	143	81	44	34	91
修繕費	4,909	4,534	1,689	2,066	554
仲介手数料等	544	569	938	281	3,246
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	378	106	419	110	805
②不動産賃貸事業費用合計	17,736	12,732	7,233	5,153	13,139
③NOI（①－②）	56,977	36,205	21,604	10,685	41,323
④減価償却費	6,319	5,064	5,159	1,504	15,083
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	50,657	31,140	16,445	9,180	26,239

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 武蔵小杉comodo	アーバンステージ 川崎	アーバンステージ 鶴見寺谷	アーバンステージ 浦安	アーバンステージ 南行徳Ⅰ（注4）
第13期中の営業日数	182	182	182	182	110
賃貸事業収入	65,850	33,865	18,855	8,604	7,827
その他賃貸事業収入	4,607	3,525	2,386	695	386
①不動産賃貸事業収益合計	70,458	37,390	21,242	9,300	8,214
外注委託費	3,519	5,015	2,353	948	1,312
公租公課	2,606	1,922	984	362	2,065
水道光熱費	1,079	470	305	172	300
保険料	102	67	51	18	18
修繕費	1,263	2,945	786	1,306	1,110
仲介手数料等	300	749	107	107	180
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	345	35	—	14	△10
②不動産賃貸事業費用合計	9,217	11,206	4,589	2,930	4,978
③NOI（①－②）	61,240	26,184	16,653	6,369	3,236
④減価償却費	6,412	12,367	2,350	989	997
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	54,827	13,816	14,302	5,379	2,239

第13期（自：平成24年12月1日 至：平成25年5月31日）

（単位：千円）

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13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	9,413	10,402	10,676	19,319	11,499
その他賃貸事業収入	670	2,008	590	254	1,509
①不動産賃貸事業収益合計	10,083	12,410	11,266	19,574	13,008
外注委託費	1,603	1,545	1,500	1,849	1,661
公租公課	627	516	578	763	679
水道光熱費	351	369	328	191	322
保険料	28	25	25	32	27
修繕費	3,144	999	1,638	2,039	2,608
仲介手数料等	111	66	—	226	808
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	17	41	17	18	18
②不動産賃貸事業費用合計	5,885	3,563	4,089	5,121	6,127
③NOI（①－②）	4,198	8,846	7,177	14,453	6,881
④減価償却費	1,550	1,454	1,204	4,191	1,279
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	2,647	7,392	5,972	10,261	5,602

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 行徳	プラウドフラット 五橋	プラウドフラット 河原町	プラウドフラット 新大阪	プライムアーバン 山鼻
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	32,451	27,260	27,223	55,247	11,024
その他賃貸事業収入	5,454	2,596	2,592	5,028	1,270
①不動産賃貸事業収益合計	37,906	29,856	29,816	60,275	12,294
外注委託費	2,883	3,295	2,878	4,255	1,465
公租公課	1,444	1,684	1,969	3,309	1,145
水道光熱費	482	446	470	613	14
保険料	60	46	54	87	26
修繕費	1,799	633	111	1,023	130
仲介手数料等	804	—	—	2,256	423
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	184	368	601	80	—
②不動産賃貸事業費用合計	7,658	6,473	6,086	11,626	3,205
③NOI（①－②）	30,248	23,382	23,729	48,649	9,089
④減価償却費	7,340	5,124	7,946	15,499	2,512
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	22,907	18,258	15,782	33,149	6,576

第13期（自：平成24年12月1日 至：平成25年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	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	プライムアーバン 宮の沢
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	12,032	17,114	11,115	22,556	20,815
その他賃貸事業収入	742	39	18	2,107	2,424
①不動産賃貸事業収益合計	12,774	17,153	11,133	24,663	23,240
外注委託費	1,796	—	—	1,913	1,753
公租公課	1,010	1,538	998	1,869	1,302
水道光熱費	14	861	239	1,092	2,334
保険料	25	34	21	42	42
修繕費	14	18	99	1,204	1,062
仲介手数料等	—	—	—	539	339
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	—	—	—	172	338
②不動産賃貸事業費用合計	2,860	2,452	1,358	6,834	7,172
③NOI（①－②）	9,913	14,701	9,775	17,829	16,067
④減価償却費	3,083	4,480	2,594	5,464	7,118
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	6,830	10,221	7,180	12,364	8,949

（単位：千円）

物件名称	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	プライムアーバン 札幌医大前
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	16,724	11,997	10,523	17,780	25,444
その他賃貸事業収入	1,696	1,180	1,174	2,713	2,812
①不動産賃貸事業収益合計	18,421	13,177	11,697	20,494	28,256
外注委託費	1,331	1,269	847	1,731	2,245
公租公課	984	1,283	724	1,152	1,409
水道光熱費	858	467	758	1,402	1,143
保険料	32	25	19	39	48
修繕費	250	365	216	952	1,367
仲介手数料等	203	172	113	470	708
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	88	99	187	111	192
②不動産賃貸事業費用合計	3,750	3,684	2,867	5,861	7,114
③NOI（①－②）	14,671	9,492	8,830	14,633	21,142
④減価償却費	4,524	3,334	3,237	4,779	7,947
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	10,147	6,157	5,592	9,853	13,194

第13期（自：平成24年12月1日 至：平成25年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	プライムアーバン 長町一丁目	プライムアーバン 八乙女中央	プライムアーバン 葵	プライムアーバン 金山	プライムアーバン 鶴舞
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	38,736	17,178	21,211	22,983	40,360
その他賃貸事業収入	3,518	1,232	2,541	1,204	2,561
①不動産賃貸事業収益合計	42,255	18,411	23,753	24,188	42,922
外注委託費	3,073	1,422	2,421	2,186	4,166
公租公課	898	1,293	1,457	1,460	2,975
水道光熱費	694	439	292	482	566
保険料	82	35	47	43	77
修繕費	378	90	749	454	1,502
仲介手数料等	—	—	540	363	1,041
信託報酬	—	—	600	—	—
その他費用	48	573	138	174	280
②不動産賃貸事業費用合計	5,175	3,855	6,247	5,166	10,610
③NOI（①－②）	37,079	14,556	17,505	19,022	32,312
④減価償却費	9,136	5,009	6,094	6,647	11,514
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	27,943	9,546	11,411	12,374	20,797

（単位：千円）

物件名称	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 札幌リバーフロント	アーバンステージ 北3条通
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	20,143	24,924	35,148	167,884	60,578
その他賃貸事業収入	3,806	2,292	7,129	20,217	7,560
①不動産賃貸事業収益合計	23,950	27,216	42,277	188,102	68,138
外注委託費	1,996	1,894	3,549	17,081	5,463
公租公課	1,323	1,535	2,826	10,457	4,294
水道光熱費	301	279	709	7,482	3,194
保険料	36	41	82	457	146
修繕費	1,127	510	1,432	8,702	2,303
仲介手数料等	340	487	2,180	4,159	1,651
信託報酬	600	600	—	—	—
その他費用	—	—	20	413	153
②不動産賃貸事業費用合計	5,724	5,349	10,802	48,755	17,207
③NOI（①－②）	18,225	21,867	31,475	139,347	50,931
④減価償却費	4,601	5,268	13,185	38,157	16,879
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	13,624	16,598	18,289	101,189	34,051

第13期（自：平成24年12月1日 至：平成25年5月31日）

（単位：千円）

物件名称	アーバンステージ 堤通雨宮	アーバンステージ 上前津	アーバンステージ 泉	アーバンステージ 玉造	ベネフィス博多 グランスイート
第13期中の営業日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	39,462	52,461	127,228	33,215	28,178
その他賃貸事業収入	5,022	3,530	6,392	2,463	1,014
①不動産賃貸事業収益合計	44,484	55,992	133,621	35,679	29,192
外注委託費	4,507	4,600	8,810	3,116	3,683
公租公課	2,025	3,954	6,776	2,418	2,060
水道光熱費	2,020	734	1,713	485	498
保険料	109	101	223	66	52
修繕費	8,969	1,233	3,778	1,066	1,458
仲介手数料等	—	1,201	3,084	1,553	62
信託報酬	—	—	—	—	—
その他費用	384	326	4,973	189	621
②不動産賃貸事業費用合計	18,016	12,151	29,361	8,895	8,437
③NOI（①－②）	26,468	43,840	104,260	26,784	20,755
④減価償却費	9,265	14,106	29,273	8,728	7,226
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	17,202	29,733	74,986	18,055	13,528

（単位：千円）

物件名称	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13期中の営業日数	182	182	182	182
賃貸事業収入	11,757	15,264	25,021	20,036
その他賃貸事業収入	1,124	896	1,132	2,659
①不動産賃貸事業収益合計	12,882	16,161	26,154	22,696
外注委託費	2,123	1,854	2,557	2,181
公租公課	939	1,250	1,853	1,215
水道光熱費	262	301	481	350
保険料	23	33	49	42
修繕費	310	527	1,349	918
仲介手数料等	—	—	109	190
信託報酬	—	—	—	—
その他費用	291	988	385	118
②不動産賃貸事業費用合計	3,950	4,954	6,785	5,016
③NOI（①－②）	8,931	11,206	19,368	17,679
④減価償却費	3,371	4,271	7,280	4,692
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	5,559	6,935	12,087	12,987

（注1） プライムアーバン北千束は第13期末日後の平成25年6月27日に譲渡しています。

（注2） アーバンステージ都立大学は平成25年2月26日に譲渡しています。そのため、表中の数値は譲渡の前日までの数値を記載しています。

（注3） アーバンステージ目白は平成25年5月30日に取得しています。そのため、表中の数値は取得の日以降の数値を記載しています。

（注4） アーバンステージ南行徳Ⅰは平成25年3月21日に譲渡しています。そのため、表中の数値は譲渡の前日までの数値を記載しています。

(8) 資金調達状況

本書の日付現在における本投資法人の有利子負債の状況は以下のとおりです。

<有利子負債の状況>

(投資法人債等明細表)

銘柄	発行年月日	残高 (千円)	利率 (%)	償還期限	使途	担保
第1回無担保投資法人債(注1)	平成23年 2月25日	5,000,000	1.21	平成28年 2月25日	(注2)	無担保
第2回無担保投資法人債(注1)	平成24年 2月24日	5,000,000	1.03	平成29年 2月24日	(注2)	無担保
合計		10,000,000				

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注2) 借入金の返済資金の一部に充当しています。

(注3) 本書の日付以後5年以内における1年毎の償還予定額は以下のとおりです。

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
投資法人債	—	—	5,000,000	5,000,000	—

(借入金等明細表)

	区分	残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	使途	摘要
	借入先					
長期借入金 (1年以内返済) (注2)	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,824,000	1.74250	平成25年 9月29日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	1,824,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,824,000				
	第一生命保険株式会社	800,000	1.99875	平成25年 9月30日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	2.14360	平成26年 2月27日		
	野村信託銀行株式会社	1,000,000				
	太陽生命保険株式会社	2,000,000	2.13625	平成26年 2月27日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	500,000	0.79500	平成26年 2月27日		
	株式会社三井住友銀行	500,000				
	野村信託銀行株式会社	700,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	500,000	0.79500	平成26年 2月27日		
	株式会社三井住友銀行	500,000				
	株式会社みずほ銀行	500,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000				
	野村信託銀行株式会社	1,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行	80,000	2.10000	(注3)		
株式会社日本政策投資銀行	100,000	2.03000	(注4)			
小計		15,652,000				
短期借入金合計		15,652,000				

	区分	残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	用途	摘要
	借入先					
長期借入金 (注2)	株式会社三菱東京UFJ銀行	500,000	0.73000	平成26年 8月27日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	500,000				
	株式会社みずほ銀行	320,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	400,000				
	三井住友信託銀行株式会社	700,000				
	株式会社千葉銀行	750,000				
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	0.94700	平成26年 9月5日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,400,000				
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000				
	株式会社福岡銀行	1,000,000	1.79200	平成27年 2月26日		
	株式会社日本政策投資銀行	1,300,000	2.23500	平成27年 2月27日		
	野村信託銀行株式会社	1,000,000	0.96365	平成27年 2月27日		
	株式会社伊予銀行	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	1,900,000				
	みずほ信託銀行株式会社	1,000,000				
	株式会社東京都民銀行	500,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,800,000				
	株式会社三井住友銀行	1,800,000	1.00900	平成27年 8月27日		
	株式会社みずほ銀行	2,500,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,800,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,800,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,700,000	1.00000	平成27年 12月26日		
	株式会社三井住友銀行	4,700,000	1.11700	平成28年 6月26日		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	4,700,000				
	三井住友海上火災保険株式会社	1,100,000				
	大同生命保険株式会社	1,100,000	1.08500	平成29年 8月27日		
	信金中央金庫	1,720,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,300,000	1.12013	平成30年 2月27日		
	株式会社三井住友銀行	1,300,000				
	株式会社みずほ銀行	900,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	900,000				
	三井住友信託銀行株式会社	520,000				
株式会社あおぞら銀行	500,000					
株式会社三菱東京UFJ銀行	400,000	1.16500	平成31年 11月26日			
株式会社三井住友銀行	400,000					
株式会社みずほ銀行	400,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	400,000					
太陽生命保険株式会社	1,000,000	1.48625	平成32年 5月27日			
株式会社みずほ銀行	1,000,000	1.68200	平成33年 5月27日			
株式会社日本政策投資銀行	3,500,000	1.62500	平成33年 5月27日			
株式会社日本政策投資銀行	1,240,000	2.10000	(注3)			
株式会社日本政策投資銀行	1,600,000	2.03000	(注4)			
小計		57,350,000				
長期借入金合計		57,350,000				
借入金合計		73,002,000				

- (注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。
また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
- (注2) 短期借入金、長期借入金（1年以内返済）及び長期借入金の区分については、本書の日付を基準としています。
- (注3) 平成22年2月27日を初回として、以降6ヶ月毎の27日に各回40百万円を返済し、最終元本返済期日である平成28年8月27日に1,080百万円を返済する約定となっています。
- (注4) 平成22年8月26日を初回として、以降6ヶ月毎の26日に各回50百万円を返済し、最終元本返済期日である平成29年2月26日に1,350百万円を返済する約定となっています。
- (注5) 資金用途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金です。
- (注6) 長期借入金（1年以内に返済のものを除く。）の本書の日付以後5年以内における1年毎の返済予定額は以下のとおりです。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	14,450,000	23,980,000	2,480,000	9,340,000

2 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関する記述の全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後本書の日付現在までに、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

(1) 本投資口への投資に関するリスク要因

以下において、本投資口への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資口への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権（以下、「不動産信託受益権」といいます。）その他の不動産関連資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産としての種類の違いに応じて、この他にも発生する可能性のあるリスクがあります。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下し、又は本投資口の市場価格が下落する可能性があり、その結果、各投資家が投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書における本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資口に関する投資判断を行う必要があります。

① 一般的なリスク

- A. 投資口・投資証券の商品性に係るリスク
- B. 投資口の市場性に係るリスク
- C. 投資口の払戻しができないことに係るリスク
- D. 投資口の価格の変動に係るリスク
- E. 投資口の希薄化に係るリスク
- F. 金銭の分配に係るリスク
- G. 総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク
- H. 投資法人の資金調達に係るリスク
- I. 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

- A. 業務委託に係るリスク
- B. 資産運用会社に係るリスク
- C. 投資法人の登録取消リスク
- D. 投資法人の倒産リスク
- E. インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないこと等によるリスク
- F. 野村不動産グループへの依存に係るリスク

③ 不動産に係るリスク

- A. 不動産の流動性に係るリスク
- B. 専門家報告書等に係るリスク
- C. 不動産の瑕疵に係るリスク
- D. 土地の境界等に係るリスク
- E. 収入及び支出に係るリスク
- F. PM会社に係るリスク
- G. 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
- H. 建築基準法等の規制に係るリスク
- I. 共有物件に係るリスク
- J. 区分所有建物に係るリスク
- K. 借地権に係るリスク
- L. 開発物件に係るリスク
- M. 有害物質に係るリスク
- N. 不動産の所有者責任に係るリスク
- O. 不動産の偏在に係るリスク
- P. テナント集中に係るリスク
- Q. 転貸に係るリスク
- R. マスターリースに係るリスク
- S. 売主の倒産等の影響に係るリスク
- T. フォワード・コミットメント等に係るリスク
- U. 賃料保証会社に係るリスク
- V. 固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク

