

平成27年2月期 決算短信(REIT)

平成27年4月14日

不動産投資信託証券発行者名 野村不動産マスターファンド投資法人 上 場 取 引 所 東
 コー ド 番 号 3285 U R L <http://www.nre-mf.co.jp/>
 代 表 者 執行役員 柳 田 聡
 資 産 運 用 会 社 名 野村不動産投資顧問株式会社
 代 表 者 代表取締役社長 安 部 憲 生
 問 合 せ 先 責 任 者 NMF運用部長 宇 木 素 実
 TEL (03)3365-8767

有価証券報告書提出予定日 平成27年5月25日 分配金支払開始予定日 平成27年5月19日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年2月期の運用、資産の状況(平成26年9月1日～平成27年2月28日)

(1)運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年2月期	10,066	6.3	4,750	2.4	4,146	1.6	4,145	1.6
26年8月期	9,468	3.2	4,638	△13.3	4,081	△16.1	4,079	△16.1

	1口当たり 当期純利益	自 己 資 本 当期純利益率	総 資 産 経常利益率	営 業 収 益 経常利益率
	円	%	%	%
27年2月期	2,489	2.5	1.6	41.2
26年8月期	2,450	2.5	1.6	43.1

(2)分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
27年2月期	2,490	4,146	0	0	100.0	2.5
26年8月期	2,450	4,079	0	0	99.9	2.5

(3)財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
27年2月期	276,539	165,267	59.8	99,244
26年8月期	257,040	165,201	64.3	99,204

(4)キャッシュ・フローの状況

	営 業 活 動 による キャッシュ・フロー	投 資 活 動 による キャッシュ・フロー	財 務 活 動 による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年2月期	5,024	△17,482	14,650	18,820
26年8月期	5,658	△1,141	△8,878	16,627

2. 平成27年8月期(平成27年3月1日～平成27年8月31日)及び平成28年2月期(平成27年9月1日～平成28年2月29日)の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
27年8月期	10,308	2.4	4,787	0.8	4,130	△0.4	4,129	△0.4	2,480	—
28年2月期	10,654	3.4	4,907	2.5	4,230	2.4	4,229	2.4	2,540	—

(参考)1口当たり予想当期純利益(27年8月期)2,480円、1口当たり予想当期純利益(28年2月期)2,540円

※その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|--------|------------|--------|------------|
| ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) | 27年2月期 | 1,665,260口 | 26年8月期 | 1,665,260口 |
| ② 期末自己投資口数 | 27年2月期 | 一口 | 26年8月期 | 一口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法(昭和23年法律第25号)に基づく財務諸表の監査手続は終了しておりません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

1. 投資法人の関係法人

有価証券報告書（平成26年11月28日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

有価証券報告書（平成26年11月28日提出）における「投資方針」「投資対象」「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

① 当期の概況

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、野村不動産投資顧問株式会社を設立企画人として、平成25年1月31日に設立され、同年6月12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3285）しました。

本投資法人は、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的として、中長期的に安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を実現することを資産運用の基本方針としています。本投資法人は、かかる基本方針を実現するため、主として物流施設及び商業施設を投資対象とします。物流施設は産業インフラとして、商業施設は消費活動を支えるインフラとして、いずれも経済活動に不可欠な施設であると考えています。

本投資法人は、物流施設及び商業施設のバランスを考慮したポートフォリオを構築するとともに、需要に厚みのある東京圏を中心に据えた投資戦略により、中長期的に安定した収益を確保することを目指します。

（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。

「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

本書の目的上、不動産には、不動産の賃借権及び地上権を含みます。以下特に指定のない限り同じとします。

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

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

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

「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

A. 投資環境と運用実績

日本経済は、平成26年4月の消費増税以降低迷していた内需の底入れを受けて、緩やかな回復基調を続けています。この結果、内閣府「平成26年10～12月期四半期別GDP速報（2次速報値）」によれば、実質GDP成長率は年率1.5%となりました。さらに、日本銀行による追加金融緩和の効果で円安・株高が進んでいることに加え、消費税の増税延期、原油安による物価下落が追い風となっており、内閣府「景気ウォッチャー調査」においても企業・家計の先行き景況感は、平成26年12月以降改善基調を強めています。今後は、雇用・所得環境の改善や企業収益の好調を背景として、個人消費と設備投資が成長を牽引すると予想されます。

