

NOMURA RESIDENTIAL FUND

第8期 資産運用報告
2010.6.1 ▶ 2010.11.30



鳥山寺町の寺院通りを走る路線バス。
北に隣接する久我山と鳥山とを循環している。

新連載
特集

住みたい街 暮らしたい街

vol 1 千歳鳥山



ホームページの「ポートフォリオ」から当投資法人の保有物件がご覧いただけます。



PROUD FLAT

PRIME URBAN

URBAN STAGE

FUND MANAGEMENT

COMPLIANCE

STRATEGY

ASSET MANAGEMENT

ACQUISITION

FINANCE

URBAN ■ BASIC ■ QUALITY

野村不動産レジデンシャル投資法人

基本理念

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

1 投資戦略 Strategy

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

2 物件取得 Acquisition

本投資法人は、野村不動産グループからの「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。



野村不動産レジデンシャル投資法人 執行役員

投資主の皆様へ

広畑 義徳



投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
本投資法人は平成22年11月に第8期決算を迎えましたので、ここに運用状況の概況と決算につきましてご報告申し上げます。
当期の不動産売買におきましては、ポートフォリオの質の向上を目的に物件の入替を推進いたしました。具体的には、東京圏の物件を1物件売却し、東京23区内の物件を2物件取得しました。その結果、当期末の資産規模は、144物件・1,334.1億円となり、一層のポートフォリオ分散が図られることとなりました。
保有物件の運営管理におきましては、法人需要の回復及び地域毎の特性に対して積極的なリーシング活動を展開した結果、当期末のポートフォリオ稼働率は96.3%となりました。
資金調達におきましては、物件取得に際しては機動的な極度ローン（短期）による借入を行い、期限到来時の借換えに際しては、借入期間の長期化を図り、財務基盤のより一層の安定化に留意した財務戦略を推進いたしました。加えて、新規借入先の追加による調達先の多様化、投資法人債の発行登録による調達手法の多様化への取組みなど財務の安定性の向上と金利上昇リスクへの対応を行いました。
上記の運用成果として、当期は、営業収益4,466百万円、経常利益1,515百万円、当期純利益1,514百万円を計上し、分配金は一口当たり12,068円となりました。
次期以降におきましても、引続き中長期を見据えた安定運用を心掛けてまいります。
投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

■ 決算ハイライト

第8期（平成22年11月期）
1口当たり分配金

12,068 円

■ 決算サマリー

	第7期 (平成22年5月期)	第8期 (平成22年11月期)
営業収益	4,323 百万円	4,466 百万円
当期純利益	1,386 百万円	1,514 百万円
1口当たり分配金	11,046 円	12,068 円
総資産額	138,755 百万円	140,614 百万円
保有物件数	143 物件	144 物件

野村不動産レジデンシャル投資法人

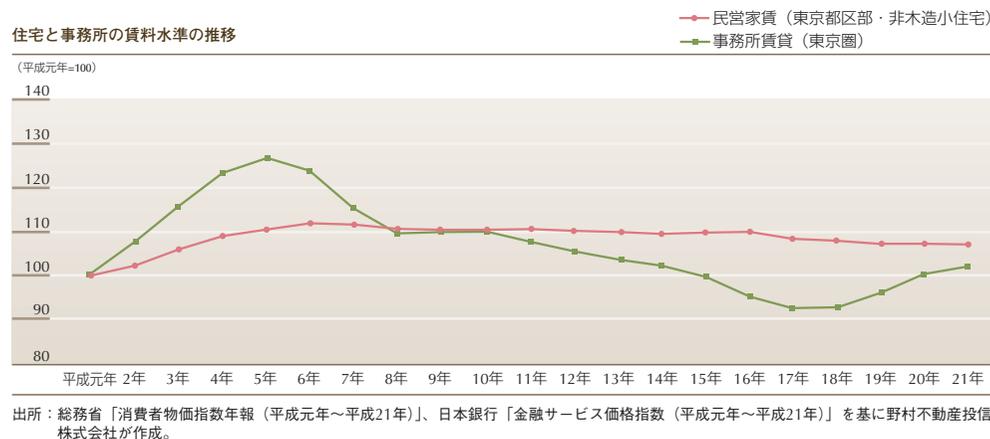
I. 投資法人の概要	5	VI. 注記表	45
II. 資産運用報告	19	VII. 金銭の分配に係る計算書	55
III. 貸借対照表	41	VIII. 会計監査人の監査報告書	56
IV. 損益計算書	43	IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	57
V. 投資主資本等変動計算書	44		



■ 今後の見通しと戦略

■ 賃貸住宅投資の特性

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



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

■ 賃貸住宅市場の現状と見通し

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

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



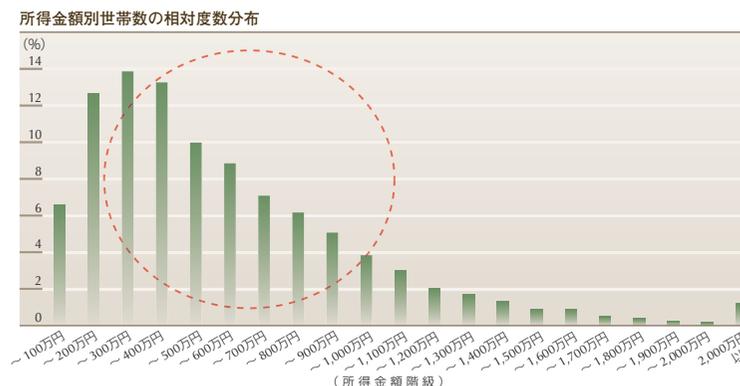
上記グラフは、東京圏における平成42年までの世帯数の予測を表しています。緑色の総世帯数は平成37年から減少傾向に入っているのに対して、赤色の単身・DINKS世帯は増加傾向を継続している事を示しています。

■ NRFのターゲットテナント

賃貸市場の今後の見通しを踏まえた上で、賃貸住宅投資の特性をさらに追求し、一層安定的な収益の確保を図るため、立地特性及びマーケット状況に照らし、「最も安定した需要が見込めると考えられるテナント層」をターゲットとしています。下記グラフより所得水準が400万円～900万円で全世帯の約半数を占めていることが示されています。通常個人の家賃負担は20%程度といわれており、家賃で「10万円未満」または「10万円～15万円」の層が最も需要が厚くNRFの主なターゲットです。

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

	本投資法人がターゲットの中心とするテナント層	その他のテナント層
対象	一般企業の20～30代や学生等を中心とするミドルクラス	外資系企業等のアッパーミドルクラス 家賃補助制度のある企業役員、経営者、外資系マネジメンタ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。
異動	入社・転職、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
賃料	(概ね) 10万円未満/月	(概ね) 10万円～15万円/月



出所：厚生労働省「平成21年国民生活基礎調査の概況」

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

右の表は、NRFのポートフォリオの各住戸を賃料及び面積で区分しています。月額家賃15万円以下かつ1住戸当たりの面積50㎡未満の住戸がポートフォリオの約90%を占めていることを示しています。また、NRFのポートフォリオの平均賃料は約96千円となっており、投資戦略に沿ったポートフォリオ構築がなされています。



■ NRFの投資戦略

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

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

右の表は、沿線戦略のイメージを表しています。

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

沿線戦略については、P15からのポートフォリオマップをご覧くださいとよりおわかり頂けると思います。

投資戦略に基づき、優良な資産へ投資し、ポートフォリオの規模の拡大を図るため、NRFは、物件のブランド（物件特性に応じた統一名称）毎に有する強固なソーシング・ルートを最大限に活用しています。

また、ポートフォリオ規模の拡大に際しては、賃料水準・投資地域・築年数・物件タイプ等のバランスに配慮することにより、中長期の安定した収益の確保を図っています。

物件ブランドは、大きく分けて2つあります。

野村不動産との戦略的協同

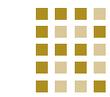


PROUD FLAT
プラウドフラット
野村不動産の企画・開発物件

野村不動産グループの情報ネットワークの活用



PRIME URBAN
プライムアーバン
野村不動産以外の他社の企画・開発物件
<築年数 概ね1年以内>



URBAN STAGE
アーバンステージ
野村不動産以外の他社の企画・開発物件
<築年数 概ね1年超>



プラウドフラット白金高輪

プラウドフラット渋谷桜丘

プライムアーバン田町

アーバンステージ芝浦LOFT

プラウドフラット
23.4% (22物件・312億円)

プライムアーバン
43.2% (66物件・576億円)

アーバンステージ
31.2% (51物件・416億円)

■ J-REITマーケットの動向

● 日本銀行によるJ-REIT買入れ（総額：500億円）

参考

（日本銀行による資産買入等の基金のJ-REIT買入れ基準）

適格格付機関よりAA格相当以上の格付けを得ており、信用力その他に問題のない銘柄

取引所売買の成立した日数が年間200日以上あり、かつ年間の売買の累計額が200億円以上である銘柄

（NRFの状況）

株式会社日本格付研究所よりAAの格付けを取得

平成21年12月1日から平成22年11月30日

取引所での売買成立：245日

売買の累計額：394.7億円（平均投資口価格 357,410円 × 累計出来高 110,455口）

● J-REIT組入投信による買越額増加

当期中における投資信託における累計買越額：334億円

● 資金調達環境の改善（当期中）

公募増資（PO）：4件・1,002億円調達（OAを含みます）

投資法人債の発行：13件・860億円調達

● NRFの投資口価格・出来高の推移



第8期の活動実績

物件入替

本投資法人の保有する物件の中には、物件競争力が低下傾向にあったり、築年数の経過による維持管理コストの増加により運営効率が低下している物件がある一方で、物件売買マーケットにおいては、収益力の高い優良物件を取得する機会が増えていきます。

本投資法人は、当期において、1物件を売却し、2物件の取得を行いました。



資産規模の推移

本投資法人は、上記の物件入替の結果、第8期末時点におけるポートフォリオは144物件・1,334.1億円（取得価格の合計）となりました。



ポートフォリオの概要

取得価格	1,334.1 億円	1住戸当たりの賃貸可能面積	28 m ²
賃貸可能戸数	7,609 戸	1住戸当たりの平均賃料	96 千円
賃貸可能面積	214,145.54 m ²	1物件当たりの賃貸可能戸数	52 戸

戦略的なリーシング活動によるテナントの確保

保有不動産の運営管理に際しては、物件毎の特性（宅地エリア、住戸タイプ、ターゲット・テナント等）に照らして「最適と判断されるプロパティ・マネジメント会社（PM会社）」を選定しています。資産運用会社とPM会社が連携して「一体的な運営管理」を実践することにより、パフォーマンスの最大化を目指した運用を実践しています。

上記の結果第8期中のポートフォリオ全体の稼働状況は下図のとおりとなり、第8期中の平均稼働率は、95.9%となりました。



パフォーマンス向上のためのリニューアル

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

第8期におけるリニューアル実施例

アーバンステージ浅草 (東京都台東区)

- リニューアル工事によるマーケット競争力の向上
- 賃料の増額 (12.1万円⇒14.6万円)
 - マーケットニーズに対応して2DKを1LDKに変更



▲リニューアル前



▲リニューアル後

プライムアーバン恵比寿南 (東京都渋谷区)

- マーケット訴求力向上のためのリニューアル
- 壁面デザインを白基調に変更
 - 照明変更により、共用部のイメージアップ



▲リニューアル前



▲リニューアル後

■ 保守的な財務戦略

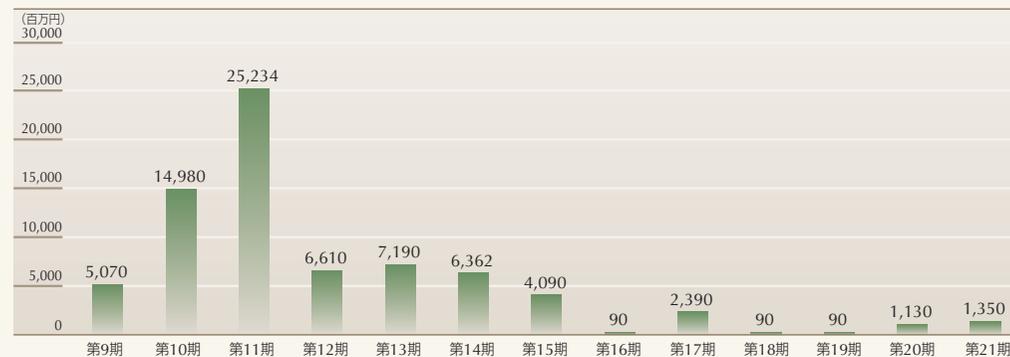
本投資法人は、金融環境の変化や将来的な金利上昇に備えるため、有利子負債の調達に際しては、「金利の固定化」「借入期間の長期化」による金利変動リスクに加えて、「借入先金融機関の多様化」「無担保・無保証による調達」等により、保守的な財務戦略を実践します。

■ 有利子負債の状況

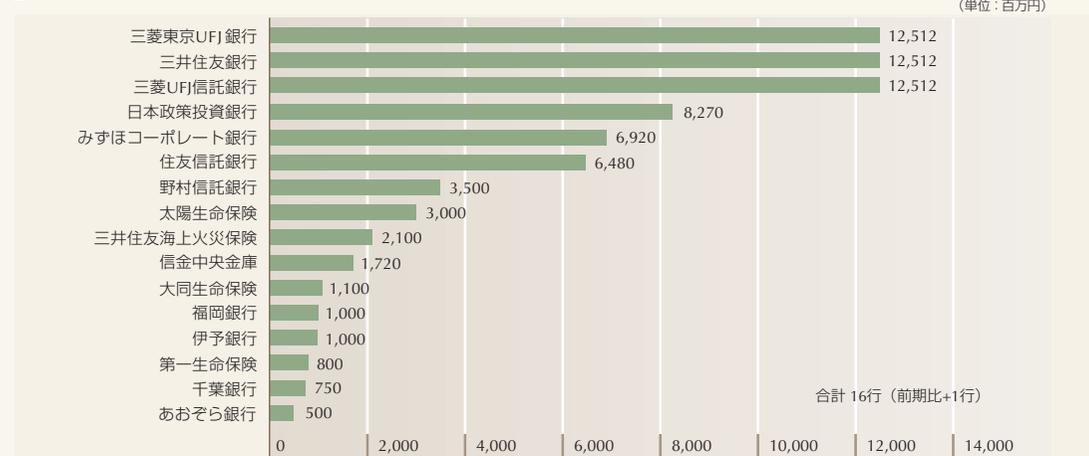
有利子負債残高	74,676 百万円	有利子負債の長期比率 (1年以内返済長期借入金を短期とする場合)	73.2%
長期借入金の平均残存年数	2.1 年	固定比率	74.8%
		LTV	53.1%

■ 第8期の財務活動

- 物件取得に伴う、機動的な極度ローン
1,720百万円 (2物件) → 当期中に新規借入先によるリファイナンスを実施 (期間2年・変動金利)
- 既存借入金の着実なリファイナンス
9,096百万円 (期間1.5年・変動金利)
- 投資法人債の発行登録書の提出
100,000百万円