④ 不動産信託受益権に係るリスク

- A. 信託受益者として負うリスク
- B. 不動産信託受益権の流動性に係るリスク
- C. 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク
- D. 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

⑤ 税制に係るリスク

- A. 導管性要件に係るリスク
- B. 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- C. 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- D. 一般的な税制の変更に係るリスク

⑥ その他

- A. 取得予定資産を組入れることができないリスク

① 一般的なリスク

A. 投資口・投資証券の商品性に係るリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、投資法人の収益又は財産及び業務の状況に影響され、譲渡による換価時点において投資金額以上の金額の回収を図ることができるか否かは定かではありません。

投資口に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、また、投資口は金融機関の預金等と異なり、預金保険等の対象ではありません。

したがって、投資法人につき、投資主総会での決議等に基づく通常の清算手続が開始され又は倒産手続により清算される場合、投資主は、投資法人の全ての債権者への弁済の後でなければ、投資口の払戻しを受けることはできません。特に倒産手続に基づく清算の場合には、債権の弁済後の投資法人の資産が投資口全ての投資金額に不足し、投資主が投資金額を回収できない可能性があります。

B. 投資口の市場性に係るリスク

本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所が定める有価証券上場規程に規定される不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資口の上場が廃止されます。本投資口の上場市場における売却が困難又は不可能となった場合には、本投資口の売却を希望する投資主は、相対による売却による他なく、本投資口を希望する時期や売却価格を含む条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります、これにより損害を被る可能性があります。

C. 投資口の払戻しができないことに係るリスク

投資口については、投資主からの請求による払戻しは行われません。したがって、投資主が当該投資口を換価するためには、第三者に売却することが必要となります。本投資口の売却が困難となった場合には、希望する時期や売却価格を含む条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります、これにより損害を被る可能性があります。

D. 投資口の価格の変動に係るリスク

投資口の譲渡価格や当初の投資金額については、いかなる保証も付されていません。本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境の変化に影響されることがあるほか、投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、不動産投資信託証券市場以外の金融商品市場の変動、市場環境や将来的な景気動向等によって左右され、場合によっては大幅に変動することがあることは、その他の上場有価証券の場合と同様です。また、不動産投資信託証券市場の動向、不動産市場の趨勢、不動産賃貸市場の需給バランス、不動産の賃貸需要を左右することのある経済の全般的状況、法制又は税制の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることもあります。

また、本投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。

E. 投資口の希薄化に係るリスク

投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、既存の投資主が有する投資口の投資法人の発行済投資口総数に対する割合が希薄化し、また、投資口1口当たりの純資産額の減少等のため投資口の投資利回りが低下し、投資口の価値が下落する可能性があります。また、期中において投資口が追加発行される場合、その期の投資口保有期間にかかわらず、既存の投資口と同額の金銭の分配がなされるため、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、今後、追加発行がなされる場合、投資口1口当たりの純資産額が減少する場合や、市場における投資口の需給バランスに悪影響を与える場合があり、その結果、投資口の価格が悪影響を受けるおそれがあります。

F. 金銭の分配に係るリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1ファンドの状況 / 2 投資方針 / (3) 分配方針」記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、本投資法人による金銭の分配の有無、金額及びその支払は、いかなる場合においても保証されるものではありません。資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等により、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

加えて、本投資法人が営業期間中に投資口を追加発行する場合、当該追加発行された投資口に対して、その期の保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行うことがあります、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。

G. 総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク

本投資法人の総資産に対する有利子負債の比率（LTV）の上限は、資産運用会社の運用ガイドラインにより60%を目処としますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。投資法人のLTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

H. 投資法人の資金調達に係るリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1ファンドの状況 / 2 投資方針」及び前記「1 事業の状況等 / (6) 保守的な財務戦略」記載の財務方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。投資法人が資金調達を行う場合、借入れの条件は、その時々の金利実勢、投資法人の収益及び財務状況、一般的な経済環境のほか、貸付人の自己資本比率規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、投資法人が必要とする時期及び条件で機動的に借入れを行うことができる保証はありません。

なお、既存の借入れについて返済期限が到来した場合に、同一の借入先からほぼ同一の条件で新規の借入れを行う借り換えについても、かかる借り換えができなくなることや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

借入れについては、貸付人の保全措置の一環として、他の債務のための担保提供の制限、本投資法人の収益状況や財務状態（負債比率（LTV）及び元利金支払能力を判定する指標（SDSCR）に係る財務制限条項を含みます。）が一定の条件を下回った場合における担

保の提供及びキャッシュリザーブ積立額の付加、追加借入制限、その他本投資法人の収益状況や財務状態及び業務に係る約束や制限が課されています。このような約束や制限が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる約束や制限に違反した場合、本投資法人は借入金について期限の利益を失うことがあります。

また、本投資法人は、保有する運用資産又はその原資産の全部又は一部を貸付人に対して担保に供することがあります。この場合、本投資法人は、被担保債権を弁済しない限り、担保対象たる運用資産を処分し、又は運用不動産たる建物の建替等を行うに当たり、貸付人の承諾を取得する等の制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期や売却価格を含む条件で運用資産や運用不動産を処分できないおそれがあります。なお、本書の日付現在、本投資法人は、保有する運用資産及びその原資産を借入れのための担保に供していません。

さらに、予測しがたい経済状況の変更により、変動金利の場合における利払額の増加その他本投資法人の借入れに係る負担が増加することがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

投資法人が資金を調達しようとする場合には、借入れのほか、投資法人債若しくは短期投資法人債の発行又は投資口の追加発行の方法によることがあります。投資口の追加発行により資金調達を行う場合、投資口の発行時期及び価格はその時々々の市場価格により左右され、場合により、投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。また、投資法人債又は短期投資法人債の発行を行う場合、財務制限条項や誓約事項が規定されることがあり、本投資法人債においては、担保提供制限、留保資産提供制限、投資法人負債比率の維持条項等の財務制限条項が規定されています。かかる財務制限条項等に抵触する場合、投資法人は投資法人債又は短期投資法人債についての期限の利益を失うことがあります。

I. 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

投資法人に関する法律上、税制上、その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があります。それに伴い、投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、投資法人は、投信法上、検査をはじめとする規制当局の監督を受けることとされていますが、投資法人が、金融庁その他の規制当局から行政処分を受けた場合や処分勧告がなされた場合、投資法人の運営に支障を及ぼしたり、投資法人に対する評価ひいては投資法人の投資口の価値が悪影響を受けたりするなどの可能性があります。

なお、本投資法人は、本書の日付現在、証券取引等監視委員会の検査を受けています。

② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

A. 業務委託に係るリスク

投資法人は、資産の運用以外の行為を営業として行うことができず、使用人を雇用することはできません。資産の運用については、投資法人は、「資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければならない」こと（投信法第198条第1項）となっています。また、投信法には、投資法人が、「資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければならない」こと（投信法第208条第1項）、並びにその資産の運用及び保管に

係る業務以外の業務に係る事務であって投信法第117条に定めるものを、投信法施行規則で定めるところにより他の者に委託しなければならないことが定められています。したがって、投資法人の業務全般が円滑に執行されるか否かは、資産運用会社、資産の保管に係る業務の委託を受けている資産保管会社及び投資法人の投信法第117条に定める事務の委託を受けている一般事務受託者の能力や信用性に依拠することになります。

金融商品取引法上、資産運用会社は投資運用業の登録が必要とされており（なお、資産運用会社は、金融商品取引法の施行に伴い、所定の書類を関東財務局に提出し、金融商品取引法上の金融商品取引業者としての登録を受けたものとみなされています。）、また、投信法上、資産保管会社は一定の要件を満たす法人に資格が限定されており、一般事務受託者については、投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当な者でないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。しかし、それぞれの業務受託者において、業務遂行に必要な人的・財産的基盤が今後も維持されるとは限らず、かかる人的・財産的基盤が損なわれた場合には、業務遂行が十分に行われず、投資主に損害を与える可能性があります。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の業務遂行は適正に行われることが必要であるため、金融商品取引法及び投信法上、これらの者はそれぞれ、投資法人に対して善管注意義務を負い、また、投資法人のため忠実義務を負いますが、そのいずれかが職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、資産運用会社は、より詳細な投資方針を定める資産運用ガイドライン又はこれに類する投資方針に係る社内規程を、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、投資法人の投資主の意思が反映されないまま、資産運用ガイドラインが変更される可能性があります。

その他、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者のそれぞれが、破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、日常の業務遂行に影響を受けることとなります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して上記各業務を委託することが必要とされます。しかし、投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、上記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。また、適切な資産運用会社を選定できない場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程によりその投資口が上場廃止になる可能性もあります。

B. 資産運用会社に係るリスク

投信法上、投資法人は、資産の運用行為しか行えず、また資産運用会社にその資産の運用に係る業務を委託しなければならないため、投資法人の資産の運用成果は、資産の運用に係る業務を行う資産運用会社の業務遂行能力に依拠することになります。資産運用会社についての主なリスクは以下のとおりです。

(イ) 資産運用会社の運用能力に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、資産運用の結果に対して何らの保証を行うものではありません。また、金融商品取引法上、資産運用会社は投資運用業の登録が必要であり、金融庁等の監督官庁による監督を受けており、その信用力の維持には一定程度の制度的な裏付けがありますが、金融商品取引法はその運用能力まで保証するものではありません。監督官庁により金融商品取引業者としての登録の取消しを含む処分等がなされた場合には、投資法人の資産運用業務にも影響が生じ、結果として投資主に損害を与える可能性があります。

投資法人は、一般的には運用能力の不足する資産運用会社を解任することができますが、他方、投資法人は、投信法上、資産の運用に係る業務を資産運用会社に委託しなければならないため、解任するまでに後任の資産運用会社の選定が必要になります。かかる選定に時間を要することがあり、その期間中は、能力不足と判断された資産運用会社による運用資産の運用が続くこととなります。また、後任の資産運用会社が適切な運用能力を有することが保証されているわけでもありません。それらの場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 資産運用会社の行為に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、更に資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金融商品取引法において資産運用会社の業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。

しかしながら、資産運用会社が、行為準則に反し、又は法定の措置を適正に取らない場合には、投資主に損害が発生するリスクがあります。

その他、投資法人の資産運用会社に関し、その株主、その役職員の出向元企業又はその関係会社等といった関係者が、投資法人の資産又は不動産について、その取得又は運用に関する取引に関与する可能性があります。また、金融商品取引法及び投信法上、資産運用会社自身による投資活動は禁止されていません。そのような場合、上記のとおり、金融商品取引法により一定の行為が禁止され、その結果、投資法人、ひいては投資主の利益が害されないように法的な規制はなされていますが、個別具体的には、実質的にどのような基準でこれらの取引がなされた場合に金融商品取引法の規制が遵守されたかが一義的には明らかではなく、したがって、結果として資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

資産運用会社では、上記リスクを回避するため、投信法の定める利害関係人等との取引及びこれに準ずる取引について、資産運用会社の社内規程である投資委員会規程、コンプライアンス規程等に基づき、資産運用会社の投資委員会及びコンプライアンス委員会において審議することで、利益相反の可能性のある行為に対して十分な対応をとることとしていますが、上記リスクを完全に排除できるとの保証はありません。

また、資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務の他、他の投資法人や私募ファンド等の運用を受託していますが、資産運用会社が、これらの業務に関する法令に違反し、金融庁その他の規制当局から行政処分を受けた場合や処分勧告がなされた場合、本投資法人の資産運用業務に関する法令違反であるか否かにかかわらず、資産運用会社による本投資法人の運用業務の円滑な遂行に支障を及ぼしたり、資産運用会社及

び本投資法人に対する市場の評価ひいては本投資法人の投資口の市場価格が悪影響を受けたりするなどの可能性があります。

なお、資産運用会社は、本書の日付現在、証券取引等監視委員会の検査を受けています。

(ハ) ローテーション・ルールに係るリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本投資法人の資産運用会社は、本投資法人のほか、野村不動産オフィスファンド投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人からも資産の運用を受託しています。また、平成23年10月1日付で効力を生じた資産運用会社の合併に伴い、資産運用会社は投資法人以外の不動産ファンド等の資産の運用や投資助言に係る業務の受託も行っています。

本投資法人は居住用施設を投資対象としているため、野村不動産プライベート投資法人及び投資法人以外の不動産ファンド等の一部と投資対象が競合する関係にあります。

そこで、資産運用会社が物件の取得を検討するにあたり、本投資法人の利益を損ない、本投資法人以外のファンド等の利益を図るといった利益相反取引がなされることを防止することを目的として、資産運用会社においては、本投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人並びに投資法人以外の不動産ファンド等の各投資責任者を分け情報管理を徹底すると共に、後記「3 その他 / (2) 運用体制 / ③ 投資運用の意思決定機構」に記載のローテーション・ルールを採用しています。

本投資法人及び資産運用会社としては、野村不動産プライベート投資法人との関係では、上場不動産投資法人である本投資法人と非上場である野村不動産プライベート投資法人の資金調達の性質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に物件取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定しています。しかし、かかる想定とは異なり、実際に物件取得希望の競合が生じる場合には、ローテーション・ルールにより、竣工年次が奇数である物件については、野村不動産プライベート投資法人が優先して物件の取得検討を行うため、本投資法人の取得機会が減少することなどにより、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

C. 投資法人の登録取消リスク

投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けますが、一定の事由が発生した場合、かかる登録を取り消される可能性があります。登録が取り消されると、本投資口の上場が廃止されるとともに、投資法人は解散することとなります。投資法人が解散し、清算する場合には、投資主は、当初の投資金額の回収を期待できない可能性があります。

D. 投資法人の倒産リスク

投資法人は、一般の法人と同様に、その資産を超える負債を有する状態となる可能性があります。投資法人は現行法上の倒産手続として破産法、民事再生法及び投信法上の特別清算手続に服します。投資法人につき、これらの倒産手続を回避するための特別の制度や

保証はありません。

投資法人におけるこれらの法的倒産手続により、投資主が損害を受ける可能性があります。

E. インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないこと等によるリスク

金融商品取引法上、投資口の売買等については、上場会社等の関係者その他の内部者に対して上場会社等の有価証券に係る未公表の重要な事実が存在した場合に罰則をもって有価証券等の有償での取引を規制するとの、いわゆるインサイダー取引規制（金融商品取引法第166条及び第167条）は適用されません。このため、本投資法人、資産運用会社その他の内部者が投資法人や投資口に係る未公表の内部情報を知りつつ、かかる投資口の取引を行うような場合には、投資口の価格等が悪影響を受けるおそれがあります。

このため、本投資法人及び資産運用会社は、社内規程として、それぞれ内部者取引管理規程を設け、内部者がインサイダー取引類似の取引を行うことを制限しています。しかしながら、これら社内規程は金融商品取引法におけるインサイダー取引規制と異なり罰則の適用はなく、法令と同程度の実効性が保証されるものではありません。したがって、本投資法人、資産運用会社その他の内部者がインサイダー取引類似の取引を行うことがないと保証はなく、かかる取引がなされた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

なお、平成25年6月12日に投資口につきインサイダー取引規制の適用対象とする金融商品取引法等の改正法が成立し、同月19日に公布されています。当該改正法は、公布の日から1年以内の政令で定める日から施行される予定であり、その施行後は投資口の取引についても、金融商品取引法が定めるインサイダー取引の規制対象となりますが、本書の日付現在においてはその施行に向けた政省府令の内容は明らかでなく、その規制対象者及び対象となる重要事実の具体的な内容によっては、本投資法人の円滑な資産運用に悪影響が生じる可能性もあります。