このような環境のもと、J-REIT市場については日本経済と不動産市場への回復期待から国内外の投資資金が流入しています。また、平成26年10月には日本銀行が追加金融緩和に踏み切り、J-REITの追加買い入れを決定したこともあり、東証REIT指数は一時2,000ポイントを超えるなど上昇傾向が強まりました。その後、足許において下落基調に転じたものの、依然として高い水準で推移しています。また、国内最大の年金運用者である年金積立金管理運用独立行政法人の運用資産構成が見直され、この巨額資金の一部がJ-REIT市場に流入していることも追い風となっています。こうした良好な資金調達環境にも支えられ、J-REITの新規上場や既存銘柄の公募増資に伴う物件取得は、引き続き活発に行われています。

商業施設を取り巻く環境については、消費税の増税延期や原油安に伴う物価下落を受けて消費者マインドが着実に改善しています。その結果、総務省統計局「家計調査」によれば、非耐久消費財（飲食料品・日用品等）の支出推移には、平成26年10月以降改善の動きが見られています。今後は、賃上げの浸透や労働需給の逼迫を背景に所得及び雇用環境の改善が期待できることから、伸び悩んでいた耐久消費財（乗用車、家電製品等）においても、改善傾向の波及が見込まれます。また、景気回復期待を背景に、小売業界の設備投資は高水準となっており、大都市圏を中心に新規出店や既存店の改装・増床を行う動きが活発化しています。

物流施設のマーケット動向については、需要牽引役のEC（電子商取引）及びインターネットを通じた通信販売やファッション・アパレル業界の需要、これらに伴うサード・パーティー・ロジスティクス（3PL）

（注1）事業の拡大による需要の他、食品卸売の需要活発化が加わり、引き続き需給は逼迫し、大型物流施

設の空室率は低い水準が続いています。平成27年及び平成28年にかけて大規模新規供給が見込まれますが、効率的な配送ネットワーク実現の受け皿となる高機能物流施設の割合は、全体ストックの中で未だ低水準であることから、こうした優良物件への強い需要は当面継続することが予想されます。

不動産売買市場については、金融緩和等により国内の資金調達環境が良好であること、賃貸市場に回復の動きがあること等により、J-REITをはじめ国内外の不動産ファンドや不動産会社を中心に物件取得意欲は引き続き旺盛です。他方で、取引参加者の増加や資産価格の先高感から、物件の取得競争には一部過熱感が見られています。

このような状況の下、本投資法人においては、平成26年9月30日に商業施設のユニバーサル・シティウォーク大阪（取得価格15,500百万円）を取得し、同年12月19日に商業施設の川崎モアーズの区分所有権及びその敷地を信託財産とする信託受益権（取得価格2,080百万円）を追加取得しました。

この結果、本投資法人が当期末時点において保有する物件（匿名組合出資持分を除きます。）は56物件（注2）（取得価格合計255,603百万円）、東京圏への投資比率は79.6%、総賃貸可能面積は911,615.63㎡となりました。また、ポートフォリオ全体の当期末時点稼働率は99.8%となり、高い水準で安定しています。

また、第4期末（平成27年2月末日）後、平成27年3月30日付で合同会社大阪枚方プロジェクト匿名組合出資持分（出資金額100百万円）を取得し、これに伴い枚方ロジスティクスセンターを主な信託財産とする信託受益権の取得に係る優先交渉権を取得しました。また、同年4月10日付で川口領家ロジスティクスセンターを主な信託財産とする信託受益権の取得に係る売買契約を締結しました。なお、当該信託受益権の売主である領家キャピタル合同会社は、本投資法人が500百万円（匿名組合出資等総額のうち約17.9%）を出資する匿名組合の営業者であり、本投資法人は売買契約締結に際して、匿名組合出資に当たり付与された優先交渉権を行使しました。当該信託受益権の取得は平成27年7月1日を予定しております。一方、平成27年4月7日付で三菱自動車 茨木メンテナンスセンターを主な信託財産とする信託受益権の譲渡を決定しており、平成27年9月上旬の引渡しを予定しております。これらの取得及び譲渡完了後の本投資法人の東京圏への投資比率は80.6%となる予定です。