■ 取引金融機関の状況

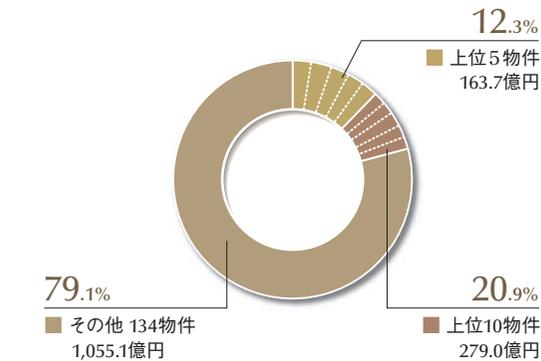


■ 格付けの状況 (平成23年1月25日現在)

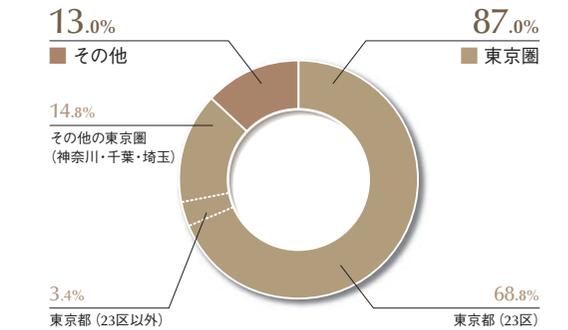
格付会社	格付け内容	備考
株式会社日本格付研究所	長期優先債務 : AA	格付けの見通し : 安定的
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	長期会社格付け : A	アウトルック : 安定的
	短期会社格付け : A-1	

■ ポートフォリオの状況 (第8期末の保有資産)

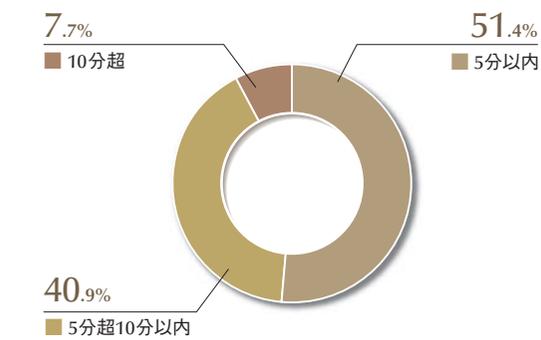
■ 物件毎の分散



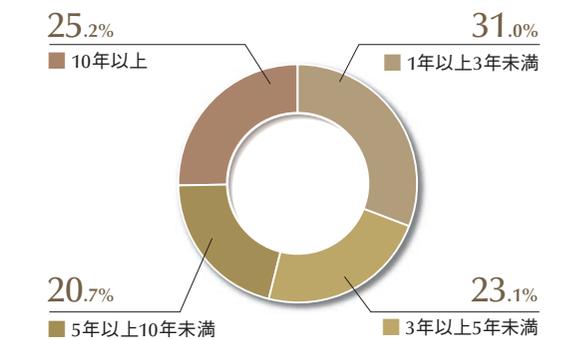
■ 投資エリア



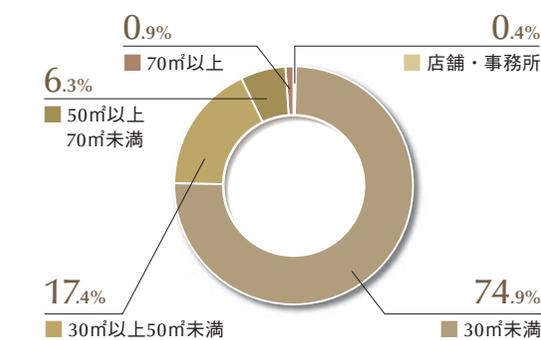
■ 最寄駅からの徒歩分数 (平均6分)



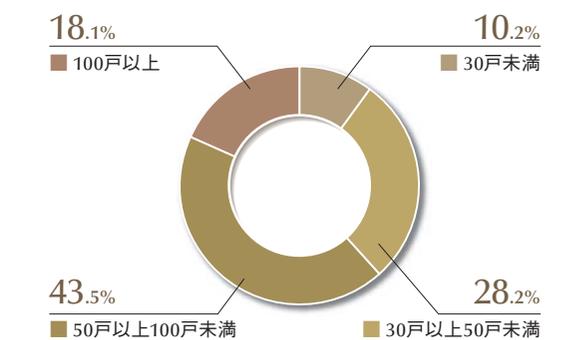
■ 築年数 (平均8.1年)



■ 1住戸当たりの面積 (平均28㎡)



■ 1物件当たりの戸数 (平均52戸)



(注)「1住戸当たりの面積」は、第8期末の保有資産の全住戸について、各面積区分に該当する戸数に基づき、比率を算出しています。また「1住戸当たりの面積」以外は、各グラフの各区分に該当する物件の取得価格に基づき、比率を算出しています。

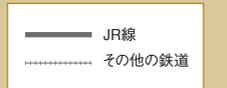
■ ポートフォリオ物件一覧 (第8期末の保有資産)

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)	取得価格 (千円)	投資比率 (%)
東京圏	1	ブラウドフラット白金高輪	東京都港区	2,950.11	106	3,510,000	2.6
	2	ブラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,151.34	44	1,100,000	0.8
	3	ブラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	0.6
	4	ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	638.70	30	800,000	0.6
	5	ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	934.39	41	812,000	0.6
	6	ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	855.23	40	882,000	0.7
	7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	3,055.21	110	2,260,000	1.7
	8	ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,793.43	70	1,540,000	1.2
	9	ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,450.91	60	1,110,000	0.8
	10	ブラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区	1,102.20	41	1,010,000	0.8
	11	ブラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,277.82	48	1,350,000	1.0
	12	ブラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,541.64	67	1,140,000	0.9
	13	ブラウドフラット蒲田II	東京都大田区	4,051.72	169	2,980,000	2.2
	14	ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区	752.09	35	695,000	0.5
	15	ブラウドフラット清澄白河	東京都江東区	1,209.56	55	900,000	0.7
	16	ブラウドフラット門前仲町II	東京都江東区	830.55	35	650,000	0.5
	17	ブラウドフラット門前仲町I	東京都江東区	1,191.08	55	1,130,000	0.8
	18	ブラウドフラット浅草駒形	東京都台東区	2,685.39	79	1,960,000	1.5
	19	ブラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	3,118.12	113	2,340,000	1.8
	20	ブラウドフラット上大岡	横浜市港南区	4,872.17	200	2,770,000	2.1
	21	プライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	0.7
	22	プライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	0.7
	23	プライムアーバン恵比寿南	東京都渋谷区	881.89	21	947,000	0.7
	24	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区	439.56	19	408,000	0.3
	25	プライムアーバン番町	東京都千代田区	1,277.04	52	1,170,000	0.9
	26	プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	793.87	32	707,000	0.5
	27	プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,087.70	90	2,030,000	1.5
	28	プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,444.40	29	1,200,000	0.9
	29	プライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,302.42	49	1,320,000	1.0
	30	プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	1,008.39	32	886,000	0.7
	31	プライムアーバン洗心	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.4
	32	プライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区	453.77	24	464,000	0.3
	33	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	2,955.74	99	3,580,000	2.7
	34	プライムアーバン白山	東京都文京区	1,069.82	42	893,000	0.7
	35	プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区	1,759.11	51	1,700,000	1.3
	36	プライムアーバン西新宿I	東京都新宿区	1,459.86	60	1,290,000	1.0
	37	プライムアーバン西新宿II	東京都新宿区	1,162.55	46	1,000,000	0.7
	38	プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	578.18	14	512,000	0.4
	39	プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区	507.11	28	503,000	0.4
	40	プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	874.15	33	835,000	0.6
	41	プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区	1,049.73	41	840,000	0.6
	42	プライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区	835.05	33	645,000	0.5
	43	プライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区	576.20	23	413,000	0.3
	44	プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	1,027.44	38	885,000	0.7
	45	プライムアーバン品川西	東京都品川区	961.25	46	624,000	0.5
	46	プライムアーバン大崎	東京都品川区	2,106.16	99	1,700,000	1.3
	47	プライムアーバン大森	東京都大田区	1,190.70	54	824,000	0.6
	48	プライムアーバン北千束	東京都大田区	834.90	46	576,000	0.4
	49	プライムアーバン田園調布南	東京都大田区	1,100.17	44	900,000	0.7
	50	プライムアーバン中野上高田	東京都中野区	818.75	33	640,000	0.5
	51	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	543.09	24	435,000	0.3
	52	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.99	46	794,000	0.6
	53	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区	3,207.92	118	2,200,000	1.6
	54	プライムアーバン亀戸	東京都江東区	1,117.34	52	705,000	0.5
	55	プライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.4
	56	プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,886.50	77	1,180,000	0.9
	57	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	991.62	49	668,000	0.5
	58	プライムアーバン平井	東京都江戸川区	1,095.91	53	700,000	0.5
	59	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	905.81	45	637,000	0.5
	60	プライムアーバン葛西II	東京都江戸川区	1,437.84	68	958,000	0.7
	61	プライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	1,708.19	64	1,210,000	0.9
	62	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	0.6
	63	プライムアーバン行徳I	千葉県市川市	1,151.36	52	635,000	0.5
	64	プライムアーバン行徳II	千葉県市川市	1,244.00	58	741,000	0.6
	65	プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	778.19	37	476,000	0.4
	66	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	1,237.80	60	772,000	0.6
	67	プライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,477.11	98	2,170,000	1.6
	68	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	1,222.13	40	991,000	0.7
	69	アーバンステージ芝浦LOFT	東京都港区	1,905.39	68	1,510,000	1.1
	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	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区	996.81	16	524,000	0.4
	72	アーバンステージ勝どき	東京都中央区	4,524.00	145	2,290,000	1.7
	73	アーバンステージ新川	東京都中央区	3,600.61	46	2,250,000	1.7
	74	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	2.6
	75	アーバンステージ本郷吉坂	東京都文京区	662.58	27	647,000	0.5

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)	取得価格 (千円)	投資比率 (%)
東京圏	76	アーバンステージ中落合	東京都新宿区	1,237.98	18	655,000	0.5
	77	アーバンステージ落合	東京都新宿区	517.53	32	324,000	0.2
	78	アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区	1,053.39	28	635,000	0.5
	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	0.3
	80	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区	1,739.86	37	900,000	0.7
	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	0.6
	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	0.5
	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	0.4
	84	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	572.41	26	396,000	0.3
	85	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区	507.52	28	344,000	0.3
	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	0.6
	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	0.9
	88	アーバンステージ大井町	東京都品川区	722.70	45	530,000	0.4
	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	0.8
	90	アーバンステージ雪谷	東京都大田区	1,536.59	94	970,000	0.7
	91	アーバンステージ池上	東京都大田区	2,456.48	95	1,460,000	1.1
	92	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.4
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	0.8	
94	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	990.18	19	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	0.4	
96	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	872.49	35	385,000	0.3	
97	アーバンステージ滝野川	東京都北区	554.39	29	287,000	0.2	
98	アーバンステージ板橋区役所前	東京都板橋区	1,742.64	68	940,000	0.7	
99	アーバンステージ浅草	東京都台東区	876.70	22	350,000	0.3	
100	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	455.19	26	210,000	0.2	
101	アーバンステージ小金井	東京都小金井市	682.43	27	229,000	0.2	
102	アーバンステージ武蔵小金井	東京都小金井市	5,999.80	98	2,390,000	1.8	
103	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	2,961.06	80	1,590,000	1.2	
104	アーバンステージ日野	東京都日野市	994.68	54	319,000	0.2	
105	アーバンステージ武蔵小杉comodo	川崎市中原区	3,690.37	56	2,150,000	1.6	
106	アーバンステージ川崎	川崎市川崎区	1,706.46	80	1,150,000	0.9	
107	アーバンステージ鶴見寺谷	横浜市鶴見区	952.06	50	457,000	0.3	
108	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.2	
109	アーバンステージ南行徳I	千葉県市川市	682.05	41	357,000	0.3	
110	アーバンステージ南行徳II	千葉県市川市	611.61	37	285,000	0.2	
111	アーバンステージ南行徳III	千葉県市川市	543.84	33	263,000	0.2	
112	アーバンステージ南行徳IV	千葉県市川市	535.08	32	256,000	0.2	
113	アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市	927.33	46	561,000	0.4	
114	アーバンステージ南行徳V	千葉県市川市	662.68	38	293,000	0.2	
115	アーバンステージ行徳	千葉県市川市	1,766.47	77	948,000	0.7	
116	アーバンステージ南浦和	さいたま市南区	694.05	32	274,000	0.2	
117	アーバンステージ与野本町	さいたま市中央区	1,372.74	70	519,000	0.4	
		小計 (117物件)		165,919.33	6,201	116,125,000	87.0
その他	118	ブラウドフラット五橋	仙台市青葉区	1,861.56	60	682,000	0.5
	119	ブラウドフラット河原町	仙台市若林区	1,967.54	64	724,000	0.5
	120	プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	1,518.58	33	377,000	0.3
	121	プライムアーバン北14条	札幌市東区	1,155.60	36	336,000	0.3
	122	プライムアーバン大通公園I	札幌市中央区	1,850.20	53	530,000	0.4
	123	プライムアーバン大通公園II	札幌市中央区	1,148.72	36	322,000	0.2
	124	プライムアーバン北11条	札幌市東区	1,851.39	60	600,000	0.4
	125	プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	2,114.53	54	576,200	0.4
	126	プライムアーバン大通東	札幌市中央区	1,494.36	36	424,000	0.3
	127	プライムアーバン知事公館	札幌市中央区	1,007.30	42	337,900	0.3
	128	プライムアーバン円山	札幌市中央区	911.07	27	283,200	0.2
	129	プライムアーバン北24条	札幌市東区	1,773.90	36	503,700	0.4
	130	プライムアーバン札幌医大前	札幌市中央区	2,439.90	58	731,600	0.5
	131	プライムアーバン長町一丁目	仙台市太白区	3,411.24	60	1,110,000	0.8
	132	プ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
	133	プライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	0.5
	134	プライムアーバン金山	名古屋市中区	1,391.02	58	632,000	0.5
135	プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	2,502.11	104	1,189,096	0.9	
136	プライムアーバン江坂I	大阪府吹田市	1,189.12	48	672,000	0.5	
137	プライムアーバン江坂II	大阪府吹田市	1,392.00	57	790,000	0.6	
138	プライムアーバン江坂III	大阪府吹田市	2,151.67	79	1,535,000	1.2	
139	アーバンステージ提灯雨宮	仙台市青葉区	4,251.91	65	969,000	0.7	
140	ベネフィス博多グランドスイート	福岡市博多区	2,176.23	67	830,000	0.6	
141	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	897.84	34	351,000	0.3	
142	ベネフィス香椎ヴェルベア	福岡市東区	1,222.34	39	396,000	0.3	
143	ベネフィス博多東グランドスイート	福岡市博多区	1,854.13	65	693,000	0.5	
144	ベネフィス千早グランドスイート	福岡市東区	1,740.70	48	545,000	0.4	
		小計 (27物件)		48,226.21	1,408	17,291,696	13.0
		合計 (144物件)		214,145.54	7,609	133,416,696	100.0