F. 野村不動産グループへの依存に係るリスク

野村不動産は、本投資法人の大口投資主であり、かつ、資産運用会社の唯一の株主である野村不動産ホールディングスの100%子会社です。さらに、資産運用会社の役員や従業員の出向元でもあります。

また、本投資法人は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1ファンドの状況 / 2 投資方針」及び前記「1 事業の状況等 / (3) オファリング・ハイライト」記載の投資方針のとおり、野村不動産グループとの業務の協調関係に基づき、不動産売却情報等を野村不動産グループから得られることが本投資法人の特色のひとつとなっています。

本投資法人や資産運用会社の、野村不動産グループとのかかる密接な関連性に鑑みれば、本投資法人による安定した収益の確保と運用資産の成長の成否に対する野村不動産グループの影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人が野村不動産グループとの間で、本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合等には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。なお、資産運用会社と野村不動産及び野村不動産アーバンネットとの間の情報提供協定書の有効期間は締結から2年間とされ、以後は、別段の通知のない限り1年毎に更新されることとなっていますが、必ず更新されるとの保証はありません。さらに、本投資法人は、

資産運用活動を通じて、野村不動産グループとの間で取引の機会を提供される可能性又はそれを提供する可能性があり、この場合、野村不動産グループが、自己又はその顧客の利益を図るために本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性があります。かかる利益相反リスクに対する対策については、後記「(2) 投資リスクに関する管理体制」をご参照ください。本投資法人及び資産運用会社は、これらの対策を含む投資主の利益を害することがないように適切と考えられる体制を整備していますが、これらの体制及び対策にもかかわらず、野村不動産グループが本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生することがあります。

また、野村不動産ホールディングスは、平成24年（2012年）10月に策定した「野村不動産グループ 中期経営計画（～2022. 3）～Creating Value through Change～」における資産運用事業分野の積極拡大との事業戦略のもと、私募ファンド事業について、将来的に野村不動産グループ内において資産運用会社とは別会社に移管することも検討していく旨の方針を公表しています。野村不動産ホールディングスは、将来的に私募ファンド事業を資産運用会社とは異なる別会社に移管することとなる場合、当該別会社においては、現在資産運用会社が資産の運用を受託している本投資法人を含む投資法人との関係において、投資対象に競合が生じない形での私募ファンドビジネス、具体的には、開発型・オポチュニスティック型等の私募ファンドビジネスを行うことを想定しており、資産運用会社が運用を受託する投資法人との間で物件取得機会の競合等は基本的には生じないものと考えている旨公表していますが、かかる方針が今後変更されない保証はなく、私募ファンド事業の具体的な内容によっては物件取得機会の競合が生じる可能性があるほか、物件取得機会の競合が生じない場合においても、テナントへのリーシング等において、本投資法人の保有資産と私募ファンドの保有資産との間で競合が生じる可能性があります。また、かかる事業戦略は、本投資法人及び資産運用会社としても、野村不動産グループとしての不動産ファンドビジネスの拡大に伴う物件情報の獲得機会や私募ファンド保有物件の取得可能性を含む物件取得機会の拡大が期待できるものと考えていますが、かかる事業戦略が実現されるか否かは現段階では明らかではなく、また、実現された場合に本投資法人及び資産運用会社が期待する効果が得られる保証もありません。

③ 不動産に係るリスク

投資法人が投資対象とする不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産については、以下のリスクがあります。

A. 不動産の流動性に係るリスク

不動産は、それを譲渡する場合、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査する（デューディリジェンス）こともあります。デューディリジェンスの結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性が低下したり、売買価格が下落する可能性があります。その他、不動産もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動します。

また、投資採算の観点から希望した価格や時期その他の条件での物件取得ができず、又は物件取得資金を調達できない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考えるポートフォリオを実現できない可能性があります。

さらに、投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望どおりの価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。これらの結果、投資法人の投資方針に従った運用ができず、投資法人が悪影響を受ける可能性があります。

B. 専門家報告書等に係るリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士（鑑定評価機関）の分析に基づく、分析の時点における不動産鑑定士（鑑定評価機関）による評価を示したものととどまります。また、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。加えて、同じ不動産について鑑定等を行った場合でも、不動産鑑定士（鑑定評価機関）、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額や調査価格が異なる可能性があります。したがって、かかる鑑定及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。特に、不動産の市場価格が大幅に変動する市場環境にあつては、不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格が、市場における実勢価格と大幅に乖離する可能性もあります。

本投資法人では、不動産を取得するに際して、建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質等の有無、隣地との境界等について、建設会社、不動産業者、リサーチ会社等の専門業者からのエンジニアリングレポート（建物状況評価報告書）、地震リスク評価報告書等を取得しています。建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書等には、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞取りを行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用及び再調達価格の算出並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果が記載されており、本投資法人では、これらの専門業者からの報告書等をもとに取得対象資産の欠陥及び瑕疵の有無、耐震性能評価の確認を行っています。また、本書の「日付現在保有する資産」については、第三者専門機関より、構造計算の確認（構造計算における計算条件、計算結果及び図面との整合等）において、大要、「建築基準法に適合する耐震性能を有した構造計算であると判断される」という調査結果を得ているか、平成19年6月に施行された建築基準法の改正に基づき、指定構造計算適合性判定機関から、構造計算が国土交通大臣が定めた方法等により適正に行われたものであることの判定を受けているか、又は、建築物の高さが60メートルを超える場合には、国土交通大臣の指定を受けた指定性能評価機関から、建物構造について「評価基準に適合しているものと評価する」という性能評価書を取得しています。

しかし、専門業者から提供されるこれらの諸資料の内容とその精度には限界があり、提供される資料の内容、依頼を受けた専門家の能力、売主やその前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な書面等の範囲及び時間的な制約等から、取得対象資産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではなく、本投資法人による取得後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。

また、不動産の地震リスク分析の結果算出されるPMLも個々の専門家の分析に基づく予想値に過ぎません。PMLは、予想損失額の再調達価格に対する比率で示されますが、将来地震が発生した場合、予想以上に多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

なお、取得済資産及び取得予定資産についての建物状況評価報告書の作成者、地震リスク分析評価会社、評価機関等については、前記「1 事業の状況等 / (7) 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載しているとおりです。

C. 不動産の瑕疵に係るリスク

不動産は、物件毎に個性を持ち、代替性が低いという性質を有しています。したがって、既に取得した不動産（不動産信託受益権の原資産たる不動産を含みます。以下同じ。）又

は今後取得する不動産に一定の瑕疵があった場合、投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等があり、このほか、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。また、不動産に関する権利が第三者の権利により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることもあり得ます。また、不動産の売買においては、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うこととなります（買主は瑕疵があることを知った日から1年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。）。したがって、投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。また、本投資法人では、取得しようとする不動産に係る売買契約等において売主から一定の事実に関する表明及び保証を取得し、瑕疵の内容等について責任の所在を明確化した上で不動産を取得することとしています。

しかし、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が投資法人に売却した不動産のみであったためにその資力が十分でない場合には、買主である投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任による保護を受けることができず、損害を被ることとなります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任を負担する期間を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。さらに、売主が表明・保証した事項が真実かつ正確であるとの保証はなく、表明・保証は法律上の制度ではないため、個別の事情により、売主が行う表明・保証の対象、これに基づく補償責任の期間又は補償金額が限定され、あるいは表明・保証が全く行われぬ場合もあり得ます。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権譲渡契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵について瑕疵担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させなくても上記のように実効性がない場合及びそもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

なお、投資法人は、宅地建物取引業法上宅地建物取引業者とみなされ（同法第77条の2第2項）、投資法人が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合には、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を完全に排除することができません（同法第40条）。したがって、投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

加えて、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあり得ます。このような場合、上記と同じく、投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

D. 土地の境界等に係るリスク

わが国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が投資法人に発生し、投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

E. 収入及び支出に係るリスク

一般的に投資法人の収入は、投資法人が取得する不動産等の賃料収入に主として依存します。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されること等により減少する可能性があります。

また、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大する可能性があります。

また、賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料、敷金の一部を借主に返還しない旨のいわゆる敷引、契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、かかる規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果本投資法人に予定外の収入の減少や費用負担が発生する可能性があります。

不動産からの収入の減少及び不動産に関する支出の増大の、双方又は一方の事由が生じた場合、投資法人の収支が悪影響を受ける可能性があります。

F. PM会社に係るリスク

一般に、建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理状況等の良否は、建物を管理するPM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、投資法人においても、管理の良否及びその結果としての収益性の確保について、PM会社の業務遂行能力に大きく依拠することになります。投資法人が、PM会社を選定するに当たって、その候補業者の資質・経験・ノウハウを慎重に考慮し、十分な能力を持つ業者を資産運用会社を選定させる場合でも、選任に係る調査は完全であるとは限らず、選定されたPM会社における人的・財産的基盤が優良である保証はありません。また、仮に選任時点では優良であってもそれが将来にわたって維持されるとの保証もありません。PM会社の業務遂行能力に大きな変化があった場合やPM会社が交替する場合等、当該不動産の管理状況が悪化し、収益の悪化等により投資法人が損失を被るおそれがあります。

G. 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震や風水害等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで投資法人が損害を受ける可能性があります。また、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、評価額が下落するおそれもあります。

本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険（特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。）又は賠償責任保険等を一般的に付保します。このような複数の保険を組み合わせることで、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険金をあてることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。但し、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故（戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされとは限りません。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされません。）が発生する可能性、又は保険会社が当該保険会社の財務状態の如何にかかわらず保険金を完全に支払わず、若しくは支払が遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により、建物を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起った場合、本投資法人の保有する不動産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は、本書の日付現在保有する資産及び取得予定資産について、地震保険を付保しておらず、また、付保する予定もないため、地震によりこれらの資産に損害が生じた場合には保険によりこれをカバーすることはできません。また、将来、地震保険を付保したとしても対人的被害の賠償については、保険でカバーされないこともあります。

H. 建築基準法等の規制に係るリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります。たとえば、建築基準法は、耐震基準について昭和56年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。

その他、不動産は、様々な規制の下にあり、国の法令のほか、各地方公共団体の条例や行政規則等による規制があることもあります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。そして、これらの規制も、随時改正・変更されています。

法規制の変化によりかつて法令に適合していながら後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建ぺい率・容積率・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、建物の構造等が適法であっても手続に不備があった場合には、工事のやり直しを余儀なくされ、関連する費用等が増加して、投資主に損害を与える可能性があります。

以上のほか、土地収用法や土地区画整理法のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

I. 共有物件に係るリスク

不動産を単独で所有している場合に比べ、共有不動産は、法的に様々な側面で制約を伴います。

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更にあたらない管理は共有者の持分の過半数で決定する（民法第252条）ものとされています。したがって、特に投資法人が持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるかかる権利行使によって、投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。

共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権であり、敷金返還債務は不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差し押さえ、又は他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその持分の割合に応じて履行しない場合に、投資法人が敷金全額を返還せざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、投資法人は、差し押さえられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払や返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等にも、他の共有者が債務を履行しない場合につき、同様の問題があります。

また、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求（民法第256条）を受ける可能性があります。分割請求が権利の濫用等として排斥されない場合で、現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第2項）。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条）、合意の有効期間は5年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、共有者において、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。したがって、投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課される場合があります。この場合は、投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

また、他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた不動産全体について、当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、投資法人の不動産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、分割後の投資法人の不動産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

以上のとおり、共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリ

スクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

J. 区分所有建物に係るリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。区分所有建物の場合、建物及びその敷地（以下「区分所有物件」といいます。）の管理及び運営は、区分所有法の規定に従い、また、区分所有者間で定められる管理規約その他の規則（以下「管理規約等」といいます。）がある場合にはこれに服します。管理規約は、原則として、区分所有者数及びその議決権（管理規約に別段の定めのない限り、区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合）の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません（区分所有法第31条）。なお、建替決議等においては更に多数決の要件が加重されています。不動産が区分所有物件の一部である場合、投資法人単独では上記決議要件を満足することが難しいため、区分所有物件の管理及び運営について投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

さらに、他の区分所有者が自己の負担すべき区分所有建物の共有部分に係る公租公課、修繕費又は保険料等の支払又は積立を履行しない場合、投資法人が不動産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。これらの場合、投資法人は、他の区分所有者に係る立替払金の償還を請求することができ、かかる請求権については区分所有法第7条により担保権（先取特権）が与えられていますが、当該他の区分所有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に処分することができます。したがって、投資法人の意向にかかわらず他の区分所有者が変更される可能性があります。これに対し、管理規約等において、区分所有者が専有部分を処分する場合に他の区分所有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手續の履践義務等が課されている場合があります。この場合には、投資法人の知らない間に他の区分所有者が変動するリスクは減少しますが、投資法人が専有部分を処分する際に制約を受けることになります。

また、各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に賃貸し、その他使用収益することができます。投資法人の不動産である専有部分の価値や収益は、このような他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利（所有権の共有持分等）を「敷地利用権」といいますが、区分所有法は、原則として、専有部分と敷地利用権を分離して処分することを禁止し（区分所有法第22条）、不動産登記法は「敷地権の登記」の制度を用意しています。しかし、敷地につき、敷地権の登記がなされていない場合には、専有部分と敷地利用権を分離して処分されたときに、その処分の無効を善意の第三者に主張することができません。また、区分所有建物の敷地が数筆の土地であり、各区分所有者が、これらの土地の一部について、単独で敷地利用権を有している場合（いわゆる分有形式）には、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが可能とされています。分離処分がなされると、区分所有物件を巡る権利関係が複雑になるため、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

K. 借地権に係るリスク

投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物（以下「借地物件」といいます。）に投資することがありますが、借地物件は、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶されることがあり、また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、投資法人が希望する時期や売却価格を含む条件で借地物件を処分することができないおそれがあります。

また、投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

L. 開発物件に係るリスク

投資法人が、竣工後に不動産や不動産信託受益権を取得するために予め開発段階で当該不動産等の売買契約等を締結する場合、既に稼働中の物件につき売買契約を締結して取得する場合に比べて、a) 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性、b) 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性、c) 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性、d) 天災地変により開発が遅延、変更又は中止される可能性、e) 行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性、f) 開発過程において事故又は近隣等との間で紛争等が生じる可能性、g) 竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られない可能性、h) その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止される可能性等の固有のリスクがあります。これらの結果、開発中の物件からの収益が投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を投資法人が被る可能性があり、そのため投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

M. 有害物質に係るリスク

土地については、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性は否定できず、不動産たる土地に係る有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、かかる有害物質によっ

て第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法が制定され、平成15年2月より施行されています。同法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じられることがあります。この場合、投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。また、投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。なお、本書の日付現在、不動産には、土壌汚染対策法に基づく調査を義務付けられた土地は含まれていません。

また、建物について、一般的に建材等にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材又は設備が使用され、又は過去に使用されていた可能性があります。かかる場合には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

また、環境関連法令につき、将来不動産に関して規制が強化され、不動産の所有者に大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務が課され又は過失がなくても責任を問われることとなる可能性があります。

N. 不動産の所有者責任に係るリスク

土地の工作物（建物を含みます。）の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するために必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています（民法第717条）。したがって、投資法人の不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、不動産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険を付保する方針ですが、保険契約に基づいて支払われる保険金の上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故が発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

O. 不動産の偏在に係るリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1ファンドの状況 / 2 投資方針」及び前記「1 事業の状況等 / (4) 投資方針」記載の投資方針に基づき資産の運用を行います。投資法人の不動産が一定の地域、特に首都圏に偏在するおそれがあります。また、本投資法人の投資対象は居住用施設等に限定されています。したがって、一定地域、特に首都圏の居住用施設等における収益環境等の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

さらに、本投資法人の不動産が近接して所在する場合には、居住用施設等のマーケットにおいて相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

P. テナント集中に係るリスク

不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合には、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。さらに、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。さらに、多くのテナントを誘致するのは、時間を要し、その誘致に要する期間と条件次第では、投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