（注1）サード・パーティー・ロジスティクス（3PL）とは、荷主企業からその物流機能の一部又は全部を請け負う物流サービスをいいます。

（注2）追加取得した川崎モアーズの上記信託受益権は1物件に数えていません。

B. 資金調達の状況

当期において、本投資法人は特定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、平成26年9月29日に16,700百万円、同年12月19日に2,100百万円の借入れを行いました。また、本投資法人は負債の返済期限の長期化及び資金調達手段の多様化を図るため、同年10月30日に設立以来初となる投資法人債（10年債、総額3,000百万円）を発行し、既存借入金の返済資金の一部に充当しました。この結果、当期末時点の有利子負債残高は99,150百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は35.9%となりました。

なお、本投資法人が当期末時点において取得している格付は以下のとおりです。かかる格付は、本投資法人の投資口に付された格付ではありません。なお、本投資法人の投資口について、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はありません。

信用格付業者の名称	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付 : AA-	格付の見通し : 安定的

C. 業績及び分配金

上記の運用の結果として、第4期の業績は営業収益10,066百万円、営業利益4,750百万円、経常利益4,146百万円、当期純利益4,145百万円となりました。

第4期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）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概ね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2,490円としました。

② 次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済については、企業収益の回復や設備投資の持ち直し及び雇用・所得環境の改善等により緩やかな回復基調が続き、消費税の増税に伴う影響も次第に和らいでいくことが期待されます。

また、J-REIT市場においては、日本銀行の金融緩和策によって不動産市場に対する資金供給は良好に推移しており、東証REIT指数も堅調に推移していることから、良好な金融資本環境が継続するものと期待されます。一方、旺盛な取得意欲を有する取引参加者は増加傾向にあり、優良物件の取得環境は厳しいものになることが予想されます。

このような環境認識のもと、本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と運用資産の着実な成長の実現を図るため、以下の方針に基づいた運用を行います。

(イ) 明確な投資戦略に基づく資産規模の拡大

本投資法人は、需要に厚みのある東京圏を中心に据えた投資戦略により、中長期的に安定した収益を確保することを目指します。

こうした投資戦略に基づく資産規模の拡大による運用不動産の分散により、収益変動リスクの低減及び規模のメリットを活かした運営管理コストの低減を図っていきます。

新規物件への投資に際しては、優良物件を厳選し効果的に投資するため、資産運用会社独自の物件情報ルートの一層の拡大や野村不動産グループとの連携により、物件売却情報の早期入手や相対取引の促進を図るとともに、投資リスクを見極めるために十分なデューディリジェンスを行っていきます。

(ロ) 中長期を見据えた物件運営

本投資法人が投資対象とする物流施設及びや居住地立地型商業施設は、テナントとの長期間の賃貸借契約により安定したキャッシュ・フローが期待できる一方で、駅前立地型商業施設は、キャッシュ・フローの内部成長可能性を有していると考えています。物流施設及び居住地立地型商業施設の運営に際しては、契約更改時における賃貸借期間の長期化に努め、収益の安定化を意識した運営を実施していきます。また、駅前立地型商業施設の運営に際しては、マーケット環境を的確に捉え、景気回復局面における契約更新及びテナントの入替え等を通じた賃料増額等による収益向上を視野に入れた運営を実施していきます。

また、本投資法人は、野村不動産グループによるリーシング、運営、建物管理等のマネジメント力を最大限活用し、稼働率の高位安定、賃料水準の維持・向上を図ることでポートフォリオ収益の中長期的な安定を追求します。

(ハ) 安定的な財務基盤の維持・向上

資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性に配慮します。また、金融市場の動向を注視しながら、金利スワップ等を利用した金利の固定化と借入期間の長期化、返済期日の分散に配慮した調達等を財務戦略の主軸として位置づけ、これらを実践していくことで適切な財務基盤の構築を図ります。

③ 決算後に生じた重要な事実

A. 資産の譲渡

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社は、第4期末（平成27年2月末日）後、平成27年4月7日付で「三菱自動車 茨木メンテナンスセンター」の譲渡を決定しました。

特定資産の種類	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権
資産名称	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター
譲渡予定価格（注）	1,133百万円
契約締結予定日	平成27年4月30日（信託受益権売買契約の締結）
譲渡予定日	平成27年9月上旬（信託受益権の引渡し）
譲渡先	国内の一般事業会社
損益に及ぼす影響	第6期（自平成27年9月1日至平成28年2月29日）において、営業収益として不動産等売却益約240百万円（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。