■ ポートフォリオマップ（東京圏）
（第8期末の保有資産）

東京圏 117物件



※東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）

埼玉県

西武池袋線 1物件 3.8億円



東武伊勢崎線 2物件 8.3億円



千葉県

JR総武線 7物件 77.1億円



西武新宿線 7物件 73.4億円



JR中央線 6物件 55.9億円



池袋 JR山手線 9物件 94.6億円



立川

高田馬場

新宿

東京

浦安

西船橋

京王線 7物件 40.7億円



渋谷

東京メトロ東西線 23物件 201.5億円



JR京葉線 2物件 30.2億円



小田急線 4物件 36.0億円



品川

神奈川県

東急田園都市線 7物件 86.5億円



東急東横線 7物件 88.3億円



JR東海道線 1物件 23.4億円



横浜



（注）地図上で集計している物件数及び金額は、各物件の最寄駅の物件です。そのため、複数の沿線が最寄駅となっている場合、重複して集計しています。

■ 札幌

- 120 プライムアーバン山鼻
- 121 プライムアーバン北14条
- 122 プライムアーバン大通公園I
- 123 プライムアーバン大通公園II
- 124 プライムアーバン北11条
- 125 プライムアーバン宮の沢
- 126 プライムアーバン大通東
- 127 プライムアーバン知事公館
- 128 プライムアーバン円山
- 129 プライムアーバン北24条
- 130 プライムアーバン札幌医大前

■ 仙台

- 118 プラウドフラット五橋
- 119 プラウドフラット河原町
- 131 プライムアーバン長町一丁目
- 132 プライムアーバン八乙女中央
- 133 アーバンステージ堤通雨宮

■ 名古屋

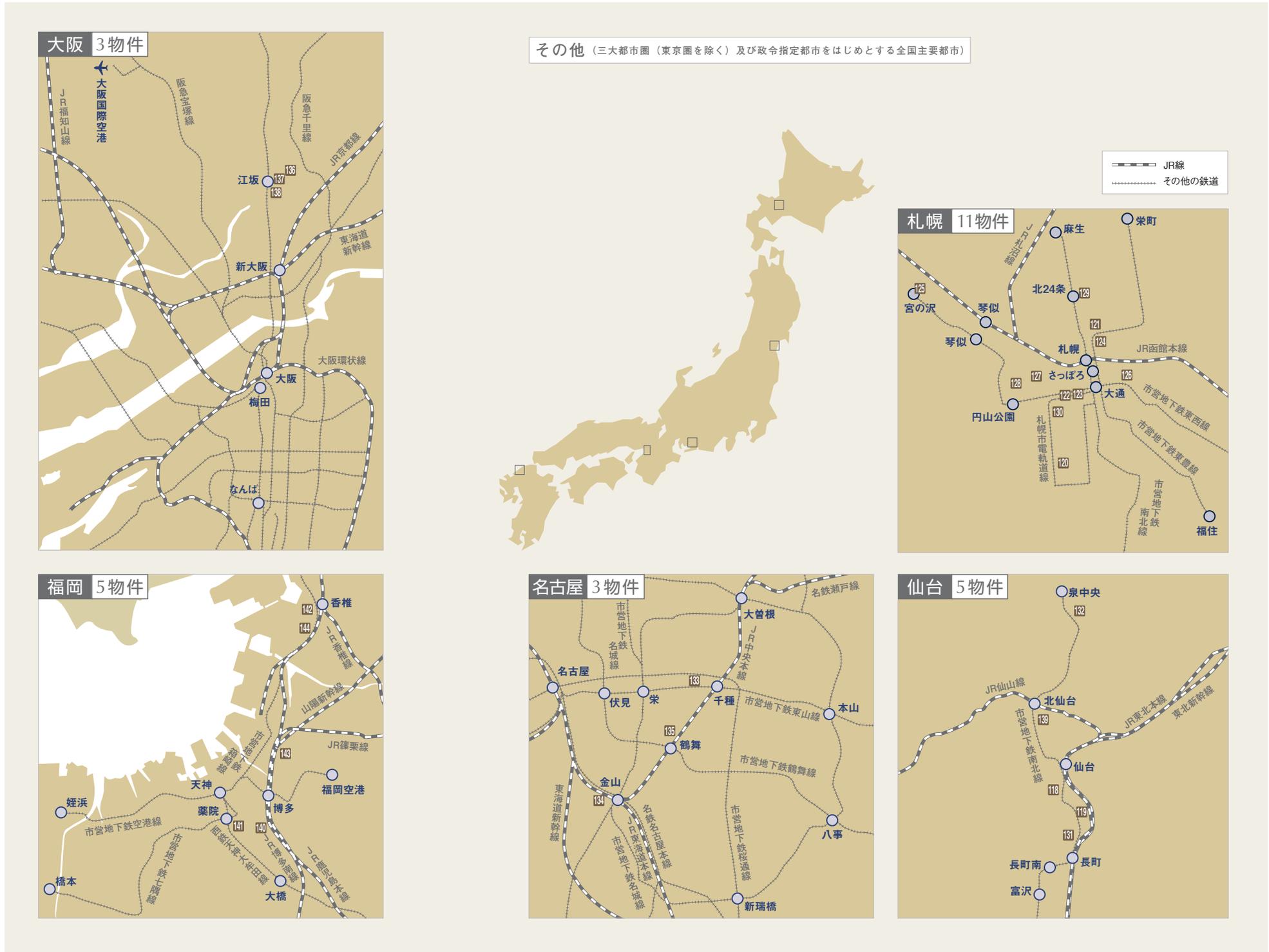
- 135 プライムアーバン葵
- 134 プライムアーバン金山
- 136 プライムアーバン鶴舞

■ 大阪

- 138 プライムアーバン江坂I
- 137 プライムアーバン江坂II
- 139 プライムアーバン江坂III

■ 福岡

- 140 ベネフィス博多グランスウィート
- 141 ベネフィス薬院南
- 142 ベネフィス香椎ヴェルベーナ
- 143 ベネフィス博多東グランスウィート
- 144 ベネフィス千早グランスウィート



1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月		平成20年11月	平成21年5月	平成21年11月	平成22年5月	平成22年11月
営業収益	百万円	3,809	4,025	3,959	4,323	4,466
うち不動産賃貸事業収益	百万円	3,809	4,025	3,959	4,323	4,461
営業費用	百万円	1,919	2,076	2,033	2,285	2,315
うち不動産賃貸事業費用	百万円	1,466	1,630	1,570	1,809	1,797
営業利益	百万円	1,890	1,949	1,926	2,037	2,150
経常利益	百万円	1,369	1,346	1,320	1,387	1,515
当期純利益	百万円	1,368	1,345	1,319	1,386	1,514
総資産額	百万円	124,705	130,433	128,433	138,755	140,614
(対前期比)	%	(+5.0)	(+4.6)	(△1.5)	(+8.0)	(+1.3)
有利子負債額	百万円	67,236	72,996	70,976	73,046	74,676
純資産額	百万円	55,138	55,115	55,088	63,186	63,314
(対前期比)	%	(+0.4)	(△0.0)	(△0.0)	(+14.7)	(+0.2)
出資総額	百万円	53,769	53,769	53,769	61,799	61,799
発行済投資口総数	口	96,765	96,765	96,765	125,535	125,535
1口当たり純資産額	円	569,819	569,585	569,306	503,335	504,357
分配総額	百万円	1,368	1,346	1,319	1,386	1,514
1口当たり分配金	円	14,144	13,910	13,631	11,046	12,068
うち1口当たり利益分配金	円	14,144	13,910	13,631	11,046	12,068
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率(注1)	%	1.1	1.1	1.0	1.0	1.1
年換算値(注2)	%	2.2	2.1	2.0	2.0	2.2
自己資本利益率(注3)	%	2.5	2.4	2.4	2.2	2.4
年換算値(注2)	%	5.0	4.9	4.8	4.4	4.8
期末自己資本比率(注4)	%	44.2	42.3	42.9	45.5	45.0
(対前期増減)	%	(△2.1)	(△2.0)	(+0.6)	(+2.6)	(△0.5)
期末有利子負債比率(注5)	%	53.9	56.0	55.3	52.6	53.1
当期運用日数	日	183	182	183	182	183
配当性向(注6)	%	99.9	100.0	99.9	100.0	100.0
期末投資物件数	件	134	139	139	143	144
期末総賃貸可能面積	㎡	186,861.55	196,313.68	196,393.66	210,962.33	214,145.54
期末テナント数	件	134	139	139	143	144
期末稼働率	%	94.4	93.1	92.8	95.2	96.3
当期減価償却費	百万円	695	743	736	787	795
当期資本的支出	百万円	69	91	37	65	42
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	百万円	3,039	3,138	3,125	3,300	3,459
FFO(Funds from Operation)(注8)	百万円	2,064	2,089	2,055	2,174	2,305
1口当たりFFO(注9)	円	21,335	21,595	21,241	17,319	18,369

(注1) 総資産経常利益率=経常利益 / [(期首総資産額+期末総資産額) ÷ 2] × 100

なお、第7期は、投資口の追加発行を行っているため、総資産額について資産運用期間の月数を考慮しています。

(注2) 第4期、第6期及び第8期については資産運用期間の日数183日に基づき、第5期及び第7期については、資産運用期間の日数182日に基づき、それぞれ年換算値を算出しています。

(注3) 自己資本利益率=当期純利益 / [(期首純資産額+期末純資産額) ÷ 2] × 100

なお、第7期は、投資口の追加発行を行っているため、純資産額について資産運用期間の日数を考慮しています。

(注4) 期末自己資本比率=期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注5) 期末有利子負債比率=期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

(注6) 配当性向については、小数点第1位未満を切り捨てています。

(注7) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費

(注8) FFO=当期純利益+当期減価償却費-不動産等売却損益

(注9) 1口当たりFFO=FFO / 発行済投資口総数

(2) 当期の資産の運用の経過

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

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

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

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

株式会社東京証券取引所を、以下「東京証券取引所」といいます。

「本投資口」とは、本投資法人の投資口をいいます。

「不動産等」とは、本投資法人の規約第29条第1項(1)又は(2)に定める資産をい、

「不動産対応証券」とは、同第29条第1項(3)に定める資産をいいます。

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

なお、不動産と不動産関連資産の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」といいます。

「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

① 運用環境及び運用成果

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

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

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

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

不動産売買市場においては、資金調達環境の改善に伴い、売り急ぎ等の理由による割安な物件売却はみられなくなる一方、個人富裕層や事業法人による物件取得の増加、一部私募ファンドによる物件取得再開の動きなどが見られるようになりました。J-REITにおいても複数の投資法人による物件取得再開、合併に伴う資産売却が実施されています。加えて、財団法人日本不動産研究所による不動産投資家調査では、取引利回りの低下が確認されるなど、足元の不動産市場は着実に回復基調に戻りつつあります。

上記の運用環境において、第8期(平成22年11月期)は、以下の運用成果を実現しました。

(イ) 資産の取得

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

	プラウドフラット  野村不動産の企画・開発物件	プライムアーバン  野村不動産以外の他社の企画・開発物件 〈築年数 概ね1年以内〉	アーバンステージ  野村不動産以外の他社の企画・開発物件 〈築年数 概ね1年超〉
取得戦略 (ソーシング・ルート)	野村不動産との戦略的協調 野村不動産と戦略的に協調し、用地取得・商品企画・管理等の住宅関連ノウハウを活かした賃貸マンション「プラウドフラット」の開発・取得を行うことを本投資法人の成長戦略の要と位置付け、これを最大限活用します。	プロバイダーとのネットワークの活用 野村不動産グループの情報ネットワークの活用 5年超にわたるプライベート・ファンドの運用及び本投資法人の4年超の運用を通じて構築したプロバイダーとのネットワークを積極的に活用します。 加えて、野村不動産グループが有する広範な仲介ネットワークを活用することにより、売却物件情報等のタイムリーな収集を図ります。	

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

第8期においては、物件競争力の低下傾向や、小規模で築年数の経過等による維持管理コストが増加するなど、運営効率の低下が見受けられる物件の譲渡を行い、一方でより収益力の高い物件を取得するなどの物件入替戦略を推進いたしました。具体的には、「アーバンステージ天王町」（横浜市保土ヶ谷区・譲渡価格143百万円・譲渡時築20.8年）を譲渡し、「アーバンステージ板橋区役所前」（東京都板橋区・取得価格940百万円・取得時築3.6年）、「アーバンステージ用賀」（東京都世田谷区・取得価格1,150百万円・取得時築3.1年）の2物件・2,090百万円（取得価格の合計）を取得しました。

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

(ロ) 運用不動産の運営管理

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

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

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

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

(ハ) 資金調達

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

物件取得に際しては、機動的な極度ローンによる資金調達を実行しました。また、既存借入金のリファイナンスに際しては、物件取得のために借入れた2本の極度ローンを1本のタームローン（期間2年・変動金利）に借換え、既存借入金9,096百万円についても借換えを実行しました（期間1.5年・変動金利）。加えて、新規の金融機関と取引を開始することで調達先の分散を図るとともに、投資法人債の発行登録（発行予定額1,000億円）を行い資金調達手法の多様化を図ることにより、財務の安定性の向上と金利上昇リスクへの対応を行いました。

この結果、第8期末時点の長期比率は73.2%、固定比率（金利スワップ取引による固定化を含みます。）は74.8%、借入金の平均残存年数は1.7年（うち長期借入金の平均残存年数2.1年）となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は53.1%となりました。

なお、第8期末時点における本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

格付会社	格付け内容	備考
株式会社日本格付研究所	長期優先債務：AA	格付けの見直し：ネガティブ
スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社	長期会社格付け：A	アウトルック：安定的
	短期会社格付け：A-1	

(ニ) 業績及び分配金

上記の運用の結果として、第8期の業績は営業収益4,466百万円、営業利益2,150百万円、経常利益1,515百万円、当期純利益1,514百万円となりました。また、分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たり12,068円としました。

■ (3) 増資等の状況

設立以降第8期末(平成22年11月末)までの発行済投資口総数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

【投資口の取引所価格の推移】

東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における本投資口の期別の最高・最低価格(取引値)は以下のとおりです。

期 別	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成20年11月	平成21年5月	平成21年11月	平成22年5月	平成22年11月
最 高	459,000円	400,000円	445,000円	403,500円	434,500円
最 低	280,000円	287,600円	293,000円	297,600円	320,000円

■ (4) 分配金等の実績

当期の分配金については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を12,068円としました。

期 別	第4期		第5期		第6期		第7期		第8期	
	自平成20年 6月 1日 至平成20年11月30日	自平成20年12月 1日 至平成21年 5月31日	自平成21年 6月 1日 至平成21年11月30日	自平成21年12月 1日 至平成22年 5月31日	自平成22年 6月 1日 至平成22年11月30日					
当期末処分利益総額	千円	1,368,696	1,346,037	1,319,054	1,386,710	1,514,986				
利益留保額	千円	52	36	50	50	29				
金銭の分配金総額	千円	1,368,644	1,346,001	1,319,003	1,386,659	1,514,956				
(1口当たり分配金)	円	(14,144)	(13,910)	(13,631)	(11,046)	(12,068)				
うち利益分配金総額	千円	1,368,644	1,346,001	1,319,003	1,386,659	1,514,956				
(1口当たり利益分配金)	円	(14,144)	(13,910)	(13,631)	(11,046)	(12,068)				
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—				
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)				