Q. 転貸に係るリスク

(イ) 転借人に係るリスク

投資法人は、その保有する不動産等につき、転貸を目的として賃借人に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に不動産等の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、投資法人は、不動産等に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 敷金等の返還義務に係るリスク

賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には賃貸人が転貸人の地位を承継し、転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。

R. マスターリースに係るリスク

投資対象となる不動産等において、PM会社が当該不動産等の所有者である投資法人又は信託受託者との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でエンドテナントに対して転貸する場合があります。

投資法人又は信託受託者がマスターリース契約を締結する場合、マスターリース会社の財務状態の悪化により、マスターリース会社の債権者がマスターリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターリース会社から賃貸人である投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

S. 売主の倒産等の影響に係るリスク

投資法人が不動産等を取得した後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産等の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。この場合、不動産等は、破産財団等に取り戻される一方で、投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産等に係る売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

また、いわゆる真正売買の問題として、裁判所又は管財人等が、投資法人を買主とするある売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ

取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等がなおも売主（倒産手続であればその財団等）に属すると判断することがあります。この場合には、投資法人は、あたかも当該不動産等についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権（とみなされた権利）の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実行は会社更生手続に従って行われ、弁済金額が切下げられることとなるなど、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比較して、投資法人はより大きな損害を受けるおそれがあります。

また、上記否認の問題は、売主の前所有者（投資法人から見て前々所有者等）が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、投資法人が、不動産等を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である投資法人にも及ぶこととなります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。

以上のとおり、投資法人又はその売主の売買契約が否認され、詐害行為取消権の行使を受け、又は真正売買性が否定された場合には、投資法人に損害が生じるおそれがあります。

本投資法人においては、売主等の財務状況等も十分に検討した上で投資を決定しますが、売主又はその前所有者に関する正確な財務情報が入手できる保証はなく、上記リスクが現実化するおそれは否定できません。

T. フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が、買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

U. 賃料保証会社に係るリスク

本投資法人は、保有物件のうち一部において、一部のエンドテナントについて賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入しています。当該保証システムは、マスターリース会社、エンドテナント及びエンドテナントの賃料債務等に係る保証人たる賃料保証会社の三者間の保証契約に基づくものであり、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料の滞納が発生した場合、マスターリース会社が賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能ですが、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、マスターリース会社が同社から当該代位弁済の履行を受けることができなくなる可能性や、エンドテナントが賃料相当額を賃料保証会社に支払っている場合には、その回収が困難となる可能性があります。また、賃料保証会社の滞納賃料保証システムに加えて、賃料保証会社にエンドテナントからの賃料の収納代行を委託している場合もあります。このような場合において、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、賃料保証会社によって回収済みの賃料を回収することができなくなる可能性があります。このように、賃料保証会社からの回収が不可能又は困難となった結果、当該物件の収益ひいては本投資法人の収益に悪影

響を及ぼす可能性があります。

V. 固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び固定資産の減損に係る会計基準の適用指針（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）によれば、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった不動産等については、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理（減損処理）を行うこととされています。今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があり、この結果本投資法人の財務状態や収益が悪化する可能性があります。

④ 不動産信託受益権に係るリスク

投資法人が投資対象とする不動産信託受益権については、以下のリスクがあります。

なお、以下、平成19年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号）を「新信託法」といい、従前の信託法（大正11年法律第62号。信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号。以下「信託法整備法」といいます。）による改正を含みません。）を「旧信託法」といいます。信託契約等に別段の定めがない限り、平成19年9月30日より前に効力を生じた信託については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第2条）。

A. 信託受益者として負うリスク

信託の収益は、信託交付金等の形で信託受益者に引渡され、信託が終了するときは、信託契約等の定めにもよりますが、信託財産全てが信託受益者に交付されるのが通例です。他方で、旧信託法の下では、信託財産に関する租税、不動産信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等（以下「信託費用等」といいます。）は、信託受益者に対して直接補償請求することができることとされているなど、最終的に信託受益者が負担することになっています（旧信託法第36条、第37条、第54条等）。また、新信託法の下でも、信託費用等は、不動産信託受託者が信託財産から償還・賠償を受けることができ、最終的に信託受益者が負担することになっています（新信託法第48条、第53条等）。さらに、受託者は、信託受益者と合意することにより、旧信託法に基づく信託と同様に、信託受益者に対して直接信託費用等の支払を求めることもできます（新信託法第48条第5項、第53条第2項等）。すなわち、旧信託法においても、新信託法においても、信託受益者は、名義上は信託財産の所有者ではありませんが、信託財産に係る経済的利益及び損失の最終的な帰属主体といえます。したがって、不動産信託受益権を保有する場合も、不動産そのものを所有する場合と同様に不動産に係るリスクを負うこととなります。

B. 不動産信託受益権の流動性に係るリスク

投資法人が不動産信託受益権を資産とする場合において、不動産信託受託者を通じて信託財産たる不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。

また、不動産信託受益権を譲渡しようとする場合には、通常、不動産信託受託者の事前の承諾を要求されます。さらに、不動産信託受益権は金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、指名債権と同様の譲渡方法によって譲渡することになります。対抗要件とし

ては、不動産信託受託者への確定日付のある通知又は承諾が必要です。

C. 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク

不動産信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定や信託財産の独立性という観点から、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他不動産信託受託者の固有財産に属すると解釈される可能性は、極めて小さいものと考えられていました。新信託法においては、信託財産は不動産信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。但し、不動産、地上権又は土地の賃借権の場合には、信託の登記が必要です。

D. 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

信託会社又は信託銀行である不動産信託受託者は、信託業務を行うにあたり、受益者に対して忠実義務及び善管注意義務を負います（信託業法第28条第1項、第2項、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（以下、「兼営法」といいます。）第2条第1項）。また、受益者を害するおそれのある一定の行為を行ってはならないものとされています（信託業法第29条第1項、第2項、兼営法第2条第1項）。しかし、不動産信託受託者が、かかる義務又は信託契約上の義務に反して信託財産である不動産を処分すること、又は信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと等がないとはいいきれず、これらの場合には、不動産信託受益権を保有する投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は、信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を信託受益者に認めています（旧信託法第31条及び新信託法第27条）、常にかかる権利の行使等により損害を回避・回復できるとは限りません。

⑤ 税制に係るリスク

本投資法人には、以下のような税制に関するリスクが存在します。本投資法人は、本投資法人の会計処理に関する助言を専門家に継続的に依頼して、税制についての情報や現行の税制についての税務当局の見解を収集して、できる限り事前に対応する体制を取っています。

A. 導管性要件に係るリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
出資制限要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理との不一致に起因する法人税等の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかつた場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

B. 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

C. 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又

は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること(規約第28条第7項)としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税(登録免許税及び不動産取得税)の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

D. 一般的な税制の変更に係るリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は、税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

A. 取得予定資産を組入れることができないリスク

本投資法人は、前記「1 事業の状況等 / (7) 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を取得する予定です。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産たる不動産信託受益権の保有者との間で、停止条件付売買契約を締結しています。しかしながら、本書の日付以後、取得予定資産の取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないこと等により、取得予定資産を購入することができない可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

(2) 投資リスクに関する管理体制

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。本投資法人及び資産運用会社は可能な限り、本投資口への投資に関するリスクの発生回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

① 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき設立され、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、3ヶ月に1回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は、資産運用会社の利害関係人等との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、資産運用会社から各種報告を受ける権利及び資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引管理規則を定めて、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

② 資産運用会社の体制

資産運用会社は、運用及び管理に係るリスクについて、原則としてレベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じてモニターし、管理しています。

- A. 資産運用会社は、資産運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、個別の運用不動産の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件調査基準、投資分析基準及び保険付保基準、ポートフォリオ運営管理方針（PM会社の選定基準、年度運用計画等による計画的な運用を含みます。）等を定めています。かかる資産運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。
- B. 資産運用会社は、投資委員会規程を定めてその顧客であるファンド等のための投資運用、投資助言、機関運営に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っているほか、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めています。
- C. 資産運用会社は、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及び利害関係者取引規程を定めて、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会による利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」（利害関係者取引規程に定める「利害関係者」とは、資産運用会社及びその役員等、投信法第201条第1項に定める利害関係人等、並びにこれらの者がその資産の運用を行っている又は運用若しくは管理に係る助言を行っている相手方をいいます。また、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」とは、資産運用会社が顧客（資産運用会社が投資運用業その他資産の運用を行う対象となる者及び投資助言業その他投資に関する助言を行う対象となる者をいいます。）のために利害関係者との間で行う取引のうち、不動産又は不動産信託受益権その他これに類する資産の取得又は売却のほか、これらに準ずる取引をいいます。）の審議及び承認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めています。
- D. 資産運用会社は、リスク管理規程を定めて、リスクの管理、モニタリング等の手法を具体的に定め、適切なリスク管理体制を確保するように努めているほか、リスク管理委員会が行うリスク管理に関する組織体制及び規程等の制定・改廃の協議・検討及びリスクのモニタリング等を通じて、資産運用会社のリスク管理の徹底に努めています。
- E. 資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

3 その他

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/ 第1 ファンドの状況 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い」に記載された課税上の取扱いに関する記述及び「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況」に記載された資産運用会社に関する記述に関し、補完すべき情報は以下のとおりです。

(1) 課税上の取扱い

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは、下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

A. 個人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。但し、配当控除の適用はありません。

(i) 源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成25年1月1日～平成25年12月31日	10.147% (所得税7.147% 住民税3%)
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)
平成50年1月1日～	20% (所得税15% 住民税5%)

- ※1 平成25年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。
- ※2 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（平成25年1月1日～平成49年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

(ii) 確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

- ※1 総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。
- ※2 上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記(i)の源泉徴収税率と同じです。
- ※3 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）が1回に受け取る配当金額が5万円超（6ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません）。

(iii) 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

※配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

(iv) 少額上場株式等の非課税口座制度

平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定において管理されている上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額で毎年100万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

※ 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

(ロ) 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

(i) みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には前記「(イ) 利益の分配に係る税務」における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

(ii) みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注1）を算定し、投資口の譲渡損益（注2）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、後記「(ハ) 投資口の譲渡に係る税務」における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注3）を行います。

(注1) 譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合

※ 純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

(注2) 譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

(注3) 調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

(i) 税率

譲渡日	申告分離課税による税率
平成25年1月1日～平成25年12月31日	10.147%（所得税7.147% 住民税3%）
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
平成50年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

※1 上記税率は金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等した場合のもので、譲渡の方法によっては平成25年12月31日までの軽減税率が適用されない場合があります。

※2 平成25年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

(ii) 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のう

ち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。

※ 繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

(iii) 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、上記(i)の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

(iv) 少額上場株式等の非課税口座制度

平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定において管理されている上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額で毎年100万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

※ 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

B. 法人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となり、また復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成25年1月1日～平成25年12月31日	7.147%（復興特別所得税0.147%を含む）
平成26年1月1日～平成49年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含む）
平成50年1月1日～	15%

(ロ) 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

(i) みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には、前記「(イ) 利益の分配に係る税務」における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

(ii) みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の

譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

※ 譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

② 投資法人の税務

A. 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
出資制限要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと

B. 不動産流通税の軽減措置

(イ) 登録免許税

本投資法人が平成27年3月31日までに取得する不動産（倉庫及びその敷地を除きます。）に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	平成24年4月1日 ～平成27年3月31日	平成27年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

(ロ) 不動産取得税

本投資法人が平成27年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

※ 共同住宅及びその敷地にあつては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。

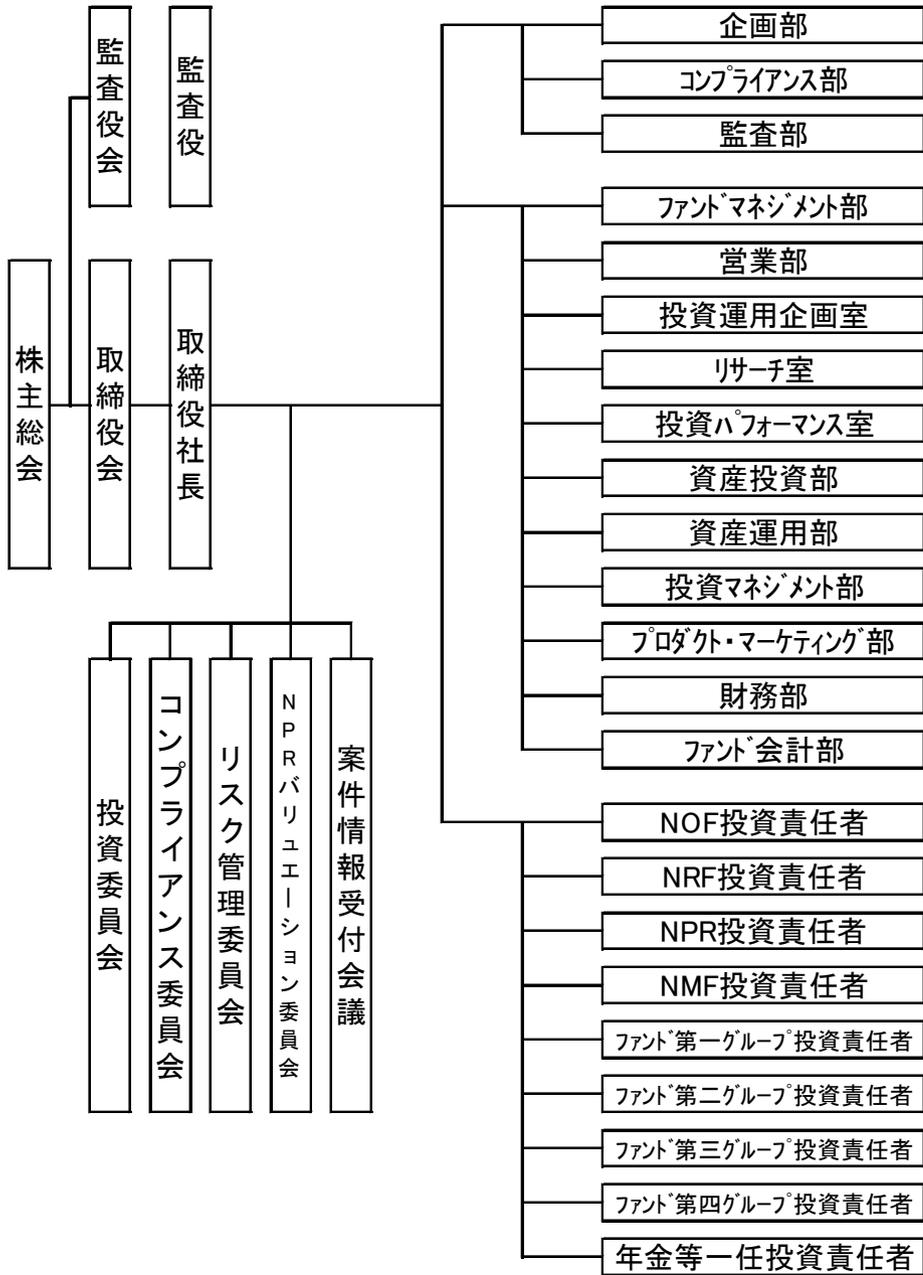
(2) 運用体制

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産運用を行います。

また、資産運用会社は、複数の投資法人（本投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人）並びに投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のビークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）（併せて以下、「ファンド等」といいます。）の資産の運用や投資助言にかかる業務を受託しています。

本書の日付現在の資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

① 組織



A. 取締役会

資産運用会社の経営の基本的かつ重要な事項について意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として毎月1回開催され、業務執行の基本方針を決定するとともに、取締役及び執行役員の業務執行を監督します。

B. 執行役員

執行役員は、取締役会において選任され、取締役会の決定した経営方針に従い、資産運用会社の業務の執行を担当します。執行役員の職務分担の範囲は、取締役会の決議により決定されます。執行役員は各部室を担当し（以下「担当部門」といいます。）、担当部門の長短期運営方針の決定、担当部門内の業務の統制・調整等を行います。執行役員は、取締役会又は監査役会に出席を求められたときは随時出席し、担当する業務の執行状況についての報告及び説明を行います。