（注）固定資産税及び都市計画税の精算額を除いた金額を記載しています。

（参考情報）

A. 資産の取得

本投資法人は、第4期末（平成27年2月末日）後、平成27年3月30日付で「合同会社大阪枚方プロジェクト匿名組合出資持分」を取得し、同年4月10日付で「川口領家ロジスティクスセンター」の取得に係る売買契約を締結しました。

①合同会社大阪枚方プロジェクト匿名組合出資持分の概要

特定資産の種類	不動産を主な信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
資産名称（注1）	合同会社大阪枚方プロジェクト匿名組合出資持分
信託対象不動産（注2）	枚方ロジスティクスセンター
出資金額	100百万円（当初匿名組合出資等総額の約10.6%）
契約締結日	平成27年3月27日
出資持分取得日	平成27年3月30日
出資持分取得資金	自己資金により取得

（注1）合同会社大阪枚方プロジェクトを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

（注2）合同会社大阪枚方プロジェクトは、平成27年3月31日付で信託対象不動産を主な信託財産とする信託の受益権を取得しました。

②川口領家ロジスティクスセンターの概要

特定資産の種類	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権
物件名称（注1）	川口領家ロジスティクスセンター
所在地（注2）	（地 番） 埼玉県川口市領家五丁目2114番1 （住居表示） 埼玉県川口市領家五丁目1番57号
構造（注2）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
敷地面積（注2）	22,770.72㎡（6,888.14坪）
延床面積（注2）	41,867.82㎡（12,665.01坪）
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工年月（注2）	平成15年10月
取得予定価格（注3）	10,790百万円
契約締結日	平成27年4月10日（信託受益権売買契約の締結）
取得予定日	平成27年7月1日（信託受益権の引渡し）
売主（注4）	領家キャピタル合同会社
取得資金	自己資金及び借入金により取得予定

（注1）現在の物件名称は「日本通運株式会社 北東京流通センター」ですが、本投資法人による取得後、速やかに上記物件名称に変更する予定です。

（注2）「所在地」（住居表示を除きます。）、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工年月」については、不動産登記簿上の表示をもとに記載しています。

（注3）「取得予定価格」は、当該信託受益権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信託受益権の売買代金の金額）を記載しています。

（注4）領家キャピタル合同会社は、本投資法人が500百万円（匿名組合出資等総額のうち約17.9%）を出資する匿名組合の営業者であり、本投資法人は売買契約の締結に際して、匿名組合出資に当たり付与された優先交渉権を行使しました。

平成27年8月期及び平成28年2月期 運用状況の予想の前提条件

項 目	前 提 条 件
計算期間	・平成27年8月期（第5期）：平成27年3月1日～平成27年8月31日 ・平成28年2月期（第6期）：平成27年9月1日～平成28年2月29日
運用資産	・平成27年8月期（第5期）：平成27年2月末現在保有する不動産等56物件（以下「第4期末保有物件」といいます。）及び「領家キャピタル合同会社匿名組合出資持分」（以下第4期末保有物件と併せて、「第4期末取得済資産」といいます。）につき、平成27年3月30日に取得した「合同会社大阪枚方プロジェクト匿名組合出資持分」（以下「第5期取得済資産」といいます。）に加え、平成27年7月1日に「川口領家ロジスティクスセンター」（以下「第5期取得予定資産」といいます。）を取得（当該取得に伴い「領家キャピタル合同会社匿名組合」は解散し、本投資法人は匿名組合出資持分に応じた精算金を受領）するほかは、平成27年8月期（第5期）末日まで運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等。以下同じ。）がないことを前提としています。 ・平成28年2月期（第6期）：第4期末取得済資産並びに第5期取得済資産及び第5期取得予定資産につき、平成27年9月上旬に「三菱自動車 茨木メンテナンスセンター」（以下「第6期譲渡予定資産」といいます。）を譲渡するほかは、平成28年2月期（第6期）末日まで運用資産の異動がないことを前提としています。 ・実際には上記の他に、運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・平成27年8月期（第5期）については、第4期末取得済資産並びに第5期取得済資産及び第5期取得予定資産の営業収益に基づいています。平成28年2月期（第6期）については、これらから第6期譲渡予定資産を除いた運用資産の営業収益に基づいています。 ・賃料水準及び空室率の見込みについては、テナント動向、近隣競合物件の存在、昨今の不動産市況等を勘案して算出しています。 ・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	・一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。 ・公租公課については、第4期末保有物件の平成27年8月期（第5期）に対応する額として760百万円、平成28年2月期（第6期）に対応する額として757百万円を賃貸事業費用に計上しています。 ・外注委託費は平成27年8月期（第5期）に712百万円、平成28年2月期（第6期）に647百万円と想定しています。 ・建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要なと想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・賃貸事業利益は平成27年8月期（第5期）に5,835百万円、平成28年2月期（第6期）に5,728百万円と想定しています。 ・減価償却費は平成27年8月期（第5期）に1,739百万円、平成28年2月期（第6期）に1,802百万円と想定しています。 ・その他営業費用（資産運用受託者、資産保管受託者及び一般事務受託者への報酬等）は平成27年8月期（第5期）に1,073百万円、平成28年2月期（第6期）に1,064百万円と想定しています。
営業外費用	・支払利息その他借入関連費用は平成27年8月期（第5期）に655百万円、平成28年2月期（第6期）に675百万円と想定しています。