■ (5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

我が国の経済は、世界経済の下振れリスクや円高のさらなる進行及びデフレの長期化懸念が存在し、先行きの不透明感が払拭できない状況にあります。このような事業環境のなか、本投資法人は、物件入替戦略の推進に主眼を置くとともに、次期以降においても引き続き本投資法人が有する強みを最大限に活用した運用を行うことにより、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ります。

(イ) 資産の取得

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

(ロ) 資産の入替え

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

(ハ) 運用不動産の運営管理

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

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

(ニ) 資金調達

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

■ (6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

A. 資産の取得

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

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

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第4期 平成20年11月30日現在	第5期 平成21年5月31日現在	第6期 平成21年11月30日現在	第7期 平成22年5月31日現在	第8期 平成22年11月30日現在
発行可能投資口総数	□ 2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数	□ 96,765	96,765	96,765	125,535	125,535
出資総額 百万円	53,769	53,769	53,769	61,799	61,799
投資主数 人	7,724	7,842	8,271	10,244	9,988

(2) 投資口に関する事項

平成22年11月末日現在における発行済投資口数の総数に対する所有口数の比率が高い上位10名(社)は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数の総数に対する所有口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	25,211	20.08
野村不動産株式会社	15,240	12.14
野村信託銀行株式会社(投信口)	12,642	10.07
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,758	3.79
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,510	2.80
AICエシアン生命保険株式会社ジーエーノンティアイエムエー(常任代理人シティバンク銀行株式会社)	2,394	1.91
朝日火災海上保険株式会社	2,000	1.59
全国共済農業協同組合連合会(常任代理人日本マスタートラスト信託銀行株式会社)	1,460	1.16
株式会社池田泉州銀行	1,161	0.92
ステートストリートバンク アンド トラスト カンパニー 505025 (常任代理人株式会社みずほコーポレート銀行決済営業部)	1,017	0.81
合計	69,393	55.28

(3) 役員等に関する事項

① 第8期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです(注1)。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	濱田 信幸	野村不動産投信株式会社 常務取締役	-
執行役員	広畑 義徳	野村不動産アーバンネット株式会社 常勤監査役	1,600
監督役員	吉田 修平	吉田修平法律事務所 代表弁護士 野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員	2,400
監督役員	相川 榮徳	株式会社フェア・アプリーザーズ 相談役 野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員	2,400
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	-	10,000

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員の濱田信幸は、平成22年8月3日をもって任期満了となりました。

(注3) 執行役員の広畑義徳は、平成22年7月30日に開催された本投資法人の第3回投資主総会において選任され、同年8月4日付で執行役員に就任しています。

(注4) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、本投資法人の資産運用会社である野村不動産投信株式会社の取締役レジデンス運用本部長である兼正臣が補欠執行役員として選任されています。

(注5) 監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、一條實昭が補欠監督役員として選任されています。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人が投信法第105条第1項各号のいずれかに該当すると認められ、改善の見込みがないと判断した場合には、役員会は、役員会の構成員の全員の同意により会計監査人を解任します。

また、会計監査人の業務執行状況その他諸般の事情を総合的に勘案して、会計監査人として適任ではないと判断した場合は、役員会は、役員会の構成員の全員の同意を得て、当該会計監査人を解任又は不再任とし新たな会計監査人を選任する議案を投資主総会に提案します。

(4) 当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	野村不動産投信株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
特別口座管理事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理等)	税理士法人平成会計社
一般事務受託者(機関運営)	三菱UFJ信託銀行株式会社

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	地域	第7期 平成22年5月31日現在		第8期 平成22年11月30日現在	
		保有総額(百万円) (注1)	資産総額に対する 比率(%) (注2)	保有総額(百万円) (注1)	資産総額に対する 比率(%) (注2)
不動産	東京圏	62,009	44.7	67,744	48.2
	その他	14,623	10.5	15,153	10.8
信託不動産	東京圏	53,293	38.4	49,137	34.9
	その他	3,345	2.4	2,665	1.9
小計		133,272	96.0	134,701	95.8
預金その他資産		5,483	4.0	5,913	4.2
資産総額		138,755	100.0	140,614	100.0

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

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

(2) 主要な保有資産

第8期末の本投資法人の主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	不動産賃貸事業 収益比率(%)	主たる用途
プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,722	2,955.74	2,855.05	96.6	1.9	居住用施設
アーバンステージ日本橋横山町	3,631	5,926.17	5,604.08	94.6	3.1	居住用施設
ブラウドフラット白金高輪	3,525	2,950.11	2,782.10	94.3	2.1	居住用施設
ブラウドフラット蒲田II	3,067	4,051.72	3,913.93	96.6	2.4	居住用施設
ブラウドフラット上大岡	2,762	4,872.17	4,872.17	100.0	2.2	居住用施設
アーバンステージ武蔵小金井	2,524	5,999.80	5,694.80	94.9	1.7	居住用施設
ブラウドフラット横浜	2,346	3,118.12	3,091.20	99.1	1.6	居住用施設
アーバンステージ新川	2,309	3,600.61	3,537.60	98.3	1.7	居住用施設
アーバンステージ勝どき	2,303	4,524.00	4,504.28	99.6	2.1	居住用施設
ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,263	3,055.21	2,983.68	97.7	1.6	居住用施設
合計	28,456	41,053.65	39,838.89	97.0	20.5	

■ (3) 不動産等組入資産明細

地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態 (注1)	期末算定価額 (百万円)(注2)
	クラウドフラット白金高輪	東京都港区三田五丁目12番7号	不動産	3,010
	クラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区上原三丁目25番7号	信託受益権	883
	クラウドフラット初台	東京都渋谷区初台二丁目19番15号	不動産	673
	クラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区桜丘町21番8号	不動産	659
	クラウドフラット学芸大学	東京都目黒区目黒本町二丁目21番20号	不動産	744
	クラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区下目黒一丁目4番18号	不動産	802
	クラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区新川一丁目31番7号	不動産	2,140
	クラウドフラット神楽坂	東京都新宿区東五軒町11号	不動産	1,390
	クラウドフラット早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町521番地9 他5筆(注3)	不動産	1,010
	クラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区河田町3番29号	不動産	800
	クラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂一丁目4番25号	不動産	1,080
	クラウドフラット蒲田	東京都大田区蒲田四丁目21番4号	不動産	1,040
	クラウドフラット蒲田II	東京都大田区蒲田四丁目25番5号	不動産	2,970
	クラウドフラット新大塚	東京都豊島区南大塚三丁目12番10号	不動産	538
	クラウドフラット清澄白河	東京都江東区高橋2番3号	不動産	856
	クラウドフラット門前仲町II	東京都江東区古石場二丁目6番9号	不動産	592
	クラウドフラット門前仲町I	東京都江東区富岡二丁目3番1号	不動産	953
	クラウドフラット浅草駒形	東京都台東区駒形一丁目10番6号	不動産	1,860
	クラウドフラット横浜	神奈川県横浜市神奈川区台町8番地18(注3)	不動産	2,030
	クラウドフラット上大岡	神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目4番6号	不動産	2,640
	プライムアーバン赤坂	東京都港区赤坂七丁目6番19号	信託受益権	859
	プライムアーバン田町	東京都港区芝浦三丁目6番13号	信託受益権	897
	プライムアーバン恵比寿南	東京都渋谷区恵比寿南一丁目16番4号	信託受益権	866
東	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区代々木三丁目51番3号	信託受益権	368
京	プライムアーバン番町	東京都千代田区九段南二丁目9番1号	信託受益権	1,070
圏	プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区富士見二丁目1番9号	信託受益権	651
	プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区飯田橋四丁目8番9号、同番11号	信託受益権	1,930
	プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区三田一丁目11番11号	信託受益権	1,200
	プライムアーバン中目黒	東京都目黒区上目黒三丁目28番24号	信託受益権	1,280
	プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区鷹番二丁目14番14号	信託受益権	751
	プライムアーバン洗足	東京都目黒区洗足二丁目20番8号	信託受益権	487
	プライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区下目黒二丁目10番16号	不動産	409
	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区大橋二丁目4番16号	不動産	2,810
	プライムアーバン白山	東京都文京区向丘一丁目7番9号	不動産	834
	プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区左門町14番地62(注3)	信託受益権	1,410
	プライムアーバン西新宿I	東京都新宿区北新宿一丁目19番3号	信託受益権	1,050
	プライムアーバン西新宿II	東京都新宿区西新宿五丁目6番4号	信託受益権	873
	プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区内藤町1番地55(注3)	信託受益権	421
	プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区西早稲田一丁目13番11号	不動産	451
	プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番3号	信託受益権	689
	プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区南烏山五丁目7番4号	不動産	734
	プライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区南烏山四丁目10番24号	不動産	552
	プライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区南烏山四丁目1番11号	不動産	352
	プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区桜丘五丁目40番4号	不動産	828
	プライムアーバン品川西	東京都品川区豊町六丁目24番13号	信託受益権	569
	プライムアーバン大崎	東京都品川区大崎五丁目8番10号	信託受益権	1,600
	プライムアーバン大森	東京都大田区大森北一丁目15番1号	信託受益権	787
	プライムアーバン北千束	東京都大田区北千束二丁目14番18号	信託受益権	518
	プライムアーバン田園調布南	東京都大田区田園調布南12番5号	不動産	811
	プライムアーバン中野上高田	東京都中野区上高田四丁目43番3号	不動産	552
	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区西荻南二丁目27番5号	信託受益権	371

地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態 (注1)	期末算定価額 (百万円)(注2)
	プライムアーバン大塚	東京都豊島区西巣鴨一丁目3番4号	信託受益権	674
	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区門前仲町一丁目5番7号	信託受益権	2,150
	プライムアーバン亀戸	東京都江東区亀戸二丁目38番2号	信託受益権	677
	プライムアーバン住吉	東京都江東区扇橋二丁目23番3号	信託受益権	539
	プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区太平四丁目7番12号	信託受益権	1,130
	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区江東橋五丁目16番14号	信託受益権	629
	プライムアーバン平井	東京都江戸川区平井六丁目23番12号	信託受益権	651
	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区中葛西六丁目18番5号	信託受益権	602
	プライムアーバン葛西II	東京都江戸川区東葛西七丁目9番7号	信託受益権	953
	プライムアーバン新百合ヶ丘	神奈川県川崎市麻生区万福寺三丁目1番17号	不動産	1,110
	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市当代島三丁目2番13号	信託受益権	754
	プライムアーバン行徳I	千葉県市川市福栄二丁目4番10号	信託受益権	576
	プライムアーバン行徳II	千葉県市川市末広一丁目11番5号	信託受益権	669
	プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前二丁目26番11号	信託受益権	452
	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市本郷町437番地1、同番地2(注3)	信託受益権	706
	プライムアーバン川口	埼玉県川口市栄町三丁目1番11号	不動産	1,850
	アーバンステージ麻布十番	東京都港区東麻布二丁目33番9号	信託受益権	954
	アーバンステージ芝浦LOFT	東京都港区芝浦四丁目5番17号	不動産	1,790
	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目28番6号	信託受益権	421
	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区八雲二丁目15番14号	信託受益権	457
	アーバンステージ勝どき	東京都中央区勝どき六丁目5番6号	信託受益権	2,300
	アーバンステージ新川	東京都中央区新川二丁目16番10号	信託受益権	2,030
	アーバンステージ日本橋横山町	東京都中央区日本橋横山町3番4号	不動産	3,920
東	アーバンステージ本郷寺岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	571
京	アーバンステージ中落合	東京都新宿区中落合一丁目7番19号	信託受益権	609
圏	アーバンステージ落合	東京都新宿区中井二丁目17番9号	信託受益権	327
	アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区北新宿四丁目10番9号	不動産	581
	アーバンステージ芦花公園	東京都世田谷区南烏山一丁目12番26号	不動産(注4)	308
	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区上馬五丁目26番14号	信託受益権	853
	アーバンステージ三軒茶屋	東京都世田谷区上馬五丁目38番12号	信託受益権	661
	アーバンステージ千歳烏山	東京都世田谷区粕谷三丁目32番16号	信託受益権	642
	アーバンステージ三軒茶屋II	東京都世田谷区太子堂二丁目4番16号	信託受益権	490
	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区駒沢二丁目7番18号	信託受益権	366
	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区南烏山四丁目5番15号	信託受益権	311
	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区上北沢五丁目21番22号	不動産	597
	アーバンステージ用賀	東京都世田谷区用賀二丁目27番5号	不動産	1,270
	アーバンステージ大井町	東京都品川区大井四丁目10番9号	不動産(注4)	459
	アーバンステージ大井町II	東京都品川区東大井五丁目10番10号	信託受益権	1,150
	アーバンステージ雪谷	東京都大田区北嶺町34番10号	信託受益権	933
	アーバンステージ池上	東京都大田区池上七丁目4番11号	信託受益権	1,290
	アーバンステージ中野	東京都中野区上高田二丁目17番1号	不動産(注4)	439
	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区高井戸東四丁目10番12号	不動産(注4)	968
	アーバンステージ駒込	東京都豊島区駒込六丁目12番15号	信託受益権	392
	アーバンステージ向島	東京都墨田区東向島五丁目19番14号	不動産	455
	アーバンステージ江古田	東京都練馬区旭丘一丁目10番5号	不動産(注4)	372
	アーバンステージ滝野川	東京都北区滝野川七丁目49番18号	不動産(注4)	263
	アーバンステージ板橋区役所前	東京都板橋区本町27番13号	不動産	1,020
	アーバンステージ浅草	東京都台東区浅草三丁目33番11号	信託受益権	334
	アーバンステージ町屋	東京都荒川区町屋一丁目32番13号	不動産(注4)	198
	アーバンステージ小金井	東京都小金井市貫井北町二丁目13番14号	信託受益権	204
	アーバンステージ武蔵小金井	東京都小金井市中町二丁目11番26号	不動産	1,910