C. 部、室、課及び投資責任者

上記のとおり、資産運用会社の組織上、部、室及び課が置かれ、各部門長が、所属員を指揮監督するとともに、各部門の業務を統括します。また、各部においては、部長代行が置かれる場合があり、部長を補佐するとともに、部長に差し支えあるとき又は業務処理上必要と認められるときは、その職務を代行します。

さらに、資産の運用又は投資助言を行うファンド等毎に投資責任者が設置され、各投資責任者は、その担当するファンド等の資産の運用又は投資助言に係る戦略を策定し業務を統括する（ファンドマネジメント部、営業部、投資運用企画室、リサーチ室、資産投資部、資産運用部、投資マネジメント部、プロダクト・マーケティング部、財務部及びファンド会計部に指示を出し、その他適宜用いることができます。）とともに、その担当するファンド等が投資法人である場合は、投資主名簿の管理を行います。

D. 委員会

資産運用会社の社内規程上、取締役会は、上記のほかに重要な組織として各種の委員会を設置して一定の業務を遂行させることができ、本投資法人の運用に関連するものとして資産運用会社には下記の3つの委員会が設置されています。

(i) 投資委員会

資産運用会社においては、資産の運用に係る方針について決定するための投資委員会を設置することにより、投資判断についての多角的検討を通じて、ファンド等の利益の最大化を図ることとしています。

投資委員会では、各ファンド等における資産の運用に係る基本方針、資産に係る運用管理方針、各ファンド等のファイナンス等の重要な事項に関する方針について審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行います。また、かかる各方針に基づいて、資産の取得又は売却、運営管理、資金調達等のファンド等の資産の運用又は投資助言に係る重要な事項に関して審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行うとともに、運用実績等に関する分析及び評価を行います。

投資委員会は、社長執行役員を委員長とし、その他の執行役員（投資責任者を兼ねる執行役員は除きます。）及びコンプライアンス・オフィサーを委員として構成されます。投資委員会の決議は、決議対象となる議案について議決権を有する委員の全員一致により採択されます。なお、コンプライアンス・オフィサー並びに企画部、コン

プライアンス部及び監査部を担当する執行役員は議決権を有しません（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）。また、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

(ii) コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、法令の遵守状況の確認のほか、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の承認等を審議します。以上の詳細については、それぞれ、後記「③ 投資運用の意思決定機構」及び「④ コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

(iii) リスク管理委員会

資産運用会社では、コンプライアンス部がリスク管理の統括を行うものとし、コンプライアンス・オフィサーが各部門のリスク把握・分析・評価及び管理の内容を十分に検証するとともに、取締役会、監査役及びコンプライアンス部と連携し、資産運用会社のリスク管理の徹底を図ることを目的として、リスク管理委員会を設置しています。リスク管理委員会においては、資産運用会社の業務に関連して発生する様々なリスクの管理、モニタリング等の手法を具体的に定め、適切なリスク管理体制を確保します。リスク管理委員会は、組織横断的な協議機関としての役割を担い、リスク管理に関する組織体制及び規程等の制定・改廃の協議・検討並びにリスクのモニタリング等を行います。

リスク管理委員会は、コンプライアンス部担当執行役員を委員長とし、コンプライアンス・オフィサー、企画部長、ファンドマネジメント部長、営業部長、投資運用企画室長、資産投資部長、資産運用部長、投資マネジメント部長、プロダクト・マーケティング部長、財務部長、ファンド会計部長及び委員長が別途指定する外部専門家を委員として構成されています。リスク管理委員会の決議は、決議対象となる議案について議決権を有する委員の3分の2以上の賛成により採択されます。また、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

E. 案件情報受付会議

資産運用会社は、資産の運用を行う複数のファンド等のうち、投資対象の重複するファンド等間における案件情報の適切な取扱いを確保し、各ファンド等間の利益相反を未然に防止するための会議体として、コンプライアンス・オフィサー並びに全ての投資責任者、投資運用企画室長、資産投資部長、プロダクト・マーケティング部長及び資産投資部各課長により構成される案件情報受付会議を設置しています。

資産運用会社がオフィス・居住用施設その他様々な用途の不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権に関する第三者の売却情報（不動産等案件情報）を受け付けた場合には、当該情報が既に案件情報受付会議において検討されたものであるか否かを確認し、既に検討されたものではない場合には、遅滞なく不動産等案件情報受付票を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出しなければならないものとされており、コンプライアンス・オフィサーは、不動産等案件情報受付票を受領した場合、遅滞なく案件情報受付会議を開催し、あらかじめ定めたルールに基づき、当該不動産等案件情報の取得検討を優先的に行うファンド等を決定します。なお、当該ルールの概要については、後記「③ 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

② 業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。なお、本「(2) 運用体制」記載の組織・機関は本投資法人の資産運用だけではなく、野村不動産オフィスファンド投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人及び野村不動産プライベート投資法人や投資法人以外の不動産ファンド等の資産運用及びその他の業務にも関与しますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関連する事項を記載しています。

<各組織の業務の概略>

組織名称	各組織の業務の概略
コンプライアンス委員会	<p>以下に掲げる各事項の決議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス規程の改廃 ・ コンプライアンス・マニュアルの策定・改定 ・ コンプライアンス・プログラムの策定・改定 ・ 利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の承認 ・ コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、資産運用会社の業務に関するコンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する対応 ・ コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、投資委員会による審議に際して、その審議中の手続経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題に対する対応 ・ 上記各号に準ずるコンプライアンス上の重要な事項 <p>以下に掲げる各報告事項の審議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス・オフィサーが必要と認める利害関係者との間で実施した取引（コンプライアンス委員会決議事項を除く。）の状況 ・ 主要法令の制定改廃の動向 ・ 制度・ルール等に対応するために改善を要する事例の発生及び講じた措置 ・ コンプライアンス・プログラムの進捗及び達成状況 ・ 各部、各室及び各課（以下「各部門」と総称する。）の所管事項に関するコンプライアンスに関し報告が必要と認められる事項
投資委員会	<p>以下に掲げる各事項の決議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ファンド運用に係るマニュアル等（業務手順書を除く。）の改廃 ・ ファンド等のための投資運用、機関運営に関する重要事項（以下に掲げるものを含むがこれに限られない。）の決定及び重要な変更 <ul style="list-style-type: none"> a. 運用資産の取得又は処分等（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む。） b. ファンド等の年度事業計画及び決算（なお、ファンド等が自ら又はその出資するファンド等（以下本b.において「子ファンド等」という。）を通じて保有する不動産又は不動産信託受益権（以下あわせて「不動産等」という。）に係る個別の不動産等毎の年度事業計画、並びに当該子ファンド等の年度事業計画及び決算を除く。） c. ファンド等の資金調達 d. その他投資、運用、機関運営、インベスターズ・リレーションに関する重要事項（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む。） ・ 案件情報取扱規程に定める案件情報を入手した場合における優先検討ファンド等が取得検討を辞退し、かつ次順位以降のファンド等が取得検討を継続する場合における優先検討ファンド等による取得検討辞退理由の審議 ・ 上記に準ずる重要な事項 <p>以下に掲げる各報告事項の審議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 委員長が必要と判断した投資法人の運用資産の運用状況、ポートフォリオ及び財務状況 ・ その他委員長が必要と判断した事項
リスク管理委員会	<p>以下に掲げる各事項の決議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ リスク管理規程及びリスク管理マニュアルの策定・改廃 ・ リスク管理に関する年間計画（各部門において追加リスク対策が必要であると判断したリスク項目、対応案、対応期限等）の策定・変更 ・ その他委員長が必要と判断した事項 <p>以下に掲げる各報告事項の審議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ リスク管理に関する年間計画の進捗状況 ・ 重大なリスクへの対応状況 ・ その他委員長が必要と判断した事項

案件情報受付会議	<ul style="list-style-type: none"> 資産運用会社が案件情報を入手した場合における、案件情報取扱規程に基づく、当該案件の取得検討を優先的に行う投資法人の決定や、それらの間での割振額の算出等
企画部	<ul style="list-style-type: none"> 中期経営計画の立案に関する事項 経営戦略の企画立案に関する事項 資産運用会社の予算編成方針決定のための意見具申に関する事項 資産運用会社の年度予算策定及び決算に関する事項 資産運用会社の会計、出納及び税務に関する事項 組織、人事及び総務に関する事項 経営管理に関する事項 新規投資戦略の策定及び商品企画に関する事項 諸官庁及び業界諸団体との渉外連絡及び広報に関する事項 役職員の研修等に関する事項 社内規程の新設・改定に関する事項 資産運用会社に係る官公庁及び金融商品取引業協会等の対応に関する事項 ファンドマネジメント及びアセットマネジメントに係る報酬請求に関する事項 個人情報、内部者情報、マネー・ロンダリング及び疑わしい取引に関する情報その他の情報の管理に関する事項 取締役会、投資委員会、監査役会に関する事項 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 その他上記に付随関連する事項
コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> リスク管理に関する事項 リスク管理委員会に関する事項 苦情対応に関する指導、監督又は助言に関する事項 コンプライアンスに関する事項 コンプライアンス委員会に関する事項 役職員の研修等に関する事項 広告審査に関する事項 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 その他上記に付随関連する事項
監査部	<ul style="list-style-type: none"> 内部監査に関する事項 財務報告に係る内部統制の評価手続きに関する事項 内部監査規程に関する事項 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 その他上記に付随関連する事項
ファンドマネジメント部	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人の年度事業計画の立案に関する事項 投資法人の運用資産の運用状況、ポートフォリオ及び財務状況の管理に関する事項 投資法人の適時開示、投資主総会、インベスターリレーションに関する事項 投資法人に係る官公庁・加盟団体との渉外連絡に関する事項 投資法人の投資口発行による資金調達に関する事項 所管事項に係るディスクロージャーに関する事項 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 その他投資法人の管理・運営に係る業務及び事務に関する事項 ファンドマネジメント業務全般に関する事項 投資法人のストラクチャー関連契約の締結及び改定手続に関する事項 その他上記に付随関連する事項
投資運用企画室	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人の運用資産たる不動産等（運用資産が信託受益権の場合における信託財産としての不動産を含む。以下「運用不動産等」という。）の工事に係る技術支援に関する事項 資産投資部及び資産運用部が所管する投資運用業務全般に関する事項 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 その他上記に付随関連する事項

リサーチ室	<ul style="list-style-type: none"> マクロ経済動向（株式市場・金融市場）、不動産市場動向（賃料・キャップレート）等の調査・分析を踏まえた投資環境の調査・分析に関する事項 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 その他上記に付随関連する事項
投資パフォーマンス室	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人毎の運用成績に係る評価尺度の設定に関する事項 投資法人毎の運用成績に係る定量的・定性的な評価測定 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 その他上記に付随関連する事項
資産投資部	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人の組入れ対象となる不動産等の情報収集 不動産等のデューデリジェンスに関する事項 案件情報受付会議に関する事項 不動産等の取得手続に関する事項 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する事項 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 その他上記に付随関連する事項
資産運用部	<ul style="list-style-type: none"> 運用不動産等の年度事業計画の立案に関する事項 運用不動産等の賃貸借、運営管理及び処分等に関する事項 運用不動産等の管理委託先及び工事発注先等の推薦、管理、監督に関する事項 運用不動産等が信託受益権の場合における信託受託者への追加金銭信託手続に関する事項 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 その他上記に付随関連する事項
財務部	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人における借入金による資金調達に関する事項 投資法人が借入人となるローン契約の管理に関する事項 投資法人が借入人となるローン契約上の貸付人承諾事項の対応、その他貸付人に対する義務の履行手続に関する事項 投資法人における投資法人債発行（短期投資法人債を含む。）に関する事項 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 その他上記に付随関連する事項
ファンド会計部	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人の年度事業計画の立案に関する事項（資産運用部が立案した運用不動産等の年度事業計画案の取り纏めを含む主に定量面） 投資法人の決算に関する事項 投資法人の会計、出納、税務及び資金管理に関する事項 投資法人の配当金・分配金計算に関する事項 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 その他上記に付随関連する事項
NRF投資責任者	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の投資運用に係る業務統括（ファンドマネジメント部、営業部、投資運用企画室、リサーチ室、資産投資部、資産運用部、投資マネジメント部、プロダクト・マーケティング部、財務部及びファンド会計部に指示を出し、その他適宜用いることができる。） 本投資法人の運用資産の取得、運営管理、処分、財務等の運用戦略の策定 本投資法人の投資主名簿の管理に関する事項 その他上記に付随関連する事項

③ 投資運用の意思決定機構

投資委員会は、各ファンド等における資産の運用又は投資助言に係る基本方針、資産に係る運用管理方針、各ファンド等のファイナンス等の重要な事項に関する方針について審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行います。また、かかる各方針に基づいて、資産の取得又は売却、運営管理、資金調達等のファンド等の資産の運用又は投資助言に係る重要な事項に関して審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行うとともに、運用実績等に関する分析及び評価を行います。

投資委員会の委員長は社長執行役員が兼任するものとし、その委員は、その他の執行役員（投資責任者を兼ねる執行役員は除きます。）及びコンプライアンス・オフィサーで構成されます。また、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができるとともに、資産運用会社の役職員及び社外の専門的知識を有する者を招集し、適宜意見を聴取することができるものとします。なお、投資委員会の委員長は、資産運用会社の常勤監査役を投資委員会に陪席させることができるものとします。

なお、投資委員会の決議事項についての、起案から投資委員会での議案の提案に至る手続は次のとおりです。

投資委員会へ提出される議案は、原則として各投資責任者（各投資責任者の業務に属さない議案については、当該業務を担当する部の部長又は室の室長）が起案の上、まずその起案書類及びそれに付随関連する資料がコンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス部の部長がコンプライアンス・オフィサーに就任します。）へ提出され、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認をします。

コンプライアンス・オフィサーが起案事項に法令・諸規則への違反、抵触その他コンプライアンス上の問題がないと判断して当該起案事項を承認した場合は、当該起案者は、承認済みの起案事項を投資委員会に議案として提案することができます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、起案事項の承認にあたっては、必要に応じて条件等を付することができ、その場合、起案者は、かかる条件を付したまま投資委員会に議案として提案しなければならず、かかる条件を変更又は削除することはできません。また、かかる条件付承認の起案事項が投資委員会により承認可決された後、それを実行する場合にも、当該条件を遵守してそれをなすものとします。

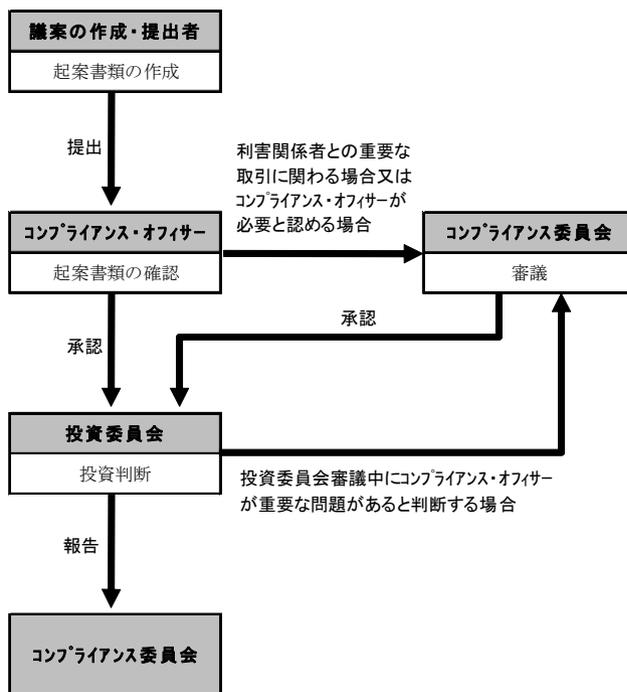
これに対して、コンプライアンス・オフィサーが起案事項について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、起案者に対し起案の中止又は内容の変更を命じるとともに、取締役及び監査役にその旨を報告します。起案の中止の命令を受けた起案事項については、起案者は投資委員会に議案として提案することができず、内容の変更の命令を受けた起案事項については、起案者は、内容の変更後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その承認を得た後でなければ投資委員会において当該起案を議案として提案することができません。