項 目	前 提 条 件
有利子負債	・本投資法人は、本書の日付現在、96,150百万円の借入金残高及び3,000百万円の投資法人債残高があります。 ・平成27年7月1日に取得予定の「川口領家ロジスティクスセンター」の取得資金の原資とするため、11,200百万円の新規借入れを行うことを前提としています。 ・平成28年2月期（第6期）末日までに返済期限が到来する借入金4,085百万円については、85百万円を手元資金にて約定弁済を行うほかは全額借換えを行うことを前提としています。 ・上記以外には、借入金残高及び投資法人債残高に変動がないことを前提としています。
投資口	・本書の日付現在の発行済投資口総数1,665,260口を前提とし、平成28年2月期（第6期）末日まで、投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 平成26年8月31日現在	当期 平成27年2月28日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,339,370	12,486,260
信託現金及び信託預金	5,288,296	6,333,926
営業未収入金	219,442	206,479
前払費用	237,283	269,318
繰延税金資産	29	5
未収還付法人税等	654	3,609
未収消費税等	—	571,565
その他	73,663	104,101
流動資産合計	17,158,740	19,975,268
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,493,865	3,502,973
減価償却累計額	△103,535	△163,530
建物（純額）	3,390,329	3,339,443
構築物	28,932	28,932
減価償却累計額	△3,144	△4,723
構築物（純額）	25,787	24,208
土地	10,923,206	10,923,206
信託建物	94,083,812	103,956,034
減価償却累計額	△3,433,914	△4,998,376
信託建物（純額）	90,649,898	98,957,658
信託構築物	866,233	866,502
減価償却累計額	△189,473	△266,616
信託構築物（純額）	676,760	599,886
信託工具、器具及び備品	14,789	20,397
減価償却累計額	△1,547	△3,205
信託工具、器具及び備品（純額）	13,242	17,191
信託土地	128,699,981	137,141,279
建設仮勘定	3,305	4,317
有形固定資産合計	234,382,512	251,007,192
無形固定資産		
信託借地権	3,828,713	3,828,326
その他	12,693	15,559
無形固定資産合計	3,841,406	3,843,886
投資その他の資産		
投資有価証券	487,473	463,151
長期前払費用	614,601	588,612
長期預け金	39,205	89,205
敷金及び保証金	516,126	546,095
投資その他の資産合計	1,657,406	1,687,064
固定資産合計	239,881,325	256,538,143
繰延資産		
投資法人債発行費	—	26,527
繰延資産合計	—	26,527
資産合計	257,040,065	276,539,938

(単位：千円)

	前期 平成26年8月31日現在	当期 平成27年2月28日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	408,449	493,922
短期借入金	※1 ー	※1 4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	85,600	85,600
未払金	267,880	235,326
未払費用	24,489	26,211
未払法人税等	716	549
未払消費税等	275,528	ー
前受金	1,482,281	1,509,800
その他	1,463	955
流動負債合計	2,546,408	6,352,365
固定負債		
投資法人債	ー	3,000,000
長期借入金	80,307,400	92,064,600
預り敷金及び保証金	539,430	539,430
信託預り敷金及び保証金	8,445,574	9,316,397
固定負債合計	89,292,405	104,920,428
負債合計	91,838,814	111,272,793
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	161,120,405	161,120,405
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,080,846	4,146,739
剰余金合計	4,080,846	4,146,739
投資主資本合計	165,201,251	165,267,144
純資産合計	※2 165,201,251	※2 165,267,144
負債純資産合計	257,040,065	276,539,938