地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態(注1)	期末算定価額(百万円)(注2)
東京圏	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	東京都小金井市梶野町二丁目1番2号(A棟) 東京都小金井市梶野町二丁目1番36号(B棟)	不動産	1,390
	アーバンステージ日野	東京都日野市大字日野536番地2(注3)	不動産	355
	アーバンステージ武蔵小杉comodo	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番地1(注3)	不動産	2,010
	アーバンステージ川崎	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目4番地15(注3)	不動産	990
	アーバンステージ鶴見寺谷	神奈川県横浜市鶴見区寺谷一丁目7番10号	不動産	451
	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市当代島二丁目11番5号	信託受益権	233
	アーバンステージ南行徳I	千葉県市川市新井三丁目29番26号	不動産	304
	アーバンステージ南行徳II	千葉県市川市広尾一丁目4番18号	不動産	241
	アーバンステージ南行徳III	千葉県市川市相之川一丁目21番23号	不動産	244
	アーバンステージ南行徳IV	千葉県市川市広尾一丁目5番18号	不動産	229
	アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前四丁目6番14号	不動産	473
	アーバンステージ南行徳V	千葉県市川市南行徳二丁目12番3号	不動産	259
	アーバンステージ行徳	千葉県市川市福栄一丁目2番8号	不動産	796
	アーバンステージ南浦和	埼玉県さいたま市南区文蔵二丁目12番4号	信託受益権	236
アーバンステージ与野本町	埼玉県さいたま市中央区下落合六丁目2番1号	不動産(注4)	459	
小計				106,287

東京圏	ブラウドフラット五橋	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目5番2号	不動産	620
	ブラウドフラット河原町	宮城県仙台市若林区小泉字八軒小路2番地10 他2筆(注3)	不動産	553
	プライムアーバン山鼻	北海道札幌市中央区南七条西十四丁目1番27号	不動産	319
	プライムアーバン北14条	北海道札幌市東区北十四条東一丁目2番1号	不動産(注4)	324
	プライムアーバン大通公園I	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地(注3)	信託受益権	417
	プライムアーバン大通公園II	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地1(注3)	不動産(注4)	269
	プライムアーバン北11条	北海道札幌市東区北十一条東一丁目1番3号	不動産	561
	プライムアーバン宮の沢	北海道札幌市西区発寒六条九丁目10番20号	不動産	516
	プライムアーバン大通東	北海道札幌市中央区大通東七丁目12番地63(注3)	不動産	411
	プライムアーバン知事公館	北海道札幌市中央区北四条西十七丁目1番地12(注3)	不動産	286
	プライムアーバン円山	北海道札幌市中央区北四条西二十二丁目1番1号	不動産	232
	プライムアーバン北24条	北海道札幌市東区北二十三条東一丁目2番1号	不動産	457
	プライムアーバン札幌医大前	北海道札幌市中央区南四条西十三丁目1番20号	不動産	646
	プライムアーバン長町一丁目	宮城県仙台市太白区長町一丁目2番30号	不動産	994
その他	プライムアーバン八乙女中央	宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目8番70号	不動産	404
	プライムアーバン葵	愛知県名古屋市東区葵一丁目13番24号	信託受益権	643
	プライムアーバン金山	愛知県名古屋市中区正木四丁目2番37号	不動産	579
	プライムアーバン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田五丁目8番29号	不動産	1,030
	プライムアーバン江坂I	大阪府吹田市垂水町三丁目26番27号	信託受益権	592
	プライムアーバン江坂II	大阪府吹田市垂水町三丁目31番31号	信託受益権	719
	プライムアーバン江坂III	大阪府吹田市広芝町10番19号	不動産	1,200
	アーバンステージ堤通雨宮	宮城県仙台市青葉区堤通雨宮町4番37号	不動産	710
	ベネフィス博多グランスウィート	福岡県福岡市博多区美野島二丁目14番7号	不動産	719
	ベネフィス薬院南	福岡県福岡市中央区白金一丁目14番10号	不動産	305
	ベネフィス香椎ヴェルバーナ	福岡県福岡市東区香椎駅前二丁目3番7号	不動産	349
	ベネフィス博多東グランスウィート	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目4番23号	不動産	564
	ベネフィス千早グランスウィート	福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号	不動産	525
	小計			

合計 121,231

(注1)「所有形態」において、「信託受益権」とは、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権をいいます。
(注2)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額(第8期決算日(平成22年11月末日)を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又は日本ヴァリュアーズ株式会社が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。)を記載しています。
(注3)当該資産の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。
(注4)当該資産は、信託期間の満了又は信託契約の解除に伴って、所有形態が信託受益権から不動産になっています。

地域	不動産等の名称	第7期(H21.12.1~H22.5.31)				第8期(H22.6.1~H22.11.30)			
		テナント総数(期末時点)(注1)	稼働率(%)	不動産賃貸事業収益(期中)(千円)	不動産賃貸事業収益比率(%)	テナント総数(期末時点)(注1)	稼働率(%)	不動産賃貸事業収益(期中)(千円)	不動産賃貸事業収益比率(%)
東京圏	ブラウドフラット白金高輪	1	97.6	91,727	2.1	1	94.3	94,716	2.1
	ブラウドフラット代々木上原	1	92.4	29,657	0.7	1	100.0	28,893	0.6
	ブラウドフラット初台	1	85.9	20,946	0.5	1	100.0	23,588	0.5
	ブラウドフラット渋谷桜丘	1	96.7	22,920	0.5	1	93.3	21,894	0.5
	ブラウドフラット学芸大学	1	100.0	24,324	0.6	1	91.8	24,946	0.6
	ブラウドフラット目黒行人坂	1	95.0	25,124	0.6	1	97.5	26,667	0.6
	ブラウドフラット隅田リバーサイド	1	92.9	71,644	1.7	1	97.7	70,243	1.6
	ブラウドフラット神楽坂	1	97.8	46,989	1.1	1	97.6	46,587	1.0
	ブラウドフラット早稲田	1	92.3	33,905	0.8	1	97.2	32,219	0.7
	ブラウドフラット新宿河田町	1	92.2	30,016	0.7	1	100.0	27,340	0.6
	ブラウドフラット三軒茶屋	1	92.8	35,887	0.8	1	94.5	34,788	0.8
	ブラウドフラット蒲田	1	100.0	36,137	0.8	1	97.2	35,936	0.8
	ブラウドフラット蒲田II	1	91.2	91,584	2.1	1	96.6	108,552	2.4
	ブラウドフラット新大塚	1	92.9	19,464	0.5	1	97.2	20,286	0.5
	ブラウドフラット清澄白河	1	100.0	33,001	0.8	1	100.0	30,691	0.7
	ブラウドフラット門前仲町II	1	94.9	20,491	0.5	1	100.0	21,208	0.5
	ブラウドフラット門前仲町I	1	92.8	33,631	0.8	1	96.3	35,537	0.8
	ブラウドフラット浅草駒形	1	96.9	60,082	1.4	1	93.4	85,607	1.9
	ブラウドフラット横浜	1	92.9	74,194	1.7	1	99.1	71,141	1.6
	ブラウドフラット上大岡	1	100.0	97,167	2.2	1	100.0	97,550	2.2
	プライムアーバン赤坂	1	81.4	23,821	0.6	1	94.4	24,874	0.6
	プライムアーバン田町	1	93.8	27,723	0.6	1	100.0	29,327	0.7
	プライムアーバン恵比寿南	1	79.3	23,568	0.5	1	100.0	24,704	0.6
	プライムアーバン代々木	1	88.5	11,960	0.3	1	90.1	10,770	0.2
	プライムアーバン番町	1	92.8	30,834	0.7	1	96.1	31,643	0.7
	プライムアーバン千代田富士見	1	90.4	17,307	0.4	1	93.5	20,385	0.5
	プライムアーバン飯田橋	1	94.7	60,368	1.4	1	98.9	61,110	1.4
	プライムアーバン恵比寿	1	90.1	33,096	0.8	1	93.0	37,840	0.8
	プライムアーバン中目黒	1	89.8	37,559	0.9	1	95.9	39,702	0.9
	プライムアーバン学芸大学	1	88.5	21,610	0.5	1	100.0	24,360	0.5
	プライムアーバン洗足	1	91.4	15,229	0.4	1	93.7	15,076	0.3
	プライムアーバン目黒リバーサイド	1	96.0	14,664	0.3	1	95.6	14,468	0.3
	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	95.3	83,197	1.9	1	96.6	86,637	1.9
	プライムアーバン白山	1	95.6	27,924	0.6	1	96.4	25,131	0.6
	プライムアーバン四谷外苑東	1	90.6	44,014	1.0	1	88.4	45,834	1.0
	プライムアーバン西新宿I	1	95.2	36,095	0.8	1	96.8	37,637	0.8
	プライムアーバン西新宿II	1	97.9	27,560	0.6	1	93.6	28,452	0.6
	プライムアーバン新宿内藤町	1	71.7	12,304	0.3	1	93.0	13,020	0.3
	プライムアーバン西早稲田	1	100.0	15,428	0.4	1	100.0	15,411	0.3
	プライムアーバン三軒茶屋	1	100.0	22,671	0.5	1	97.1	23,005	0.5
	プライムアーバン南烏山	1	100.0	25,924	0.6	1	100.0	26,231	0.6
	プライムアーバン烏山ガレリア	1	100.0	20,251	0.5	1	97.0	19,876	0.4
	プライムアーバン烏山コート	1	100.0	12,254	0.3	1	95.6	12,585	0.3
	プライムアーバン千歳船橋	1	97.5	25,695	0.6	1	100.0	26,195	0.6
	プライムアーバン品川西	1	100.0	21,534	0.5	1	93.8	22,559	0.5
	プライムアーバン大崎	1	99.0	58,699	1.4	1	100.0	56,927	1.3
プライムアーバン大森	1	94.4	28,568	0.7	1	96.3	28,665	0.6	
プライムアーバン北千束	1	97.8	20,137	0.5	1	93.5	19,729	0.4	
プライムアーバン田園調布南	1	98.1	25,930	0.6	1	96.1	26,584	0.6	
プライムアーバン中野上高田	1	86.2	19,526	0.5	1	92.6	18,592	0.4	
プライムアーバン西荻窪	1	100.0	13,482	0.3	1	96.1	13,395	0.3	

地域	不動産等の名称	第7期 (H21.12.1~H22.5.31)				第8期 (H22.6.1~H22.11.30)			
		テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%)	不動産賃貸事業 収益(期中) (千円)	不動産賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%)	不動産賃貸事業 収益(期中) (千円)	不動産賃貸事業 収益比率 (%)
東京圏	ブライムアーバン大塚	1	95.8	23,248	0.5	1	95.8	23,852	0.5
	ブライムアーバン門前仲町	1	95.9	78,365	1.8	1	98.4	78,251	1.8
	ブライムアーバン亀戸	1	98.1	25,572	0.6	1	98.1	24,508	0.5
	ブライムアーバン住吉	1	100.0	19,511	0.5	1	100.0	19,487	0.4
	ブライムアーバン錦糸公園	1	97.4	40,974	0.9	1	97.4	42,534	1.0
	ブライムアーバン錦糸町	1	100.0	26,903	0.6	1	100.0	23,440	0.5
	ブライムアーバン平井	1	98.1	23,968	0.6	1	94.3	23,248	0.5
	ブライムアーバン葛西	1	88.9	22,665	0.5	1	77.8	18,963	0.4
	ブライムアーバン葛西II	1	92.6	33,270	0.8	1	95.6	32,705	0.7
	ブライムアーバン新百合ヶ丘	1	100.0	37,394	0.9	1	100.0	37,518	0.8
	ブライムアーバン浦安	1	100.0	29,291	0.7	1	100.0	28,656	0.6
	ブライムアーバン行徳I	1	98.1	23,396	0.5	1	90.4	22,735	0.5
	ブライムアーバン行徳II	1	100.0	27,464	0.6	1	100.0	27,188	0.6
	ブライムアーバン行徳駅前	1	100.0	16,544	0.4	1	100.0	18,982	0.4
	ブライムアーバン西船橋	1	93.3	26,260	0.6	1	95.0	26,737	0.6
	ブライムアーバン川口	1	98.4	73,078	1.7	1	92.6	70,822	1.6
	アーバンステージ麻布十番	1	100.0	29,242	0.7	1	97.3	31,577	0.7
	アーバンステージ芝浦LOFT	1	98.0	53,986	1.2	1	100.0	57,730	1.3
	アーバンステージ幡ヶ谷	1	100.0	17,969	0.4	1	100.0	16,796	0.4
	アーバンステージ都立大学	1	93.3	19,235	0.4	1	100.0	17,932	0.4
	アーバンステージ勝どき	1	90.2	93,447	2.2	1	99.6	93,618	2.1
	アーバンステージ新川	1	100.0	73,265	1.7	1	98.3	73,936	1.7
	アーバンステージ日本橋横山町	1	89.2	118,558	2.7	1	94.6	139,154	3.1
	アーバンステージ本郷壹岐坂	1	88.9	17,665	0.4	1	88.9	17,254	0.4
	アーバンステージ中落合	1	100.0	24,271	0.6	1	88.6	25,061	0.6
	アーバンステージ落合	1	96.6	14,143	0.3	1	100.0	14,042	0.3
	アーバンステージ新宿落合	1	89.3	20,616	0.5	1	97.8	19,776	0.4
	アーバンステージ芦花公園	1	91.3	13,365	0.3	1	100.0	12,735	0.3
	アーバンステージ上馬	1	97.8	33,579	0.8	1	95.8	33,945	0.8
	アーバンステージ三軒茶屋	1	100.0	26,778	0.6	1	95.2	25,937	0.6
	アーバンステージ千歳烏山	1	100.0	27,197	0.6	1	100.0	27,671	0.6
	アーバンステージ三軒茶屋II	1	100.0	20,367	0.5	1	71.5	15,672	0.4
	アーバンステージ駒沢	1	100.0	14,444	0.3	1	92.3	13,460	0.3
	アーバンステージ烏山	1	100.0	12,430	0.3	1	96.7	12,563	0.3
	アーバンステージ上北沢	1	94.7	21,367	0.5	1	88.7	21,165	0.5
	アーバンステージ用賀	-	-	-	-	1	90.8	24,894	0.6
	アーバンステージ大井町	1	91.1	18,818	0.4	1	95.6	19,595	0.4
	アーバンステージ大井町II	1	94.7	48,782	1.1	1	95.2	48,529	1.1
	アーバンステージ雪谷	1	96.8	39,450	0.9	1	96.8	38,024	0.9
	アーバンステージ池上	1	87.7	50,065	1.2	1	100.0	50,319	1.1
	アーバンステージ中野	1	94.6	18,703	0.4	1	100.0	19,442	0.4
	アーバンステージ高井戸	1	99.1	43,064	1.0	1	96.3	41,767	0.9
	アーバンステージ駒込	1	87.1	16,620	0.4	1	92.1	16,006	0.4
	アーバンステージ向島	1	92.7	20,845	0.5	1	90.8	19,360	0.4
	アーバンステージ江古田	1	92.4	15,873	0.4	1	96.8	14,924	0.3
アーバンステージ滝野川	1	93.7	11,248	0.3	1	100.0	10,622	0.2	
アーバンステージ板橋区役所前	-	-	-	-	1	90.3	30,105	0.7	
アーバンステージ浅草	1	86.8	15,150	0.4	1	100.0	14,927	0.3	
アーバンステージ町屋	1	92.2	8,288	0.2	1	100.0	9,231	0.2	
アーバンステージ小金井	1	94.3	9,966	0.2	1	97.6	9,737	0.2	
アーバンステージ武蔵小金井	1	96.9	69,697	1.6	1	94.9	77,254	1.7	