また、上記の手続に従い法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について確認を求められた起案事項について、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の承認が必要とされる利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」に該当すると判断する場合その他その内容に鑑み必要と認めた場合には、更にコンプライアンス委員会にて、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について審議し、その承認を行います（但し、「利害関係者との重要な取引」に該当するとして審議を行う場合、利害関係者に該当することとなるコンプライアンス委員及び法人たる利害関係者の役員又は使用人に該当するコンプライアンス委員は、その議案に

関する決議について議決権を有しないものとします。なお、当該コンプライアンス委員が、コンプライアンス・オフィサーである場合はこの限りではありません。)

投資委員会においては、各委員がそれぞれの立場から意見を述べ、その上で統一的な意思決定・投資判断を行うことを目的として、決議は、原則として議決権を有する委員の全員一致をもって成立することとしています。なお、コンプライアンス・オフィサー並びに企画部、コンプライアンス部及び監査部を担当する執行役員は、投資委員会の審議に参加しますが、議案に関し議決権を有しません(コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。)

投資運用に関する議案の作成・提出から投資委員会における決議までの手続は、以下のとおりです。



- 起案部の担当者は、投資委員会に起案を提出する前に、起案書類等をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けなければなりません。

- 利害関係者との重要な取引にかかわる場合、又はコンプライアンス・オフィサーが必要と認める場合には、コンプライアンス・オフィサーによる上記確認に加え、コンプライアンス委員会の審議及び承認を得なければなりません。

- コンプライアンス・オフィサーが、投資委員会の審議中に法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題があると判断する場合には、投資委員会における審議を中断し、コンプライアンス委員会を開催します。この場合、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと認めた場合に限り、投資委員会における審議を再開します。

- 投資委員会の審議の経過及び投資判断については全てこれをコンプライアンス委員会に報告し同委員会の審議を経るものとします。

<物件情報に関するローテーション・ルール>

資産運用会社は本投資法人の他に、総合型であり居住用施設を投資対象に含む野村不動産プライベート投資法人（以下「NPR」といいます。）の資産運用業務を受託しています。また、平成23年10月1日付で効力を生じた資産運用会社の合併に伴い、資産運用会社は投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のビークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）の運用の受託も行っています。

本投資法人は、居住用施設を投資対象としているため、NPR及び資産運用会社が運用を受託する投資法人以外の不動産ファンド等との取得機会の競合が想定されます。

そこで、NPRや不動産ファンド等との間で競合する取得検討対象物件については、取得検討に関する以下に記載の「ローテーション・ルール」を採用することにより、恣意的な不動産等案件情報の配分を防止することとしています。「ローテーション・ルール」とは、不動産等案件情報を入手した時点で、客観的かつ明確である登記簿記載の「用途」や「竣工年次」（西暦：以下同じです。）等を基準とした、優先検討機会のローテーションを実施するものであり、原則的な考え方としては下記のルールに従ってNPRとの優先検討順位を定めるものとしています。

- ・取得検討対象物件の竣工年次が偶数の場合、本投資法人が優先して物件の取得検討を行います。
- ・取得検討対象物件の竣工年次が奇数の場合、NPRが優先して物件の取得検討を行います。

(注) 複数の不動産等案件情報を検討する場合（たとえばバルクセールにおける一括売却の場合等）には、取得検討対象物件の用途が住宅のみである場合、(a)それらのうち過半数の物件の竣工年次が偶数の場合、本投資法人が優先して物件の取得検討を行い、(b)それらのうち過半数の物件の竣工年次が奇数の場合、NPRが優先して物件の取得検討を行う（偶数・奇数が同数の場合には、最大の公簿面積を有する物件の竣工年次が偶数であれば本投資法人が優先して物件の取得検討を行い、奇数であればNPRが優先して物件の取得検討を行います。）こととし、取得検討対象物件に住宅以外の用途の物件が含まれる場合には、他のファンド等との共同投資により本投資法人が住宅のみを取得することができる場合等を除き、NPRが優先して物件の取得検討を行います。

もつとも、ローテーション・ルールの採否にかかわらず、NPRとの関係では、上場不動産投資法人である本投資法人は、資本市場を通じた公募増資によるエクイティ性資金の調達及びLTVの機動的なコントロールを前提としたデット性資金の調達を基本としており、一方、非上場不動産投資法人であるNPRは、適格機関投資家等から私募によりエクイティ性資金を調達し、定常的にLTVを低位に維持するデット性資金の調達を行っていきます。このような資金調達の性質及び財務戦略並びに投資家の志向する投資リターンの違いにより、物件タイプが競合しても、実際にNPRと本投資法人の双方が取得を希望する競合が生じる場合は限定的であると想定しています。

また、投資法人以外の不動産ファンド等との関係では、ローテーション・ルールにおいて、原則として不動産ファンド等の取得優先順位は本投資法人に劣後するものと定められており、本投資法人とは競合関係に立たない仕組みが設けられています。

なお、不動産等案件情報のうち、当該物件が共有又は区分所有建物（受益権の準共有等を含

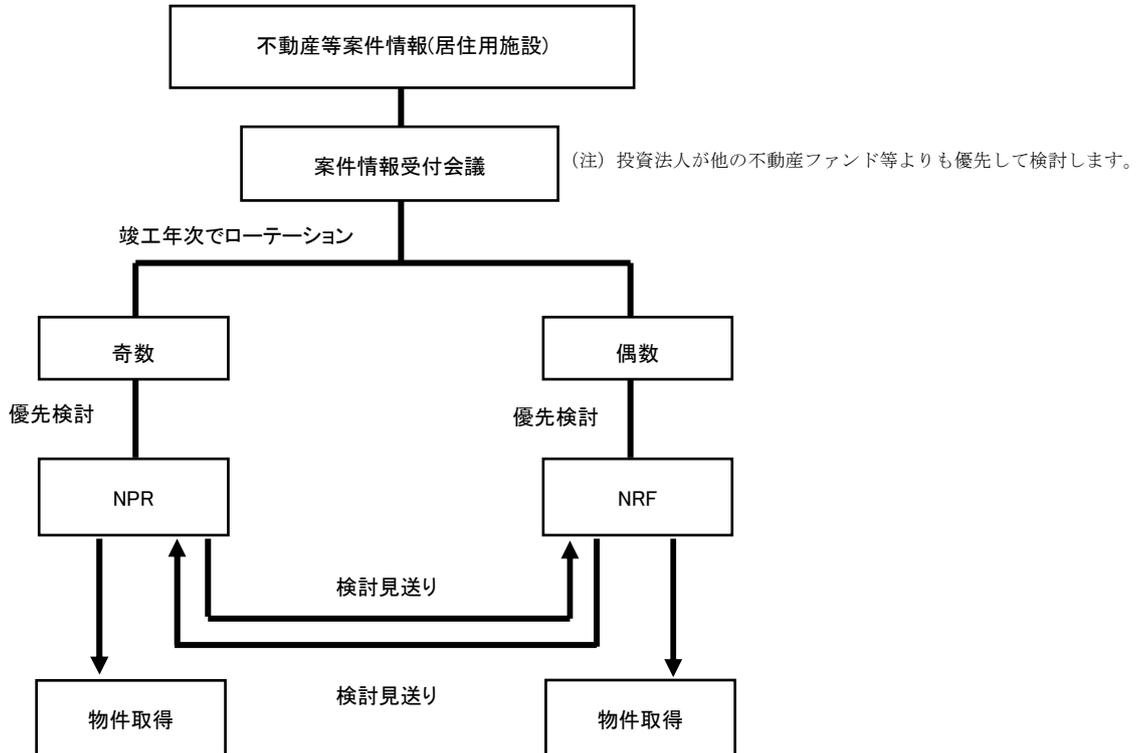
みます。)である又はその他の理由によって、いずれかの投資責任者が運用を担当するファンド等が他の所有者との間で当該物件の残部の全部又は一部の取得に関して優先交渉権を有している場合には、当該ファンド等を担当する投資責任者が優先的に取得検討を行うものとします。

具体的な運用の概要は、次のとおりです。資産運用会社がオフィス・居住用施設その他様々な用途の不動産等に係る案件情報を入手した場合、当該情報が既に案件情報受付会議において検討されたものであるか否かを確認し、既に検討されたものでない場合には、遅滞なく不動産等案件情報受付票を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出し、コンプライアンス・オフィサーは、不動産等案件情報受付票を受領した場合、遅滞なく案件情報受付会議を開催し、当該不動産等案件情報の取得検討を優先的に行うファンド等を決定します。案件情報受付会議において、各投資責任者は、各々が運用を担当するファンド等の投資方針等を踏まえた初期判定を行うものとします。

本投資法人が優先権を持つ物件の取得について、本投資法人を担当する投資責任者が取得検討を辞退する場合、辞退する旨及びその理由を記載した「不動産等案件情報検討辞退書」をコンプライアンス・オフィサーに提出します。この場合、コンプライアンス・オフィサーは取得検討の次順位の投資責任者に対して速やかに本投資法人を担当する投資責任者の検討結果を通知し、その次順位の投資責任者は取得検討を継続するか辞退するかを決定します。当該検討の結果、次順位の投資責任者が取得検討を継続し、当該不動産等案件情報に係る物件の取得条件につき相手方と合意に至った場合は、報告を受けたコンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の招集を請求しなければならず、同投資委員会で本投資法人が取得を辞退した理由を承認する決議を行います。同投資委員会において承認が得られない場合には、その旨をコンプライアンス・オフィサーが次順位の投資責任者に通知し、次順位の投資責任者は当該物件の取得検討を継続することはできないものとします。この場合、本投資法人を担当する投資責任者は、本投資法人のために当該物件の取得に関して再検討を行います。また、資産運用会社は、本投資法人を担当する投資責任者が取得を辞退し、かつ、その次順位以降のファンド等の投資責任者が取得を決定した場合、本投資法人に対して、本投資法人の投資責任者による当該取得辞退に係る投資委員会の審議及び決議の内容を含む当該不動産等案件情報の検討経緯及び取得辞退の理由を報告します。

ローテーション・ルールに従い、他のファンド等の投資責任者に優先して取得検討を行うことができる期間は、案件情報受付会議を経て優先的に案件情報の検討を行うこととされたファンド等の投資責任者が案件情報受付会議において当該物件の取得検討を優先的に行うファンド等の投資責任者として決定された日から10営業日、又は、優先的に取得検討を行うことができるファンド等の投資責任者が取得検討を辞退した旨の通知をコンプライアンス・オフィサーから受領した日から10営業日とされています。但し、当該期間中に取得検討を継続する決定をした場合には、以後取得の辞退を表明するまでは、当該ファンド等の投資責任者の優先期間は継続します。

(図) ローテーション・ルールの概要



④ コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

A. コンプライアンス部

資産運用会社は、資産運用会社の遂行するファンド等のための資産の運用又は投資助言にかかる業務が各ファンド等に係る投資家の資金運用に関与する行為であるという基本的な認識のもと、適正な運用体制を構築するため、また第二種金融商品取引業等における業務の適正化を確保し、顧客に対し誠実かつ公正に当該業務を遂行するため、コンプライアンス（資産運用会社の役職員が法令・諸規則の趣旨及び内容を正確に理解し、これらを遵守し、社会的規範にもとることのない誠実かつ公正な企業活動を実践することをいいます。）担当部門として各ファンド等に共通のコンプライアンス部を設置することにより、他の部、室又は課に対する社内牽制機能の実効性を確保します。

B. コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス部の部長を資産運用会社におけるコンプライアンス責任者であるコンプライアンス・オフィサーとし、資産運用会社の投資運用業、投資助言業及び第二種金融商品取引業等における業務執行が、法令・諸規則に基づいていることを常に監視します。このため、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の全ての起案事項について、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を行います。

また、コンプライアンス・オフィサーは、各ファンド等の運用方針等を決定する組織（意思決定機関）である投資委員会に出席し、同委員会に立案される全ての案件について、その審議過程及び結論におけるコンプライアンス状況を確認し、意見を述べ

ることができるものとします。但し、コンプライアンス・オフィサーは、意思決定に係る中立性を確保するため、同委員会における議決権を有しないものとします（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）。

また、コンプライアンス・オフィサーは、国内外の法規制状況を把握し、執行役員、社内の各部、各室又は各課へ連絡及び徹底を図るとともに、個別案件及び外部提出文書等に関するコンプライアンス上の問題の有無の調査等を通じ、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の確認を行います。

その結果、業務執行においてコンプライアンス上の重要な問題が発見された場合には、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに取締役社長にその旨を報告し、適切な措置を取ることを求めることができるものとします。

上記の業務内容に鑑み、資産運用会社におけるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとします。また、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

C. コンプライアンス委員会

基本的にコンプライアンスに関する最終責任は取締役会が担いますが、取締役会と連携し、専門的な検討によってこれを補佐する機関として、コンプライアンスに関する事項を検討、審査するコンプライアンス委員会を設置します。

コンプライアンス委員会では、コンプライアンス徹底のために遵守すべき法令・諸規則及び実践すべきコンプライアンス活動の基本的な内容を定めたコンプライアンス規程の改廃を行う他、コンプライアンス活動を実践するための役職員向けの具体的な手引書として細目を定めたコンプライアンス・マニュアルを策定・改定するとともに、コンプライアンスを実現するための具体的な実践計画として、コンプライアンス・プログラムを策定・改定します。

コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサーを委員長とし、委員は社外の専門家のうち委員長が指名する者から構成されます。本書の日付現在、委員として指名された者は、コンプライアンスに精通した社外の専門家（1名）及び社外の弁護士（1名）です。なお、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

コンプライアンス委員会は、委員長の招集により原則として3ヶ月毎に開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づき、投資委員会の決議のための起案事項における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について審議を行います。

また、コンプライアンス・オフィサーが投資委員会における審議経過にコンプライアンス上の重要な問題があると判断する場合には、その時点で投資委員会の審議を一旦中断し、コンプライアンス委員会を開催して、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について審議を行います。その結果、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断した場合に限り、投資委員会の審議が再開されます。

さらに、コンプライアンス委員会には、投資委員会で行われる重要な方針等の決定にあたっての審議経過及び結論が全て報告され、事後的にコンプライアンス上の問題の有無を審議します。

コンプライアンス委員会の決議は、決議の対象となる議案について議決権を有する

委員の3分の2以上の賛成により採択されます。コンプライアンス委員会での審議事項が利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」に関してコンプライアンス委員会が審議を行う場合、利害関係者に該当することとなるコンプライアンス委員又は法人たる関係者の役員若しくは使用人であるコンプライアンス委員は、その議案に関する決議について議決権を有しません。但し、コンプライアンス・オフィサーはこの限りではありません。