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月 31 日	当期 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月 28 日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 8,663,942	※1 9,068,947
その他賃貸事業収入	※1 800,373	※1 980,402
匿名組合投資利益	4,150	16,744
営業収益合計	9,468,466	10,066,094
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,872,940	※1 4,358,151
資産運用報酬	791,954	787,713
資産保管手数料	14,756	14,508
一般事務委託手数料	63,232	63,680
役員報酬	4,800	6,000
その他営業費用	82,579	85,488
営業費用合計	4,830,263	5,315,542
営業利益	4,638,203	4,750,552
営業外収益		
受取利息	1,708	1,790
その他	13	35
営業外収益合計	1,722	1,825
営業外費用		
支払利息	443,425	474,074
投資法人債利息	—	8,700
投資法人債発行費償却	—	1,143
融資関連費用	114,227	121,433
その他	1,041	499
営業外費用合計	558,695	605,851
経常利益	4,081,230	4,146,526
税引前当期純利益	4,081,230	4,146,526
法人税、住民税及び事業税	1,256	722
法人税等調整額	△16	24
法人税等合計	1,239	746
当期純利益	4,079,991	4,145,779
前期繰越利益	855	959
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,080,846	4,146,739

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	161, 120, 405	4, 861, 749	4, 861, 749	165, 982, 154	165, 982, 154
当期変動額					
剰余金の配当	－	△4, 860, 893	△4, 860, 893	△4, 860, 893	△4, 860, 893
当期純利益	－	4, 079, 991	4, 079, 991	4, 079, 991	4, 079, 991
当期変動額合計	－	△780, 902	△780, 902	△780, 902	△780, 902
当期末残高	※1 161, 120, 405	4, 080, 846	4, 080, 846	165, 201, 251	165, 201, 251

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	161, 120, 405	4, 080, 846	4, 080, 846	165, 201, 251	165, 201, 251
当期変動額					
剰余金の配当	－	△4, 079, 887	△4, 079, 887	△4, 079, 887	△4, 079, 887
当期純利益	－	4, 145, 779	4, 145, 779	4, 145, 779	4, 145, 779
当期変動額合計	－	65, 892	65, 892	65, 892	65, 892
当期末残高	※1 161, 120, 405	4, 146, 739	4, 146, 739	165, 267, 144	165, 267, 144

（４）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	当期 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日
I. 当期末処分利益	4,080,846,607円	4,146,739,268円
II. 分配金の額	4,079,887,000円	4,146,497,400円
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,450円)	(2,490円)
III. 次期繰越利益	959,607円	241,868円

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である4,079,887,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である4,146,497,400円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	---	---

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月 31 日	当期 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月 28 日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,081,230	4,146,526
減価償却費	1,537,049	1,706,847
投資法人債発行費償却	—	1,143
受取利息	△1,708	△1,790
支払利息	443,425	482,774
営業未収入金の増減額（△は増加）	△111,532	12,963
前払費用の増減額（△は増加）	△39,190	△32,035
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△571,565
長期前払費用の増減額（△は増加）	△719	25,989
長期預け金の増減額（△は増加）	—	△50,000
営業未払金の増減額（△は減少）	78,312	85,472
未払金の増減額（△は減少）	7,575	△4,822
未払消費税等の増減額（△は減少）	96,409	△275,528
前受金の増減額（△は減少）	22,383	27,519
その他	△25,457	△45,631
小計	6,087,777	5,507,862
利息の受取額	1,708	1,790
利息の支払額	△428,989	△481,052
法人税等の支払額	△1,682	△3,844
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,658,814	5,024,754
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	△23,225	△6,375
信託有形固定資産の取得による支出	△651,166	△18,351,735
無形固定資産の取得による支出	△2,677	—
信託無形固定資産の取得による支出	△423	△4,489
投資有価証券の取得による支出	△511,356	—
投資有価証券の払戻による収入	23,883	24,321
預り敷金及び保証金の返還による支出	△175	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	14,445	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△78,994	△75,226
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	88,243	960,736
敷金及び保証金の差入による支出	—	△29,968
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,141,448	△17,482,737
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	—	7,000,000
短期借入金の返済による支出	△16,500,000	△3,000,000
長期借入れによる収入	12,500,000	11,800,000
長期借入金の返済による支出	△42,800	△42,800
投資法人債の発行による収入	—	3,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△27,670
分配金の支払額	△4,835,718	△4,079,025
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,878,518	14,650,504
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△4,361,152	2,192,520
現金及び現金同等物の期首残高	20,988,819	16,627,667
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,627,667	※1 18,820,187