地域	不動産等の名称	第7期 (H21.12.1~H22.5.31)				第8期 (H22.6.1~H22.11.30)			
		テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%)	不動産賃貸事業 収益(期中) (千円)	不動産賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%)	不動産賃貸事業 収益(期中) (千円)	不動産賃貸事業 収益比率 (%)
東京圏	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1	100.0	53,120	1.2	1	94.7	53,790	1.2
	アーバンステージ日野	1	98.1	16,467	0.4	1	94.4	16,617	0.4
	アーバンステージ武蔵小杉comodo	1	95.3	68,937	1.6	1	100.0	71,615	1.6
	アーバンステージ川崎	1	92.5	36,329	0.8	1	96.7	37,403	0.8
	アーバンステージ鶴見寺谷	1	86.2	20,396	0.5	1	97.9	21,172	0.5
	アーバンステージ天王町(注2)	1	100.0	7,210	0.2	-	-	2,327	0.1
	アーバンステージ浦安	1	77.8	10,326	0.2	1	70.4	8,317	0.2
	アーバンステージ南行徳I	1	92.6	13,145	0.3	1	55.8	13,154	0.3
	アーバンステージ南行徳II	1	94.6	7,896	0.2	1	91.9	12,961	0.3
	アーバンステージ南行徳III	1	78.9	6,192	0.1	1	79.0	10,413	0.2
	アーバンステージ南行徳IV	1	96.9	13,104	0.3	1	100.0	11,411	0.3
	アーバンステージ行徳駅前	1	100.0	23,007	0.5	1	93.5	20,860	0.5
	アーバンステージ南行徳V	1	95.0	14,216	0.3	1	80.0	13,325	0.3
	アーバンステージ行徳	1	100.0	35,635	0.8	1	100.0	35,608	0.8
	アーバンステージ南浦和	1	93.9	13,263	0.3	1	96.4	12,915	0.3
アーバンステージ与野本町	1	92.9	27,062	0.6	1	92.9	25,569	0.6	
小計		116	94.9	3,690,582	85.4	117	96.0	3,821,011	85.6
その他	プラウドフラット五橋	1	93.0	27,459	0.6	1	98.7	26,848	0.6
	プラウドフラット河原町	1	93.7	27,944	0.6	1	96.6	27,565	0.6
	ブライムアーバン山鼻	1	95.2	12,671	0.3	1	94.4	12,949	0.3
	ブライムアーバン北14条	1	100.0	12,999	0.3	1	97.6	13,045	0.3
	ブライムアーバン大通公園I	1	100.0	17,771	0.4	1	100.0	17,184	0.4
	ブライムアーバン大通公園II	1	100.0	11,523	0.3	1	100.0	11,138	0.2
	ブライムアーバン北11条	1	93.5	24,431	0.6	1	98.3	23,786	0.5
	ブライムアーバン宮の沢	1	97.8	23,510	0.5	1	91.2	23,446	0.5
	ブライムアーバン大通東	1	92.1	18,086	0.4	1	100.0	18,052	0.4
	ブライムアーバン知事公館	1	85.7	12,287	0.3	1	97.6	12,806	0.3
	ブライムアーバン円山	1	100.0	10,830	0.3	1	96.3	11,459	0.3
	ブライムアーバン北24条	1	97.2	20,494	0.5	1	94.5	19,768	0.4
	ブライムアーバン札幌医大前	1	89.5	27,940	0.6	1	97.8	27,472	0.6
	ブライムアーバン長町一丁目	1	93.7	39,753	0.9	1	100.0	40,261	0.9
	ブライムアーバン八乙女中央	1	100.0	18,606	0.4	1	95.6	17,949	0.4
	ブライムアーバン葵	1	98.1	25,096	0.6	1	96.1	26,390	0.6
	ブライムアーバン金山	1	100.0	23,149	0.5	1	100.0	23,576	0.5
	ブライムアーバン鶴舞	1	97.1	40,651	0.9	1	98.1	42,721	1.0
	ブライムアーバン江坂I	1	97.9	24,444	0.6	1	100.0	23,598	0.5
	ブライムアーバン江坂II	1	98.3	28,260	0.7	1	96.6	28,225	0.6
	ブライムアーバン江坂III	1	100.0	43,334	1.0	1	100.0	43,805	1.0
	アーバンステージ堤通雨宮	1	97.3	41,037	0.9	1	95.5	43,089	1.0
ベネフィス博多グランスウィート	1	94.3	27,135	0.6	1	95.4	28,445	0.6	
ベネフィス薬院南	1	100.0	13,348	0.3	1	91.7	12,690	0.3	
ベネフィス香椎ヴェルベーナ	1	92.7	14,619	0.3	1	100.0	16,422	0.4	
ベネフィス博多東グランスウィート	1	91.1	22,580	0.5	1	92.4	24,590	0.6	
ベネフィス千早グランスウィート	1	95.4	22,640	0.5	1	100.0	23,628	0.5	
小計		27	95.8	632,610	14.6	27	97.2	640,921	14.4
合計		143	95.2	4,323,193	100.0	144	96.3	4,461,932	100.0

(注1) 個々の資産において、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転賃を行う契約（マスターリース契約）が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数えています。なお、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。

(注2) 当該資産は、平成22年7月29日に譲渡しています。

■ (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第8期末現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)		時価(百万円) (注2)
		(注1)	うち1年超(注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	37,200	28,720	△458
合計		37,200	28,720	△458

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

■ (5) その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産を主たる信託財産とする信託の受益権及び不動産については、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。第8期末現在、その他の特定資産の組入れはありません。

■ (6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

■ 4. 保有不動産の資本的支出

■ (1) 資本的支出の予定

第8期末現在保有する資産について、現在までに計画された(又は完了した)改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

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

■ (2) 期中の資本的支出

第8期末現在保有する資産について、第8期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。第8期中の資本的支出は42,836千円であり、第8期中の費用に区分された修繕費149,965千円と合わせ、合計192,801千円の工事を実施しています。

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

■ (3) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

	第4期 自平成20年 6月 1日 至平成20年11月30日	第5期 自平成20年12月 1日 至平成21年 5月31日	第6期 自平成21年 6月 1日 至平成21年11月30日	第7期 自平成21年12月 1日 至平成22年 5月31日	第8期 自平成22年 6月 1日 至平成22年11月30日
前期末積立金残高	278百万円	422百万円	556百万円	681百万円	818百万円
当期積立額	144百万円	149百万円	152百万円	156百万円	160百万円
当期積立金取崩額	—百万円	15百万円	28百万円	19百万円	5百万円
次期繰越額	422百万円	556百万円	681百万円	818百万円	973百万円

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

	第7期 自平成21年12月1日 至平成22年5月31日	第8期 自平成22年6月1日 至平成22年11月30日
資産運用報酬(注1)	305,304千円	322,444千円
(内訳) 運用報酬I	166,467千円	175,192千円
運用報酬II	138,837千円	147,252千円
運用報酬III(注2)	－千円	－千円
資産保管業務報酬	12,487千円	13,391千円
一般事務委託報酬	21,198千円	25,889千円
役員報酬	4,800千円	6,400千円
その他営業費用	131,786千円	149,705千円
合計	475,577千円	517,830千円

(注1) 資産運用報酬は、上記金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が、第7期は75,100千円、第8期は20,900千円あります。
 (注2) 当該営業期間の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表に記載された総資産額が3,000億円に満たない場合には、当該営業期間に係る運用報酬IIIは発生しません。

(2) 借入状況

第8期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率(%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期 借入金 (1年以 内返済)	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 12月26日	4,548,000	－	1.04136	平成22年 6月26日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,548,000	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 2月26日	1,140,000	1,140,000	1.24920	平成23年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,140,000	1,140,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,140,000	1,140,000					
	住友信託銀行株式会社		1,560,000	1,560,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年 2月26日	1,780,000	1,780,000	1.34000	平成23年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,780,000	1,780,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,000,000	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		780,000	780,000					
	住友信託銀行株式会社		700,000	700,000					
	野村信託銀行株式会社		700,000	700,000					
	株式会社千葉銀行		750,000	750,000					
	株式会社あおぞら銀行	500,000	500,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 9月4日	1,000,000	1,000,000	1.51625	平成23年 9月4日			
	住友信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500,000	500,000					
	株式会社三井住友銀行	平成19年 5月31日	500,000	500,000	1.84464	平成23年 9月30日			
	株式会社みずほコーポレート銀行		500,000	500,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	500,000		500,000						
住友信託銀行株式会社	500,000		500,000						
野村信託銀行株式会社	1,000,000		1,000,000						
株式会社日本政策投資銀行	平成21年 8月27日	80,000	80,000	2.10000	(注2)	(注2)			
株式会社日本政策投資銀行	平成22年 2月26日	100,000	100,000	2.03000	(注3)	(注3)			
小計			29,146,000	20,050,000					
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	平成20年 12月26日	4,548,000	4,548,000	1.43250	平成23年 12月26日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	野村信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成22年 6月28日	－	4,548,000	1.27000	平成23年 12月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	4,548,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 2月27日	1,800,000	1,800,000	1.79300	平成24年 2月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		2,500,000	2,500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	住友信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	野村信託銀行株式会社		300,000	300,000					
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社	平成19年 4月27日	1,100,000	1,100,000	1.81375	平成24年 8月27日			
	三井住友海上火災保険株式会社		1,100,000	1,100,000					

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (千円) (注1)	譲渡 年月日	譲渡価額 (千円) (注2)	帳簿価額 (千円)	売却損益 (千円) (注3)
信託受益権	アーバンステージ板橋区役所前 (注4)	平成22年7月8日	940,000	—	—	—	—
信託受益権	アーバンステージ天王町	—	—	平成22年7月29日	143,807	134,735	4,503
信託受益権	アーバンステージ用賀 (注4)	平成22年8月20日	1,150,000	—	—	—	—
合計			2,090,000		143,807	134,735	4,503

(注1) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。
 (注2) 「譲渡価額」は、当該不動産等の譲渡に伴う公租公課等を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。
 (注3) 譲渡については、上記のほかに、その他売却費用があり、「売却損益」にはこれを反映した金額を記載しています。
 (注4) 取得日付にて不動産を信託財産とする信託受益権を取得後、同日付にて信託契約を解除し、不動産として保有しています。

(2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (千円) (注3)	特定資産の調査価格 (千円) (注5)
取得 (注1)	不動産	アーバンステージ板橋区役所前	平成22年7月8日	940,000	1,010,000
	不動産	アーバンステージ用賀	平成22年8月20日	1,150,000	1,230,000
合計				2,090,000	2,240,000

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (千円) (注3)	特定資産の調査価格 (千円) (注5)
取得 (注2)	不動産	アーバンステージ芦花公園	平成22年7月15日	362,000	362,000
	不動産	アーバンステージ大井町	平成22年7月15日	530,000	530,000
	不動産	アーバンステージ中野	平成22年7月15日	472,000	472,000
	不動産	アーバンステージ高井戸	平成22年7月15日	1,080,000	1,080,000
	不動産	アーバンステージ江古田	平成22年7月15日	385,000	385,000
	不動産	アーバンステージ滝野川	平成22年7月15日	287,000	287,000
	不動産	アーバンステージ町屋	平成22年7月15日	210,000	210,000
	不動産	アーバンステージ与野本町	平成22年7月15日	519,000	519,000
	不動産	プライムアーバン北14条	平成22年10月29日	336,000	336,000
	不動産	プライムアーバン大通公園Ⅱ	平成22年10月29日	322,000	322,000
合計				4,503,000	4,503,000

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	譲渡年月日	譲渡価額 (千円) (注4)	特定資産の調査価格 (千円) (注5)
譲渡	信託受益権	アーバンステージ天王町	平成22年7月29日	143,807	132,000
合計				143,807	132,000

(注1) 取得日付にて不動産を信託財産とする信託受益権を取得後、同日付にて信託契約を解除し、不動産として保有している物件を記載しています。
 (注2) 信託契約の終了又は信託契約の解除に伴って、本投資法人に所有権が移転した物件を記載しています。
 (注3) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。
 (注4) 「譲渡価額」は、当該不動産等の譲渡に伴う公租公課等を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。
 (注5) 特定資産の価格等の調査は、資産の取得時又は譲渡時に、須貝信公認会計士事務所が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 8月27日	520,000	520,000	1.49300	平成24年 8月27日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		520,000	520,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		520,000	520,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		520,000	520,000					
	住友信託銀行株式会社		520,000	520,000					
	信金中央金庫	平成22年 9月7日	—	1,720,000	1.28615	平成24年 8月27日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年 12月3日	400,000	400,000	1.51625	平成24年 12月3日			
	株式会社三井住友銀行		400,000	400,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		400,000	400,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		400,000	400,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成20年 5月23日	1,000,000	1,000,000	1.83625	平成25年 5月23日			
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行		3,500,000	3,500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年 9月29日	1,824,000	1,824,000	1.74250	平成25年 9月29日			
	株式会社三井住友銀行		1,824,000	1,824,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,824,000	1,824,000					
	第一生命保険株式会社	平成19年 9月27日	800,000	800,000	1.99875	平成25年 9月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年 2月27日	1,000,000	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	1,000,000					
	太陽生命保険株式会社	平成19年 2月27日	2,000,000	2,000,000	2.13625	平成26年 2月27日			
株式会社福岡銀行	平成22年 2月26日	1,000,000	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	平成19年 5月15日	1,300,000	1,300,000	2.23500	平成27年 2月27日				
株式会社日本政策投資銀行	平成21年 8月27日	1,480,000	1,440,000	2.10000	(注2) (注2)				
株式会社日本政策投資銀行	平成22年 2月26日	1,900,000	1,850,000	2.03000	(注3) (注3)				
小計			43,900,000	54,626,000					
借入金合計			73,046,000	74,676,000					

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

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

② その他

本投資法人において行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、前記「① 不動産等」に記載されている取引以外の取引は、ありません。

■ (4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

第8期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
不動産等売買媒介手数料	4,374千円	野村不動産アーバンネット株式会社	4,374千円	100.0%
外注委託費	178,781千円	野村リビングサポート株式会社	3,234千円	1.8%
プロパティ・マネジメント報酬	246,110千円	野村リビングサポート株式会社	1,951千円	0.8%
広告宣伝費	3,030千円	野村不動産アーバンネット株式会社	600千円	19.8%

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める利害関係人等、その他の社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される資産運用会社の利害関係人等をいいます。また主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

■ (5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社(野村不動産投信株式会社)は、いずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

■ 7. 経理の状況

■ (1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

■ (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

■ (3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

■ 8. その他

■ (1) お知らせ

① 投資主総会

平成22年7月30日に、本投資法人の第3回投資主総会を開催しました。
投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議 案	概 要
規約一部変更の件	規約変更の主な内容は以下のとおりです。 ・税制改正等に伴う所要の変更 ・株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律(平成16年法律第88号)等の一部を改正する法律により、投資証券等が電子化されたことに伴う修正 ・その他必要な規定の加除、表現の変更等
執行役員1名選任の件	広畑義徳が執行役員に選任されました。なお、任期は平成22年8月4日から2年間となります。
補欠執行役員1名選任の件	隼正臣が補欠執行役員に選任されました。
監督役員2名選任の件	吉田修平、相川榮徳の2名が監督役員に選任されました。なお、任期は平成22年8月4日から2年間となります。
補欠監督役員1名選任の件	一條實昭が補欠監督役員に選任されました。