(3) 役員の状況

本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
代表取締役社長兼 社長執行役員 投資パフォーマンス 室担当	福井 保明	<p>昭和51年4月 野村證券株式会社 入社</p> <p>平成2年6月 ノムラ・セキュリティーズ・インターナショナル Inc (NSI) シンジケート&ニュープロダクト&スワップ部門 ヘッド</p> <p>平成7年6月 野村證券株式会社 投資信託部長</p> <p>平成9年6月 同社 営業企画部長</p> <p>平成10年6月 同社 本社勤務部長</p> <p>平成11年1月 野村ファンドネット証券株式会社 常務取締役</p> <p>平成12年6月 野村證券株式会社 職域本部兼投資信託・DC本部担当</p> <p>同年同月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・DC本部担当</p> <p>平成13年8月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当</p> <p>平成17年4月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー株式会社 (NFRT) 執行役社長</p> <p>同年同月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー・アメリカ・インク (NFRTA) 会長</p> <p>平成19年10月 株式会社プライベート・エクイティ・ファンド・リサーチ・アンド・インベストメント (PEFRI) 取締役 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー株式会社執行役社長及び野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー・アメリカ・インク会長兼任</p> <p>平成22年4月 野村不動産株式会社 監査役</p> <p>平成22年6月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役</p> <p>同年同月 株式会社メガロス 監査役</p> <p>平成24年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長</p> <p>平成24年5月 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員 資産運用事業担当 (現職)</p> <p>平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長兼社長執行役員</p> <p>平成25年4月 同社 代表取締役社長兼社長執行役員 投資パフォーマンス室担当 (現職)</p>	—
代表取締役兼副社 長執行役員 ファンドマネジメ ント部、投資責任 者、財務部、ファ ンド会計部、監査 部、コンプライア ンス部、企画部 管掌	新橋 健一	<p>昭和53年4月 野村證券株式会社 入社</p> <p>平成9年6月 同社 広報部長</p> <p>平成11年6月 同社 総務企画部長</p> <p>平成14年4月 同社 取締役 リスク・マネジメント部兼システム企画部担当</p> <p>平成15年4月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当</p> <p>平成15年6月 同社 執行役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当</p> <p>平成16年4月 同社 取締役</p> <p>平成18年7月 日本証券業協会政策本部長</p> <p>平成22年7月 野村土地建物株式会社 顧問</p> <p>平成24年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役副社長</p> <p>平成24年5月 同社 財務会計本部長</p> <p>平成24年10月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、投資顧問室、財務部、 ファンド会計部、監査部、コンプライアンス部、企画部、事業 推進室 管掌</p> <p>平成25年4月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、財務部、ファンド会計 部、監査部、コンプライアンス部、企画部 管掌 (現職)</p>	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役兼専務執行役員 営業部、資産運用部、投資マネジメント部、投資運用企画室 管掌 資産投資部、リサーチ室担当	片山 優臣	平成元年4月 野村不動産株式会社 入社 平成18年4月 同社 広報部長 同年同月 野村不動産ホールディングス株式会社 広報IR部長 平成22年4月 野村不動産株式会社 人事部長 平成24年4月 同社 執行役員 人事部長 平成24年5月 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員グループ人事担当兼グループ人事部長 平成25年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役兼専務執行役員 営業部、資産運用部、投資マネジメント部、投資運用企画室 管掌 資産投資部、リサーチ室担当（現職）	—
取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当	古瀬 康彦	昭和59年4月 野村証券株式会社 入社 平成7年6月 同社 法務部 文書課長 平成15年4月 同社 ウェルス・マネジメント業務部 管理課長 平成21年12月 野村アセットマネジメント株式会社 企業法務室 室長 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当（現職）	—
取締役兼執行役員 財務部、監査部担当、ファンド会計部長嘱託	斉藤 豊	昭和57年4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年6月 同社 札幌支店 総務課長 平成12年10月 同社 関東住宅事業本部 総務課長 平成14年6月 同社 住宅カンパニー 業務部業務課長 平成22年5月 同社 住宅カンパニー 大阪支店 副支店長 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 財務部、ファンド会計部、監査部担当 平成25年4月 同社 取締役兼執行役員 財務部、監査部担当 ファンド会計部長嘱託（現職）	—
取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部長嘱託	吉原 章司	昭和62年4月 野村不動産株式会社 入社 平成13年4月 同社 東京住宅事業本部 開発事業部 開発一課長 平成17年4月 同社 住宅カンパニー 事業開発二部 副部長 兼 開発企画課長 平成21年4月 同社 住宅カンパニー 第三事業グループ開発部長 平成22年4月 同社 秘書室長 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部担当 平成25年1月 同社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部長嘱託（現職）	—
取締役兼執行役員 資産運用部、投資マネジメント部、プロダクト・マーケティング部、投資運用企画室担当	小林 利彦	平成元年4月 野村不動産株式会社 入社 平成17年4月 野村不動産アーバンネット株式会社 アセット営業一部長 平成18年4月 同社 コーポレートパートナー事業部長 平成19年4月 野村不動産株式会社 総合企画室 同年同月 野村不動産ホールディングス株式会社 総合企画部 平成24年4月 野村不動産投資顧問株式会社 投資運用本部副本部長 平成24年6月 同社 取締役 投資運用本部長 平成24年10月 同社 取締役兼執行役員 資産投資部、資産運用部、投資マネジメント部、投資運用企画室担当 平成25年4月 同社 取締役兼執行役員 資産運用部、投資マネジメント部、投資運用企画室担当 平成25年7月 同社 取締役兼執行役員 資産運用部、投資マネジメント部、プロダクト・マーケティング部、投資運用企画室担当（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
取締役兼執行役員 営業部担当	宇木 素実	平成3年4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年4月 同社 事業企画部 平成12年4月 同社 資産運用事業部 平成14年2月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 不動産投資事業部 平成18年4月 野村不動産投信株式会社 レジデンス運用本部 不動産投資グループ グループリーダー 平成20年10月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 JOFI運用室長 平成21年4月 同社 事業企画部長 平成22年6月 同社 ファンドマネジメント部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 営業部長 平成24年4月 同社 取締役 営業本部長 平成24年10月 同社 取締役兼執行役員 営業部担当 平成25年4月 同社 取締役兼執行役員 営業部、海外営業部担当 平成25年7月 同社 取締役兼執行役員 営業部担当（現職）	—
監査役	永木 隆彦	昭和55年4月 野村不動産株式会社 入社 平成13年6月 同社 IT戦略推進室長 平成15年1月 同社 法人カンパニー企画室長 平成23年4月 同社 資産運用カンパニー企画室担当部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）	—
監査役（非常勤）	吉岡 茂明	昭和54年4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年6月 同社 人事部長 平成13年4月 同社 総務部長 平成15年6月 同社 取締役 総務部長 平成19年4月 同社 常務取締役 総務部、総務審理室、野村ホームサービス 部担当 平成20年4月 同社 顧問 平成20年6月 同社 監査役（現職） 同年 同月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役（現職） 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職） 平成24年6月 株式会社メガロス 監査役（現職）	—
監査役（非常勤）	中島 充	昭和51年4月 野村証券株式会社 入社 平成15年4月 野村ホールディングス株式会社 監査役室長 平成18年7月 同社 グループ監査業務室長 平成20年4月 野村土地建物株式会社 総務部長 平成20年6月 同社 取締役 総務部長 同年 同月 埼玉開発株式会社 取締役 同年 同月 野村不動産株式会社 社外監査役 同年 同月 野村不動産ホールディングス株式会社 社外監査役 平成22年6月 野村土地建物株式会社 取締役 総務部担当 同年 同月 野村・中国投資株式会社 取締役 平成22年7月 花園飯店（上海） 理事 平成24年4月 野村土地建物株式会社 常務取締役 総務部担当 平成24年6月 野村不動産投資顧問株式会社 社外監査役（現職）	—

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

野村不動産レジデンシャル投資法人 本店
(東京都新宿区西新宿八丁目5番1号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 投資主名簿への記載又は記録の手續、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債等振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（社債等振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（社債等振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
手数料	なし

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

投資法人名 野村不動産レジデンシャル投資法人

代表者の役職氏名 執行役員 棗 正臣

1. 当法人は1年間継続して有価証券報告書を提出しております。
2. 当法人の発行する投資証券は、東京証券取引所に上場されております。
3. 当法人の発行済投資証券は、3年平均上場時価総額が250億円以上であります。

65,422百万円

(参考)

(平成23年5月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に発行済投資口総数
おける最終価格

464,500円 × 125,535口 = 58,311百万円

(平成24年5月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に発行済投資口総数
おける最終価格

390,000円 × 150,936口 = 58,865百万円

(平成25年5月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に発行済投資口総数
おける最終価格

524,000円 × 150,936口 = 79,090百万円

投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移

1. 投資法人の目的及び基本的性格

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設立された法人です（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第27条）。

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社（本書の日付現在、野村不動産投資顧問株式会社）（以下「資産運用会社」といいます。）に全て委託しています。規約第27条に基づき、かつ本投資法人と資産運用会社との間で平成18年8月3日に締結された資産運用委託契約（その後の改定も含みます。）の規定に従い、資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として資産運用ガイドラインを制定しています。

資産運用ガイドラインは、近時の不動産市場について、「収益性」重視の投資判断への変化と、いわゆる投資家保有型の不動産保有形態への移行を基本的な認識とする資産運用会社が、規約に定める本投資法人の投資の基本方針の実現のために制定した資産運用の細則であり、資産運用会社は必要に応じこの見直しを行うこととします。したがって、今後不動産を取り巻く市場環境、資本市場の動向及び経済環境等が変動し、資産運用会社が規約に定める本投資法人の投資の基本方針を実現するために適切であると判断する場合には、機動的に資産運用ガイドラインを変更するものとします。

2. 主要な経営指標等の推移

期別		第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月		平成20年5月	平成20年11月	平成21年5月	平成21年11月	平成22年5月
営業収益	百万円	3,261	3,809	4,025	3,959	4,323
うち不動産賃貸事業収益	百万円	3,261	3,809	4,025	3,959	4,323
営業費用	百万円	1,639	1,919	2,076	2,033	2,285
うち不動産賃貸事業費用	百万円	1,267	1,466	1,630	1,570	1,809
営業利益	百万円	1,622	1,890	1,949	1,926	2,037
経常利益	百万円	1,174	1,369	1,346	1,320	1,387
当期純利益	百万円	1,173	1,368	1,345	1,319	1,386
総資産額	百万円	118,747	124,705	130,433	128,433	138,755
(対前期比)	%	(+46.8)	(+5.0)	(+4.6)	(△1.5)	(+8.0)
有利子負債額	百万円	61,724	67,236	72,996	70,976	73,046
純資産額	百万円	54,943	55,138	55,115	55,088	63,186
(対前期比)	%	(+30.2)	(+0.4)	(△0.0)	(△0.0)	(+14.7)
出資総額	百万円	53,769	53,769	53,769	53,769	61,799
発行済投資口総数	口	96,765	96,765	96,765	96,765	125,535
1口当たり純資産額	円	567,802	569,819	569,585	569,306	503,335
1口当たり当期純利益(注1)	円	13,810	14,144	13,909	13,631	11,141
分配総額	百万円	1,173	1,368	1,346	1,319	1,386
1口当たり分配金	円	12,127	14,144	13,910	13,631	11,046
うち1口当たり利益分配金	円	12,127	14,144	13,910	13,631	11,046
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率(注2)	%	1.2	1.1	1.1	1.0	1.0
年換算値(注3)	%	2.3	2.2	2.1	2.0	2.0
自己資本利益率(注4)	%	2.4	2.5	2.4	2.4	2.2
年換算値(注3)	%	4.7	5.0	4.9	4.8	4.4
期末自己資本比率(注5)	%	46.3	44.2	42.3	42.9	45.5
(対前期増減)	%	(△5.9)	(△2.1)	(△2.0)	(+0.6)	(+2.6)
期末有利子負債比率(注6)	%	52.0	53.9	56.0	55.3	52.6
当期運用日数	日	183	183	182	183	182
配当性向(注7)	%	99.9	99.9	100.0	99.9	100.0
期末投資物件数	件	131	134	139	139	143
期末総賃貸可能面積	m ²	178,468.45	186,861.55	196,313.68	196,393.66	210,962.33
期末テナント数(注8)	件	131	134	139	139	143
期末稼働率(注9)	%	93.9	94.4	93.1	92.8	95.2
当期減価償却費	百万円	575	695	743	736	787
当期資本的支出	百万円	98	69	91	37	65
賃貸NOI (Net Operating Income)(注10)	百万円	2,569	3,039	3,138	3,125	3,300
FFO (Funds from Operation)(注11)	百万円	1,748	2,064	2,089	2,055	2,174
1口当たりFFO(注12)	円	18,072	21,335	21,595	21,241	17,319

期別		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月		平成22年11月	平成23年5月	平成23年11月	平成24年5月	平成24年11月
営業収益	百万円	4,466	4,510	4,445	5,250	5,174
うち不動産賃貸事業収益	百万円	4,461	4,497	4,445	5,241	5,174
営業費用	百万円	2,315	2,333	2,346	2,743	2,721
うち不動産賃貸事業費用	百万円	1,797	1,838	1,824	2,188	2,131
営業利益	百万円	2,150	2,177	2,098	2,507	2,452
経常利益	百万円	1,515	1,553	1,479	1,857	1,876
当期純利益	百万円	1,514	1,465	1,477	1,856	1,875
総資産額	百万円	140,614	140,534	140,152	156,780	156,703
(対前期比)	%	(+1.3)	(△0.1)	(△0.3)	(+11.9)	(△0.0)
有利子負債額	百万円	74,676	74,606	74,216	83,182	83,092
純資産額	百万円	63,314	63,265	63,277	70,818	70,836
(対前期比)	%	(+0.2)	(△0.1)	(+0.0)	(+11.9)	(+0.0)
出資総額	百万円	61,799	61,799	61,799	68,961	68,961
発行済投資口総数	口	125,535	125,535	125,535	150,936	150,936
1口当たり純資産額	円	504,357	503,963	504,059	469,193	469,315
1口当たり当期純利益(注1)	円	12,067	11,674	11,769	12,317	12,424
分配総額	百万円	1,514	1,465	1,477	1,856	1,875
1口当たり分配金	円	12,068	11,674	11,770	12,302	12,424
うち1口当たり利益分配金	円	12,068	11,674	11,770	12,302	12,424
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率(注2)	%	1.1	1.1	1.1	1.2	1.2
年換算値(注3)	%	2.2	2.2	2.1	2.4	2.4
自己資本利益率(注4)	%	2.4	2.3	2.3	2.6	2.6
年換算値(注3)	%	4.8	4.6	4.7	5.2	5.3
期末自己資本比率(注5)	%	45.0	45.0	45.1	45.2	45.2
(対前期増減)	%	(△0.5)	(△0.0)	(+0.1)	(+0.0)	(+0.0)
期末有利子負債比率(注6)	%	53.1	53.1	53.0	53.1	53.0
当期運用日数	日	183	182	183	183	183
配当性向(注7)	%	100.0	99.9	100.0	99.9	99.9
期末投資物件数	件	144	143	145	152	153
期末総賃貸可能面積	m ²	214,145.54	214,215.90	220,129.28	261,275.90	262,881.53
期末テナント数(注8)	件	144	143	145	152	153
期末稼働率(注9)	%	96.3	96.1	96.8	96.2	96.2
当期減価償却費	百万円	795	793	804	963	968
当期資本的支出	百万円	42	49	45	41	40
賃貸NOI (Net Operating Income)(注10)	百万円	3,459	3,452	3,424	4,016	4,010
FFO (Funds from Operation)(注11)	百万円	2,305	2,251	2,285	2,818	2,850
1口当たりFFO(注12)	円	18,369	17,931	18,207	18,671	18,886

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 総資産経常利益率＝経常利益／{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100(小数点第2位を四捨五入しています。)なお、第3期、第7期及び第11期は、投資口の追加発行を行っているため、総資産額について資産運用期間の月数を考慮しています。

(注3) 第3期、第4期、第6期、第8期、第10期、第11期及び第12期については資産運用期間の日数183日に基づき、第5期、第7期及び第9期については資産運用期間の日数182日に基づき、それぞれ年換算値を算出しています。

(注4) 自己資本利益率＝当期純利益／{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100(小数点第2位を四捨五入しています。)なお、第3期、第7期及び第11期は、投資口の追加発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を