（６）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 其他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。						
2. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table> <tr> <td>建物</td><td>3～70年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>2～20年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>2～10年</td></tr> </table> ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	3～70年	構築物	2～20年	工具、器具及び備品	2～10年
建物	3～70年						
構築物	2～20年						
工具、器具及び備品	2～10年						
3. 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。						
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、当該不動産等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、前期においてはなく、当期においては12,000千円です。						
5. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。						
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。						

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託借地権 (4) 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。
----------------------------	---

(8) 財務諸表に関する注記

(貸借対照表に関する注記)

※1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引金融機関3行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (平成26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
コミットメントライン契約の総額	10,000,000千円	10,000,000千円
借入実行残高	一千円	一千円
差引額	10,000,000千円	10,000,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (平成26年8月31日)	当期 (平成27年2月28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26年3月1日 至 平成26年8月31日		自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	8,428,399		8,763,843	
共益費収入	235,542	8,663,942	305,104	9,068,947
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	73,750		91,016	
付帯収益	631,826		801,535	
その他賃料収入	94,797	800,373	87,850	980,402
不動産賃貸事業収益合計		9,464,316		10,049,349
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	355,167		391,935	
プロパティ・マネジメント報酬	213,769		270,561	
公租公課	731,211		726,772	
水道光熱費	596,790		672,710	
保険料	18,434		18,404	
修繕費	216,187		258,742	
支払地代	71,963		96,479	
減価償却費	1,535,760		1,705,559	
その他費用	133,655	3,872,940	216,985	4,358,151
不動産賃貸事業費用合計		3,872,940		4,358,151
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		5,591,375		5,691,198

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日		自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28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		20,000,000口		20,000,000口
発行済投資口の総口数		1,665,260口		1,665,260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		当期	
	自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日		自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	
現金及び預金		11,339,370千円		12,486,260千円
信託現金及び信託預金		5,288,296千円		6,333,926千円
現金及び現金同等物		16,627,667千円		18,820,187千円

（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26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
1年以内	12,763,044千円	14,445,033千円
1年超	41,764,248千円	44,639,620千円
合計	54,527,292千円	59,084,653千円

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産関連資産の取得資金並びに借入金及び投資法人債の返済・償還資金等です。これらは満期時・償還時に代替資金が調達できないリスクに晒されていますが、本投資法人では、借入先金融機関の多様化を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理・限定しています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTVを低位に保ち、長期固定金利による借入れ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26年8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	11,339,370	11,339,370	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,288,296	5,288,296	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(85,600)	(86,597)	997
(5) 投資法人債	—	—	—
(6) 長期借入金	(80,307,400)	(82,146,817)	1,839,417
(7) デリバティブ取引	—	—	—

平成27年2月28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	12,486,260	12,486,260	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,333,926	6,333,926	—
(3) 短期借入金	(4,000,000)	(4,000,000)	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(85,600)	(86,641)	1,041
(5) 投資法人債	(3,000,000)	(3,033,783)	33,783
(6) 長期借入金	(92,064,600)	(94,134,935)	2,070,335
(7) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 負債となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

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。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(後記「デリバティブ取引に関する注記」参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れ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、同様の借入れ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) 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。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額	
	前期 (平成26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
投資有価証券	487,473	463,151

※投資有価証券(匿名組合出資持分)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象とはしていません。

(注4) 金銭債権の決算日（平成26年8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	11,339,370	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	5,288,296	—	—	—	—	—
合 計	16,627,667	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成27年2月28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	12,486,260	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	6,333,926	—	—	—	—	—
合 計	18,820,187	—	—	—	—	—