■ (2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

■ (3) その他

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

■ 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) 平成22年5月31日現在	当 期 平成22年11月30日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,022,983	4,593,251
信託現金及び信託預金	1,321,974	1,199,500
営業未収入金	42,123	33,531
前払費用	41,074	44,736
繰延税金資産	68	15
未収消費税等	12,839	—
その他	28,971	24,131
貸倒引当金	△314	△183
流動資産合計	5,469,720	5,894,983
固定資産		
有形固定資産		
建物	37,859,658	40,638,683
減価償却累計額	△2,008,294	△2,664,979
建物(純額)	35,851,363	37,973,703
構築物	541,657	558,229
減価償却累計額	△122,424	△151,698
構築物(純額)	419,232	406,530
機械及び装置	662,428	678,768
減価償却累計額	△77,186	△98,522
機械及び装置(純額)	585,242	580,245
工具、器具及び備品	25,176	36,536
減価償却累計額	△7,021	△12,672
工具、器具及び備品(純額)	18,154	23,864
土地	39,759,031	43,913,682
信託建物	20,431,536	18,733,515
減価償却累計額	△2,002,685	△2,068,347
信託建物(純額)	18,428,851	16,665,168
信託構築物	206,492	201,305
減価償却累計額	△87,992	△93,185
信託構築物(純額)	118,500	108,119
信託機械及び装置	72,013	72,013
減価償却累計額	△18,303	△20,947
信託機械及び装置(純額)	53,709	51,065
信託工具、器具及び備品	27,576	24,029
減価償却累計額	△9,832	△8,159
信託工具、器具及び備品(純額)	17,744	15,870
信託土地	38,020,371	34,963,035
有形固定資産合計	133,272,201	134,701,287
無形固定資産		
その他	940	5,579
無形固定資産合計	940	5,579
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,879	10,879
長期前払費用	1,957	1,824
投資その他の資産合計	12,836	12,703
固定資産合計	133,285,979	134,719,570
資産合計	138,755,699	140,614,554

(単位：千円)

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

■ 損益計算書

(単位：千円)

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

■ 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

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

注記表

(継続企業の前提に関する注記)

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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 平成21年12月 1日 至 平成22年 5月31日	当 期 自 平成22年 6月 1日 至 平成22年11月30日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <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	<p>① 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <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 同 左</p> <p>③ 長期前払費用 同 左</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																	
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	<p>投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成21年12月7日付一般募集による投資口の追加発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約 (「スプレッド方式」といいます。) によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成21年12月7日付一般募集による投資口の追加発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、286,275千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約 (「従来方式」といいます。) による投資口の追加発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、286,275千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</p>	該当事項はありません。																
3. 引当金の計上基準	<p>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。</p>	<p>貸倒引当金 同 左</p>																

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 平成21年12月 1日 至 平成22年 5月31日	当 期 自 平成22年 6月 1日 至 平成22年11月30日
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は628千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同 左 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は2,655千円です。</p>
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。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。</p>	<p>① ヘッジ会計の方法 同 左 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 ③ ヘッジ方針 同 左 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 同 左</p>
6. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の取得原価に算入しています。</p>	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同 左 ② 消費税等の処理方法 同 左</p>

(会計方針の変更に関する注記)

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

(貸借対照表に関する注記)

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

(損益計算書に関する注記)

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

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成21年12月 1日 至 平成22年 5月31日	当 期 自 平成22年 6月 1日 至 平成22年11月30日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口の総口数 2,000,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口
発行済投資口の総口数 125,535口	発行済投資口の総口数 125,535口

(税効果会計に関する注記)

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

(金融商品に関する注記)

前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日) (ご参考)
(追加情報)
当期より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しています。
1. 金融商品の状況に関する事項
(1) 金融商品に対する取組方針
本投資法人では、不動産関連資産の取得にあたっては、借入、投資法人債(短期投資法人債を含む。以下同じ。)の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意した資金調達を財務の基本方針としています。
デリバティブ取引については、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。
(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
借入金の資金使途は、不動産関連資産の取得資金及び借入金の返済資金等です。これらは満期時に代替資金が調達できないリスクに晒されていますが、本投資法人では、借入先金融機関の多様化を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理・限定しています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTV(総資産有利子負債比率)を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引(金利スワップ取引等)をヘッジ手段として利用できることとしています。
預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関を分散することで、リスクを限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額（注1）	時価（注1）	差額
(1) 現金及び預金	4,022,983	4,022,983	－
(2) 信託現金及び信託預金	1,321,974	1,321,974	－
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(14,256,000)	(14,258,123)	2,123
(4) 長期借入金	(58,790,000)	(59,231,159)	441,159
(5) デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 負債となる項目については、() で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記 (5) ②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

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

(単位：千円)

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

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注2）(3)、(4)参照）。

(注3) 金銭債権の償還予定額

(単位：千円)

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

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)

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

当期（自平成22年6月1日 至平成22年11月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

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

(注1) 負債となる項目については、() で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記 (5) ②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

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

(単位：千円)

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

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注2）（3）、（4）参照）。

(注3) 金銭債権の償還予定額

(単位：千円)

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

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	20,050,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	31,844,000	13,552,000	4,180,000	2,480,000	2,570,000
合計	20,050,000	31,844,000	13,552,000	4,180,000	2,480,000	2,570,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（自平成21年12月1日 至平成22年5月31日）（ご参考）

(追加情報)

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

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

(単位：千円)

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

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

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

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

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

当期（自平成22年6月1日 至平成22年11月30日）

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

(単位：千円)

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

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

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

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

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

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日) (ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合 (%)	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
主要投資主 利害関係人等	野村不動産 株式会社	不動産業	12.14	不動産の購入	4,940,000	-	-
利害関係人等	野村リビング サポート 株式会社	不動産業	-	賃料収入等	96,951	前受金	16,205
				プロパティ・ マネジメント報酬	1,940	営業未払金	338
				外注委託費	3,234	営業未払金	566
	野村不動産アーバン ネット株式会社	不動産業	-	広告宣伝費	600	未払金	105
資産保管会社	三菱UFJ信託 銀行株式会社	銀行業務及び 信託業務	-	利息の支払	76,004	未払費用	36,947
				借入金 (短期)	710,000	短期借入金	-
				借入返済 (短期)	1,970,000		
				借入返済 (1年内 返済予定の長期)	200,000	1年内返済予定 の長期借入金	5,688,000
				借入金 (長期)	1,180,000	長期借入金	6,824,000

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)

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

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成21年12月 1日 至 平成22年 5月31日	当 期 自 平成22年 6月 1日 至 平成22年11月30日
1口当たり純資産額	503,335円
1口当たり当期純利益	11,141円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数 で除することにより算定しています。	1口当たり純資産額
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。	1口当たり当期純利益
	同 左

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

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

(重要な後発事象に関する注記)

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

■ 金銭の分配に係る計算書

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

■ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成23年1月11日

野村不動産レジデンシャル投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

牧野明弘 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

竹之内和徳 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、野村不動産レジデンシャル投資法人の平成22年6月1日から平成22年11月30日までの第8期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

■ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期（ご参考） 自 平成21年12月 1日 至 平成22年 5月31日	当 期 自 平成22年 6月 1日 至 平成22年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,387,655	1,515,918
減価償却費	787,351	794,984
投資口交付費	28,255	—
受取利息	△1,150	△1,005
支払利息	585,728	601,223
貸倒引当金の増減額（△は減少）	120	△131
営業未収入金の増減額（△は増加）	△14,526	8,592
未収消費税等の増減額（△は増加）	△12,839	12,839
前払費用の増減額（△は増加）	△6,720	△3,662
営業未払金の増減額（△は減少）	47,202	26,170
未払金の増減額（△は減少）	△22,634	34,666
未払消費税等の増減額（△は減少）	△9,193	8,752
前受金の増減額（△は減少）	68,341	12,717
その他の資産の増減額（△は増加）	△8,357	4,839
その他の負債の増減額（△は減少）	1,670	△50
信託有形固定資産の売却による減少額	—	134,735
その他	535	383
小 計	2,831,436	3,150,974
利息の受取額	1,150	1,005
利息の支払額	△614,995	△589,433
法人税等の支払額	△885	△1,016
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,216,706	2,561,528
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△10,474,911	△2,331,615
信託有形固定資産の取得による支出	△28,428	△17,172
無形固定資産の取得による支出	—	△5,211
預り敷金及び保証金の返還による支出	△80,322	△90,114
預り敷金及び保証金の受入による収入	190,680	92,953
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△87,147	△52,221
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	69,934	43,203
敷金及び保証金の差入による支出	△110	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,410,305	△2,360,178
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,840,000	1,720,000
短期借入金の返済による支出	△7,880,000	△1,720,000
長期借入れによる収入	12,590,000	10,816,000
長期借入金の返済による支出	△5,480,000	△9,186,000
投資口の発行による収入	8,029,620	—
投資口交付費の支出	△28,255	—
分配金の支払額	△1,317,933	△1,383,556
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,753,432	246,443
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	559,833	447,794
現金及び現金同等物の期首残高	4,785,124	5,344,957
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,344,957	※1 5,792,752

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）（参考情報）

項 目	前 期（ご参考） 自 平成21年12月 1日 至 平成22年 5月31日	当 期 自 平成22年 6月 1日 至 平成22年11月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同 左

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）（参考情報）

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

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

■ 投資法人の概要

■ 沿革

平成18年 7月28日	設立企画人(野村不動産投信株式会社)による投信法 ^(注1) 第69条に基づく設立に係る届出
平成18年 8月 3日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成18年 8月 4日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成18年 8月24日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長 第56号)
平成19年 2月14日	東京証券取引所に上場

(注) 投資信託及び投資法人に関する法律

■ 仕組み図



■ 資産運用会社の概要

■ 資産運用会社の概況

名 称	野村不動産投信株式会社
資 本 の 額	300百万円(平成22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(2)第81679号) 平成15年6月17日 宅地建物取引業者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)

(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。

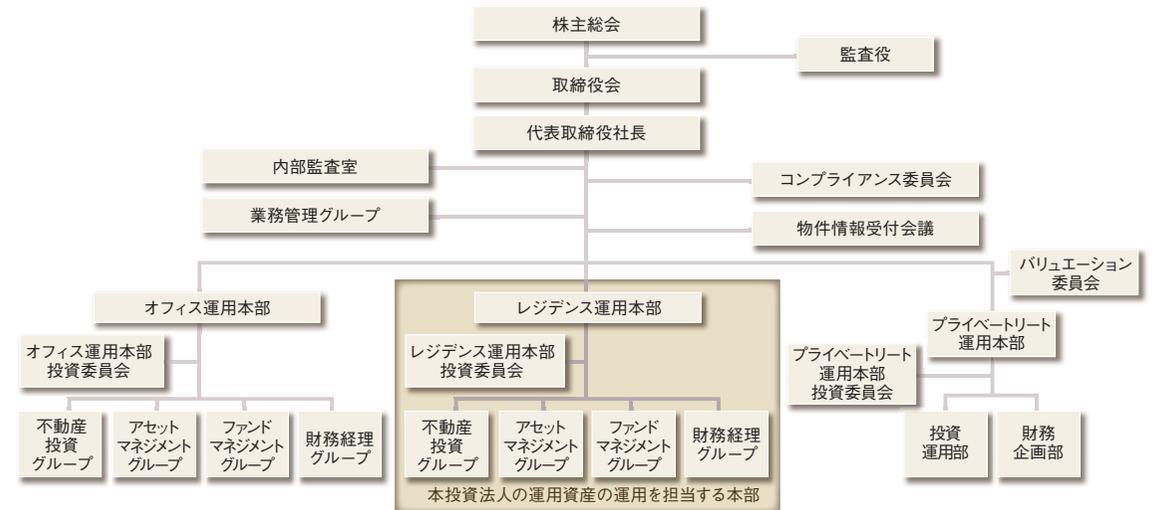
(注2) 複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

(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。

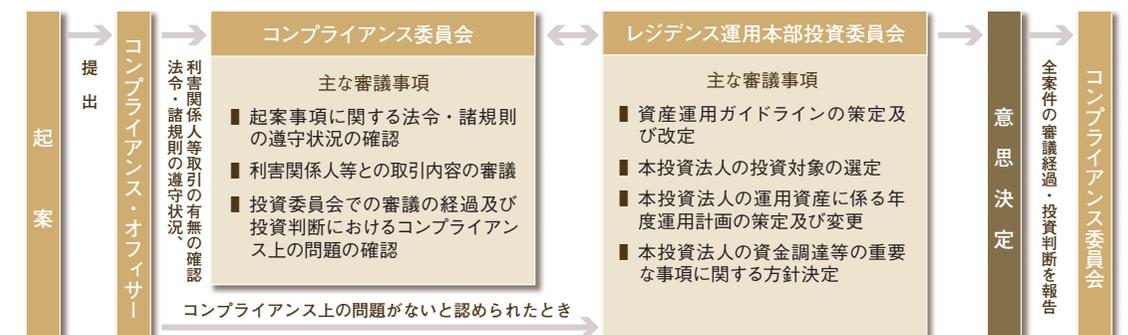
(注4) 複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

■ 組織体系

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



■ 意思決定プロセス



■ 投資主インフォメーション

■ 投資主の構成

所有者別投資口数の推移



	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末
	平成19年5月末	平成19年11月末	平成20年5月末	平成20年11月末	平成21年5月末	平成21年11月末	平成22年5月末	平成22年11月末
個人その他	11,631	9,970	17,328	17,675	17,577	18,983	25,870	24,893
外国法人等	6,161	4,927	8,678	7,218	9,237	10,813	15,247	12,164
その他の国内法人	14,198	14,112	15,445	15,513	15,555	15,589	19,310	19,317
金融機関 (証券会社含む)	36,110	39,091	55,314	56,359	54,396	51,380	65,108	69,161
合計	68,100	68,100	96,765	96,765	96,765	96,765	125,535	125,535

■ 主要な投資主

No.	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	保有比率 (%) (注)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	25,211	20.08
2	野村不動産株式会社	15,240	12.14
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	12,642	10.07
4	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	4,758	3.79
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3,510	2.80
6	AIGエジソン生命保険株式会社ジーエーノンディーアイエムエー (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	2,394	1.91
7	朝日火災海上保険株式会社	2,000	1.59
8	全国共済農業協同組合連合会 (常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社)	1,460	1.16
9	株式会社池田泉州銀行	1,161	0.92
10	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505025 (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行決済営業部)	1,017	0.81
	合計	69,393	55.28

(注) 保有比率は、発行済投資口数に対する所有投資口数の割合を記載しています。

■ 第9期・第10期スケジュール

平成23年	6月	7月	8月	9月	10月	11月
決算発表		● 5月期決算発表				
分配金支払			● 5月期分配金支払開始			決算月
資産運用報告			● 5月期資産運用報告発送			

平成24年	12月	1月	2月	3月	4月	5月
決算発表		● 11月期決算発表				
分配金支払			● 11月期分配金支払開始			決算月
資産運用報告			● 11月期資産運用報告発送			