考慮しています。

- (注5) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100（小数点第2位を四捨五入しています。）
- (注6) 期末有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100（小数点第2位を四捨五入しています。）
- (注7) 配当性向については、小数点第1位未満を切り捨てています。
- (注8) 「期末テナント数」とは、本投資法人が各期の末日において投資対象とする運用不動産それぞれのテナント数の合計を指します。なお、貸室の全部又は一部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合には、当該マスターリース契約上の賃借人を1テナントと数えています。また、1テナントが特定の運用不動産にて複数の貸室を賃借している場合に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、複数の運用不動産を賃借している場合には別に数えています。
- (注9) 「期末稼働率」とは、各期の末日における全ての運用不動産の賃貸可能面積の合計に占める全ての運用不動産の賃貸面積の合計の割合を示しています（小数点第2位を四捨五入しています。）。ここで「賃貸可能面積」とは、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。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。）を指します。また「賃貸面積」とは、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を、記載しています。
- (注10) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
- (注11) FFO＝当期純利益＋当期減価償却費＋投資法人債発行費償却－不動産等売却損益
- (注12) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口総数（小数点以下を切り捨てています。）

第13期計算期間（平成24年12月1日から平成25年5月31日まで）の業績の概要

平成25年7月16日開催の本投資法人役員会で承認された第13期計算期間（平成24年12月1日から平成25年5月31日まで）の財務諸表は以下のとおりです。

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づいて作成しています。

なお、第13期計算期間（平成24年12月1日から平成25年5月31日まで）の財務諸表については、本書の日付現在において金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく会計監査人の監査を終了していませんので、監査報告書は受領していません。また、本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 平成24年11月30日現在	当期 平成25年5月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,623,043	5,945,171
信託現金及び信託預金	939,396	811,980
営業未収入金	28,460	31,512
前払費用	38,055	29,451
繰延税金資産	83	65
未収還付法人税等	125	—
その他	18,243	39,429
貸倒引当金	△587	△417
流動資産合計	6,646,820	6,857,193
固定資産		
有形固定資産		
建物	57,335,331	59,905,531
減価償却累計額	△5,450,072	△6,501,067
建物（純額）	51,885,259	53,404,464
構築物	639,724	661,489
減価償却累計額	△276,045	△318,858
構築物（純額）	363,678	342,630
機械及び装置	946,587	945,957
減価償却累計額	△205,839	△236,644
機械及び装置（純額）	740,747	709,312
工具、器具及び備品	69,743	91,123
減価償却累計額	△30,903	△37,908
工具、器具及び備品（純額）	38,839	53,214
土地	55,094,496	60,568,584
信託建物	15,526,196	13,230,510
減価償却累計額	△2,458,504	△2,241,955
信託建物（純額）	13,067,692	10,988,554
信託構築物	178,697	159,580
減価償却累計額	△111,142	△104,123
信託構築物（純額）	67,554	55,457
信託機械及び装置	71,509	71,509
減価償却累計額	△31,369	△33,998
信託機械及び装置（純額）	40,140	37,511
信託工具、器具及び備品	21,095	29,642
減価償却累計額	△8,624	△6,124
信託工具、器具及び備品（純額）	12,470	23,518
信託土地	28,661,254	23,467,401
建設仮勘定	15,071	6,312
有形固定資産合計	149,987,204	149,656,963
無形固定資産		
その他	3,101	2,579
無形固定資産合計	3,101	2,579

(単位：千円)

	前期 平成24年11月30日現在	当期 平成25年5月31日現在
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,879	10,879
長期前払費用	1,294	1,161
投資その他の資産合計	12,173	12,040
固定資産合計	150,002,479	149,671,583
繰延資産		
投資法人債発行費	54,513	47,243
繰延資産合計	54,513	47,243
資産合計	156,703,813	156,576,020
負債の部		
流動負債		
営業未払金	203,216	218,477
1年内返済予定の長期借入金	13,552,000	15,652,000
未払金	305,480	292,165
未払費用	168,844	137,301
未払法人税等	605	1,068
未払消費税等	12,164	14,714
前受金	656,113	660,263
預り金	2,374	3,063
流動負債合計	14,900,799	16,979,054
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	59,540,000	57,350,000
預り敷金及び保証金	968,657	1,018,403
信託預り敷金及び保証金	457,685	390,280
固定負債合計	70,966,343	68,758,683
負債合計	85,867,142	85,737,738
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	68,961,322	68,961,322
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,875,347	1,876,958
剰余金合計	1,875,347	1,876,958
投資主資本合計	70,836,670	70,838,281
純資産合計	※1 70,836,670	※1 70,838,281
負債純資産合計	156,703,813	156,576,020

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成24年 6月 1日 至 平成24年11月30日		自 平成24年12月 1日 至 平成25年 5月31日	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	4,833,156	※1	4,836,942
その他貸貸事業収入	※1	341,479	※1	401,962
不動産等売却益		—	※2, ※3	18,210
営業収益合計		5,174,635		5,257,115
営業費用				
貸貸事業費用	※1	2,131,898	※1	2,252,269
資産運用報酬		379,006		375,947
資産保管手数料		14,968		14,961
一般事務委託手数料		26,701		23,104
役員報酬		5,600		4,800
貸倒引当金繰入額		161		256
貸倒損失		199		52
その他営業費用		163,348		152,282
営業費用合計		2,721,882		2,823,675
営業利益		2,452,752		2,433,439
営業外収益				
受取利息		628		644
損害保険金収入		3,135		2,420
未払分配金戻入		864		466
その他		105		71
営業外収益合計		4,733		3,602
営業外費用				
支払利息		477,313		465,391
投資法人債利息		55,708		56,248
投資法人債発行費償却		7,270		7,270
融資関連費用		36,805		27,293
その他		3,894		2,781
営業外費用合計		580,992		558,985
経常利益		1,876,493		1,878,056
税引前当期純利益		1,876,493		1,878,056
法人税、住民税及び事業税		1,166		1,199
法人税等調整額		57		17
法人税等合計		1,223		1,216
当期純利益		1,875,270		1,876,840
前期繰越利益		77		118
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,875,347		1,876,958

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	自	平成24年12月1日 至 平成25年5月31日
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		68,961,322		68,961,322
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		※1 68,961,322		※1 68,961,322
剰余金				
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)				
当期首残高		1,856,892		1,875,347
当期変動額				
剰余金の配当		△1,856,814		△1,875,228
当期純利益		1,875,270		1,876,840
当期変動額合計		18,455		1,611
当期末残高		1,875,347		1,876,958
剰余金合計				
当期首残高		1,856,892		1,875,347
当期変動額				
剰余金の配当		△1,856,814		△1,875,228
当期純利益		1,875,270		1,876,840
当期変動額合計		18,455		1,611
当期末残高		1,875,347		1,876,958
投資主資本合計				
当期首残高		70,818,214		70,836,670
当期変動額				
剰余金の配当		△1,856,814		△1,875,228
当期純利益		1,875,270		1,876,840
当期変動額合計		18,455		1,611
当期末残高		70,836,670		70,838,281
純資産合計				
当期首残高		70,818,214		70,836,670
当期変動額				
剰余金の配当		△1,856,814		△1,875,228
当期純利益		1,875,270		1,876,840
当期変動額合計		18,455		1,611
当期末残高		70,836,670		70,838,281

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

区 分	前期	当期
	自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日	自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日
I. 当期末処分利益	1,875,347,648円	1,876,958,906円
II. 分配金の額	1,875,228,864円	1,836,891,120円
(投資口1口当たり分配金の額)	(12,424円)	(12,170円)
III. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	40,000,000円
IV. 次期繰越利益	118,784円	67,786円

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,875,228,864円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2に定める圧縮積立金を控除した残額の概ね全額である1,836,891,120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。</p>
------------	---	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日		自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	1,876,493		1,878,056	
減価償却費	967,546		967,193	
投資法人債発行費償却	7,270		7,270	
受取利息	△628		△644	
支払利息	533,022		521,639	
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△458		△169	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	6,831		△3,052	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	33,794		—	
前払費用の増減額 (△は増加)	△8,359		8,604	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△19,333		15,261	
未払金の増減額 (△は減少)	40,413		△35,902	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	12,164		2,549	
前受金の増減額 (△は減少)	△25,981		4,150	
その他の資産の増減額 (△は増加)	1,859		△21,185	
その他の負債の増減額 (△は減少)	△2,956		689	
有形固定資産の売却による減少額	—		885,498	
その他	1,092		540	
小計	3,422,770		4,230,499	
利息の受取額	628		644	
利息の支払額	△546,555		△553,183	
法人税等の支払額	△1,181		△610	
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,875,662		3,677,350	
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	△825,234		△1,432,900	
信託有形固定資産の取得による支出	△19,455		△64,955	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△86,124		△126,558	
預り敷金及び保証金の受入による収入	99,345		112,437	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△48,727		△40,631	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	37,602		37,093	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△842,592		△1,515,516	
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	800,000		—	
短期借入金の返済による支出	△800,000		—	
長期借入れによる収入	12,510,000		7,100,000	
長期借入金の返済による支出	△12,600,000		△7,190,000	
投資法人債発行費の支出	△501		—	
分配金の支払額	△1,858,219		△1,877,122	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,948,720		△1,967,122	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	84,349		194,712	
現金及び現金同等物の期首残高	6,478,090		6,562,439	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,562,439		※1 6,757,151	

(6) 【注記表】

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含みます） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table data-bbox="659 465 986 607"><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> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～70年	構築物	2～50年	機械及び装置	3～15年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	3～70年								
構築物	2～50年								
機械及び装置	3～15年								
工具、器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。								
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。								
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期1,816千円、当期2,703千円です。								

5. ヘッジ会計の方法	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 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。</p> <p>(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</p> <p>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。</p>

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (平成24年11月30日)	当期 (平成25年5月31日)
50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日		自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,567,409		4,570,276	
共益費収入	265,746	4,833,156	266,665	4,836,942
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	134,997		132,230	
付帯収益	148,721		201,809	
その他不動産賃料収入	57,759	341,479	67,921	401,962
不動産賃貸事業収益合計		5,174,635		5,238,904
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	200,280		199,946	
プロパティ・マネジメント報酬	266,350		288,760	
公租公課	256,024		259,940	
水道光熱費	79,098		96,503	
保険料	8,743		8,380	
修繕費	178,147		251,156	
減価償却費	967,546		967,193	
仲介手数料等	89,594		106,829	
信託報酬	31,402		29,413	
その他賃貸事業費用	54,710	2,131,898	44,144	2,252,269
不動産賃貸事業費用合計		2,131,898		2,252,269
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		3,042,737		2,986,635

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 平成24年 6 月1日 至 平成24年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成24年12月1日 至 平成25年 5 月31日）

(単位：千円)

アーバンステージ都立大学	
不動産等売却収入	565,401
不動産等売却原価	539,503
その他売却費用	16,980
不動産等売却益	8,918
アーバンステージ南行徳 I	
不動産等売却収入	366,297
不動産等売却原価	345,995
その他売却費用	11,010
不動産等売却益	9,291

※3. 主要投資主との取引

前期（自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日）

（単位：千円）

営業取引によるもの

その他売却費用

11,010

不動産等売却益は、その他売却費用を反映した金額です。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	当期 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日
※1. 発行可能投資口の総口数 及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口の総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	150,936口	150,936口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	当期 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日
現金及び預金	5,623,043千円	5,945,171千円
信託現金及び信託預金	939,396千円	811,980千円
現金及び現金同等物	6,562,439千円	6,757,151千円

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期 (平成24年11月30日)	当期 (平成25年5月31日)
1年以内	452,795千円	404,046千円
1年超	28,277千円	7,883千円
合計	481,072千円	411,930千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位：千円)

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

平成25年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	5,945,171	5,945,171	—
(2) 信託現金及び信託預金	811,980	811,980	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(15,652,000)	(15,721,396)	69,396
(4) 投資法人債	(10,000,000)	(10,098,440)	98,440
(5) 長期借入金	(57,350,000)	(57,605,930)	255,930
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 負債となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によつています(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つています。)。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つています。

(4) 投資法人債

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

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注3) 金銭債権の決算日(平成24年11月30日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	5,623,043	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	939,396	—	—	—	—	—
合計	6,562,439	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成25年5月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	5,945,171	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	811,980	—	—	—	—	—
合計	6,757,151	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(平成24年11月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の 長期借入金	13,552,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	5,000,000	5,000,000	—
長期借入金	—	15,950,000	17,580,000	15,320,000	5,270,000	5,420,000
合計	13,552,000	15,950,000	17,580,000	20,320,000	10,270,000	5,420,000

投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(平成25年5月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の 長期借入金	15,652,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	5,000,000	5,000,000	—	—
長期借入金	—	14,450,000	14,580,000	11,880,000	9,340,000	7,100,000
合計	15,652,000	14,450,000	19,580,000	16,880,000	9,340,000	7,100,000

(有価証券に関する注記)

前期 (平成24年11月30日)

該当事項はありません。

当期 (平成25年 5月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (平成24年11月30日)

該当事項はありません。

当期 (平成25年 5月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (平成24年11月30日)

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	44,992,000	37,920,000	※	—

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

当期 (平成25年 5月31日)

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	44,392,000	36,920,000	※	—

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

(退職給付に関する注記)

前期（平成24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。

当期（平成25年5月31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。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (平成24年11月30日)	当期 (平成25年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	一千円	29千円
貸倒引当金損金算入限度超過額	83千円	36千円
繰延税金資産合計	83千円	65千円
繰延税金資産の純額	83千円	65千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (平成24年11月30日)	当期 (平成25年5月31日)
法定実効税率	36.59%	36.59%
(調整)		
支払配当の損金算入額	△36.56%	△35.78%
その他	0.04%	△0.75%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%	0.06%

(持分法損益等に関する注記)

前期（自平成24年6月1日至平成24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。

当期（自平成24年12月1日至平成25年5月31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。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日)

種類	会社等の 名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者との 関係		取引の 内容	取引 金額 (千円) (注)	科目	期末残高
						役員の 兼務等	事業上 の関係				
主要 投資主	野村 不動産 株式 会社	東京都 新宿区	2,000,000	不動産業	被所有 直接 10.10	なし	なし	不動産 等売買 媒介	11,010	—	—

(注) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 関連会社等

前期 (自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期 (自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日)

該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

前期 (自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸住宅等（土地を含みます。）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	前期 自 平成24年 6 月 1 日 至 平成24年11月30日	当期 自 平成24年12月 1 日 至 平成25年 5 月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	150,107,047	149,987,204
期中増減額	△119,842	△330,241
期末残高	149,987,204	149,656,963
期末時価	141,836,000	143,063,000

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

(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加額は、アーバンステージ小金井本町（759,517千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費によるものです。当期の主な増加額は、アーバンステージ目白（1,346,890千円）の取得によるものであり、主な減少額は、アーバンステージ都立大学（539,503千円）、アーバンステージ南行徳Ⅰ（345,995千円）の譲渡によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する平成24年11月期（前期）及び平成25年 5 月期（当期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

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

(関連情報)

前期（自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日）

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

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

当期（自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

顧客の名称又は氏名	売上高(千円)	関連するセグメント名
野村リビングサポート株式会社	2,353,560	不動産賃貸事業
株式会社長谷工ライブネット	1,332,585	不動産賃貸事業

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	当期 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日
1口当たり純資産額	469,315円	469,326円
1口当たり当期純利益	12,424円	12,434円

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

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	当期 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日
当期純利益 (千円)	1,875,270	1,876,840
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)	1,875,270	1,876,840
期中平均投資口数 (口)	150,936	150,936

(重要な後発事象に関する注記)

当 期

自 平成24年12月1日

至 平成25年5月31日

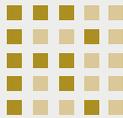
1. 資産の譲渡

本投資法人は、第13期末（平成25年5月末日）以降、平成25年6月27日付にて下記の資産を譲渡しました。

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

プライムアーバン北千束

- ・ 譲渡資産 : 不動産
- ・ 契約日 : 平成25年6月27日
- ・ 譲渡日 : 平成25年6月27日
- ・ 譲渡価格 : 597,000千円
- ・ 譲渡先 : 国内の一般事業会社
- ・ 損益に及ぼす影響 : 第14期（自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日）において、営業収益として不動産等売却益9百万円（譲渡に係る諸経費を控除しています。）を計上する予定です。



NOMURA
Residential Fund