■ 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。なお、特別口座に記録された投資口についてのお手続きは、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

■ 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へ郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方はお取引証券会社へご連絡ください。

■ 投資主メモ

決算期日	毎年5月末日・11月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定める日
分配金支払確定基準日	毎年5月末日・11月末日
上場証券取引所	東京証券取引所 (銘柄コード: 3240)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 電話0120-232-711 (通話料無料)

■ ホームページによる情報提供について

本投資法人のホームページでは、プレスリリース (物件取得のお知らせ等)、ポートフォリオ稼働率、決算情報、分配金に関する情報等、多様な情報を公開しています。

今後も、ホームページへの掲載を通じて、投資主の皆様へのタイムリーな情報提供に努めてまいります。

▼ <http://www.nre-rf.co.jp/>





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



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



プライムアーバン南烏山
 取得日/平成19年9月 総戸数/41戸
 主な利用駅/「千歳烏山」駅 (京王線)



プライムアーバン中目黒
 取得日/平成18年9月 総戸数/49戸
 主な利用駅/「中目黒」駅 (東急東横線、東京メトロ日比谷線)



アーバンステージ日本橋横山町
 取得日/平成21年12月 総戸数/124戸
 主な利用駅/「馬喰町」駅 (JR総武線)、「小伝馬町」駅 (東京メトロ日比谷線)、「東日本橋」駅 (都営地下鉄浅草線)、「馬喰横山」駅 (都営地下鉄新宿線)



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



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



◆ ポートフォリオ物件の概要（その他）



プライムアーバン西新宿 I
 取得日/平成19年2月 総戸数/60戸
 主な利用駅/「新宿」駅 (JR山手線・中央線、東京メトロ丸ノ内線他)



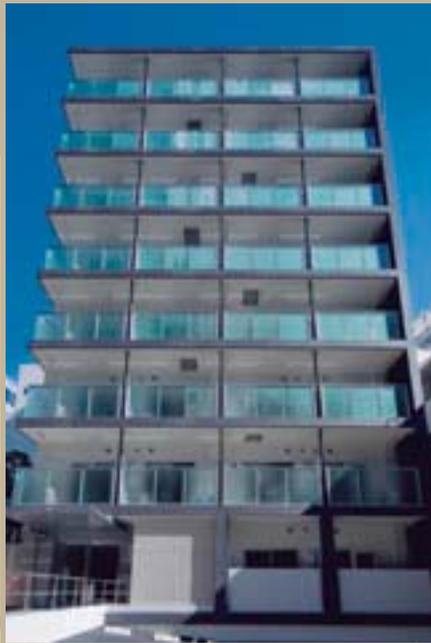
プライムアーバン恵比寿
 取得日/平成18年9月 総戸数/29戸
 主な利用駅/「恵比寿」駅 (JR山手線・埼京線、東京メトロ日比谷線)



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



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



プラウドフラット目黒行人坂
 取得日/平成19年5月 総戸数/40戸
 主な利用駅/「目黒」駅 (JR山手線、東急目黒線、
 東京メトロ南北線他)



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

プラウドフラット白金高輪
 取得日/平成20年9月 総戸数/106戸
 主な利用駅/「白金高輪」駅 (東京メトロ南北線、
 都営三田線)



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



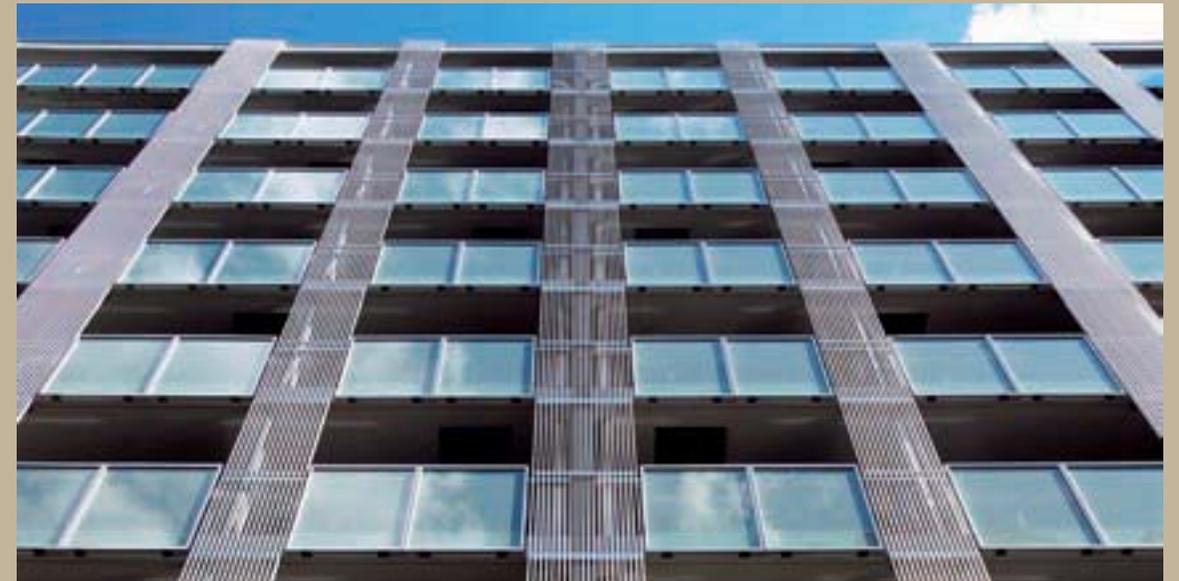
プラウドフラット浅草駒形
 取得日/平成21年12月 総戸数/79戸
 主な利用駅/「浅草」駅 (東京メトロ銀座線、
 都営地下鉄浅草線)、
 「田原町」駅 (東京メトロ銀座線)



◆ ポートフォリオ物件の概要（プラウドフラット）



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



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



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



暮らす

「元氣な商店街 「えるもーる烏山」



空が大きく広く感じられる
烏山寺町
のんびり散策にはうってつけ

千歳烏山駅北口から寺院通りに沿って10分ほど歩き、中央道の高架をくぐると、ここが東京・世田谷かと思うような、白壁の連なりが落ち着いた雰囲気をもしだしている二画に出ます。ここが東京の小京都ともいわれる「烏山寺町」です。地域住民の多くが「烏山の代名詞」といえば、烏山寺町というように、地域住民に愛され、大切にされている地域でもあります。



憩い

は、それほど古くなく、関東大震災（1923年）の後、浅草、築地、本所、荒川など東京の下町で焼け出された様々な宗派の22の寺が、集団移転してきたのが始まりだといいます。春の桜を始め四季折々の花が楽しめます。また鴨が飛来する高源院の弁天池や、関東大震災で焼け残った大きな鐘のある妙寿寺、江戸の浮世絵師喜多川歌麿の墓のある尊光寺など、休日のにぎりと散策を楽しむにはうってつけのスポットです。歩くのに疲れたら、千歳烏山駅北口から久我山へ行き、さらに千歳烏山に戻る循環バスを利用するのもいいでしょう。

烏山といえば寺町 26もの寺院が 軒を連ねる小京都

街のあちこちに
緑が豊かに残り、
南に足をのばせば芦花公園が

烏山には、他にも緑豊かな癒しスポットがたくさんあります。甲州街道を越えたところにある「市民緑地」もそのひとつ。広い敷地の中に主屋や蔵、大きなケヤキ、竹林などがあり、心が落ち着く空間です。自然に親しみ、憩える緑地として土地所有者の協力を得てトラスト協会が開放されています。烏山寺町にもほど近く寺町散策と併せて、二見の価値があります。

「烏山つじ緑地」の園内にはギリシマ、クルメツツジなど、およそ90種類のつじがあります。4月初旬から見事に咲きそろう、世田谷百景にも選ばれたほどで、花見客や苗木を買い求める人たちでにぎわっています。街のあちらこちらに豊かな緑が残り、四季折々の花も楽しめる烏山帯。甲州街道のケヤキ並木も、すがすがしい新緑、木漏れ日が美しい盛夏、紅葉の秋と季節毎に違った表情を見せてくれます。千歳烏山からバスで南へ向かえば、



普段の生活に欠かせないショッピングは暮らしやすさを大きく右にします。その点、千歳烏山には駅周辺を中心として南北にまたがる延長約1.7キロメートルもの「えるもーる烏山」という元氣な商店街があります。先にも触れましたが中小企業庁の「がんばる商店街77選」に選ばれた理由は「スタンプ事業の先駆け、日本一の実績。貯まったスタンプは商店街での買い物だけでなく地域金融機関での預金も可能です。『ダイヤスタンプ』として親しまれていくスタンプ事業は昭和40年から始められ、商店街振興組合が企画する海外旅行国内豪華宿泊旅

スタンプ事業の草分け 暮らしに浸透する ダイヤスタンプ

行、気軽な日帰り旅行、豪華ディナーショー、コンサート、観劇等や抽選会によるワクワク景品プレゼント等、各種イベントで使えたり、各種回数券（共通バスカード、下高井戸シネマチケット、烏山地下駐輪場回数券）と交換できたりと、日常生活の様々なシーンに浸透しています。また電柱の地下への埋設等街の美化・環境整備も進められています。

中学校に般公開の 温水プールと クライミングウォール

千歳烏山にはちよつと嬉しい施設もあります。烏山中学校温水プールとクライミングウォールがそれぞれに開放されておりだれでも利用できます。温水プールは25m6コース（水深1.1m）で、大人1時間200円から利用できます。クライミングウォールは講習会を受講した人が利用できます。気軽にフリークライミングを楽しめるなんて、ワクワクしませんか？暮らしの安心を支える施設として欠かせない病院。千歳烏山には「昭和大学烏山病院」があり、24時間体制の救急病棟のほか、内科、歯科を含む外来診療部門、CTスキャンや腹部エコーなどの検査部門、精神科リハビリテーションセンターなどが整っています。いざという時も安心ですね。

環状八号線に面して「芦花公園」があります。再開発が進んでいる芦花公園駅からも徒歩圏内です。芦花公園は、「不如帰」「自然と人生」「みずのたはこと」などの名作で知られる明治・大正期の文豪、徳富蘆花（健次郎）と愛子夫人が、後半生を過ごした住まいと庭の「蘆花恒春園」と般公開部分があります。蘆花恒春園には文豪徳富蘆花の住んだ住居や著作などを収めた記念館が公開されています。般公開部分にはドックラン場や子供向けのアスレチック、遊具類などがあります。



千歳烏山の特長
京王線の急行停車駅である千歳烏山駅は、新宿まで約13分、渋谷まで約18分、大手町まで約30分（いずれも急行利用時）と優れた交通利便性を持っています。同駅周辺は駅前商店街が充実しており、生活利便性と住環境の双方を兼ね備えています。また京王線沿線には、明治大学、日本大学、白百合女子大学、日本女子体育大学、桐朋学園大学等の複数の大学が存在し、都心部に通勤する社会人を中心としたニーズに加え、大学関係者（教職員、学生等）の需要も望める地域です。

プライムアーバン 南烏山

千歳烏山駅から徒歩3分でありながら、駅前商店街からやや離れたため閑静な住環境を有し、開口部分をゆとり確保した6タイプの住戸プラン、外観デザインや内部使用を含めて人気の物件です。



プライムアーバン 烏山コート

千歳烏山（徒歩8分）芦花公園（徒歩7分）の2駅が利用可能であり、11タイプの豊富な間取りを備えており、全23戸中12戸が二面採光（二部三面採光の角住戸である等、多様なニーズに対応できる注目物件です。



物件紹介



暮らしやすさを直観する
気取らないバランスの良い街

便利

交通の便も良く、公共サービス機関も充実。
元気な商店街も。
欲張りな郊外住宅地。

快速・通勤快速、急行停車駅
恵まれたロケーション

まず千歳烏山駅までは新宿からおよそ15分。東京、大手町まで30分圏内というロケーションの良さがビジネスマンには嬉しいところ。京王線沿線には多くの大学もあり、学生のみならずにも人気の高いエリアです。また京王線では複々線化、立体交差事業が進んでおり、千歳烏山駅周辺地区では、街づくり協議会等が設立され、駅周辺の街づくりが進められています。



千歳烏山駅の由緒

農村地帯であった烏山地域に大正2年(1913年)に京王線が開通。当時の駅所在地が北多摩郡千歳村大字烏山(旧烏山村)だったことから、駅開設当時は「烏山駅」とよばれました。

昭和4年(1929年)に千歳烏山駅と改称されました。

京王線開通後、周辺は郊外住宅地としての開発が進められるようになりました。現在では1日の乗降客数は約7万5000人であり、通行者は1万人といわれています。



駅周辺に
公共サービス機関が集中
住民にやさしい配慮が嬉しい街

駅北口徒歩1分の所には、区民センターがあります。区役所の出入で、ほとんどの公的な手続きがワン

す。どんなきれいな街になつていくというわけです。テレビ朝日の番組「街メーターNo1決定 本日に住みたい街は？」(2010年6月放送)では東浅草、北鎌倉、川越と「住むならここバトル」で競い合い、1位に選ばれています。

ストップで行えるのはもちろん、図書館や400人収容のホールも併設されています。もともと小学校の跡地だったために、敷地も広く、南側の市民憩いの広場はイベントなどにも利用されています。そしてなんといっても嬉しいのはこの広場の地下に区営の有料駐輪場があること。区営駐輪場は千歳烏山駅周辺に複数あるため、駅前の放置自転車とは無縁。好感度が上がります。さらに駅から徒歩5分の所には烏山総合支所があります。駅の南北には延長約1.7キロメートルの商店街「えるも」烏山」が広がります。「こ」は中小企業庁が選定した「がんばる商店街77選」に選ばれた元気杯の商店街です。元気な商店街がある街は、街全体に活気があふれ、地域内のコミュニケーションも豊かになり、生活者にとっては利便性も高く、ありがたいものです。

住んでみたいと思わせる街がある。

通勤通学に便利で、活気があって、

オフにはのんびりできる癒しのスポットがあって、

緑も豊かで、由緒正しい文化的な匂いも漂っている。

そんな欲張りな思いをさりげなく受け止めてくれるバランスの良い街。

そんな街を探しに行く新連載

「住みたい街くらしたい街」。

第一回は千歳烏山をご紹介します。

アクセス



京王線千歳烏山駅

快速・通勤快速、急行停車駅 新宿から9.9km 170円区間
京王バス、関東バス、小田急バスなどで、荻窪、久我山、成城方面へのアクセスもよい

東京都世田谷区の北西端にある烏山地域は、北は杉並区、三鷹市、西は調布市と接し、東は世田谷区の北沢地域、南は砧地域に隣接しています。そのほぼ中心にあるのが京王線千歳烏山駅。周辺には公共サービス機関が集まっており、駅の南北には「えるも」烏山」という元気な商店街があります。10分ほど足を延ばせば武蔵野の豊かな自然を残した、歴史や文化が偲ばれる場所が多く残っています。甲州街道が東西を貫き、環八、高井戸ランプにも近く、クルマ好きにも好ましいロケーションです。住んだらきつと快適、と感じさせる好感度の高い街です。