(注5) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成26年8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
短期借入金	—	—	—	—	—	—
長期借入金	85,600	85,600	14,085,600	12,285,600	14,085,600	39,765,000
合 計	85,600	85,600	14,085,600	12,285,600	14,085,600	39,765,000

投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成27年2月28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
短期借入金	4,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	3,000,000
長期借入金	85,600	13,085,600	6,085,600	18,985,600	14,085,600	39,822,200
合 計	4,085,600	13,085,600	6,085,600	18,985,600	14,085,600	42,822,200

(有価証券に関する注記)

前期（平成26年8月31日）

該当事項はありません。

当期（平成27年2月28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26年8月31日）

該当事項はありません。

当期（平成27年2月28日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成26年8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	68,646,500	68,603,700	※	—

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

当期（平成27年2月28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	72,425,100	72,382,300	※	—

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

(退職給付に関する注記)

前期（平成26年8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。

当期（平成27年2月28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26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	29千円	5千円
信託借地権償却額	132千円	263千円
繰延税金資産小計	161千円	269千円
評価性引当額	△132千円	△263千円
繰延税金資産合計	29千円	5千円
繰延税金資産の純額	29千円	5千円

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

	前期 (平成26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
法定実効税率	36.59%	34.16%
(調整)		
支払配当の損金算入額	△36.57%	△34.16%
その他	0.01%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.02%

（持分法損益等に関する注記）

前期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8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。

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28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26年3月1日 至 平成26年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28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26年3月1日 至 平成26年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28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26年3月1日 至 平成26年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28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、東京圏その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設及び賃貸用商業施設（土地を含みます。）を有しています。

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

	前期 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	当期 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	239,044,901	238,207,919
期中増減額	△836,981	16,627,599
期末残高	238,207,919	254,835,518
期末時価	257,123,000	280,180,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な減少額は減価償却費（1,535,675千円）の計上によるものです。当期の主な増加額は、ユニバーサル・シティウォーク大阪（15,961,434千円）及び川崎モアーズ（2,110,212千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,705,224千円）の計上によるものです。

（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評価額を記載しています。但し、三菱自動車 茨木メンテナンスセンターについては、当期の期末時価に譲渡予定価格を用いています。

なお、賃貸等不動産に関する平成26年8月期（第3期）及び平成27年2月期（第4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26年3月1日 至 平成26年8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

単一の外部顧客への営業収益がすべての損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28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

単一の外部顧客への営業収益がすべての損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	当期 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日
1口当たり純資産額	99,204円	99,244円
1口当たり当期純利益	2,450円	2,489円

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

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	当期 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日
当期純利益（千円）	4,079,991	4,145,779
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）	4,079,991	4,145,779
期中平均投資口数（口）	1,665,260	1,665,260

(重要な後発事象に関する注記)

資産の譲渡

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社は、第4期末（平成27年2月末日）後、平成27年4月7日付で下記の資産の譲渡を決定しました。

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を除いています。

三菱自動車 茨木メンテナンスセンター

- ・特定資産の種類 : 不動産を主たる信託財産とする信託の受益権
- ・契約予定日 : 平成27年4月30日
- ・譲渡予定日 : 平成27年9月上旬
- ・譲渡予定価格 : 1,133,000千円
- ・譲渡先 : 国内の一般事業会社
- ・損益に及ぼす影響 : 第6期（自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日）において、営業収益として不動産等売却益約240百万円（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。

(9) 発行済投資口総数の増減

第4期中の発行済投資口総数の増減はありません。なお、設立以降第4期末（平成27年2月末）までの出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(百万円)		発行済投資口総数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成25年1月31日	私募設立	200	200	2,000	2,000	(注1)
平成25年6月11日	公募増資	160,920	161,120	1,663,260	1,665,260	(注2)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額（払込金額）100,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格100,000円（払込金額96,750円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

平成26年11月27日に開催された本投資法人の第2回投資主総会における決議に基づき、平成26年12月1日付で、柳田聡が執行役員に就任し、吉村貞彦及び吉田修平が監督役員に就任しました。

なお、本書の日付現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口数
執行役員	柳田 聡	昭和56年4月 野村不動産株式会社入社 平成13年4月 同社 住宅カンパニー 企画室長 平成16年4月 同社 総務部長 平成21年4月 同社 総務部長兼総務審理室長 平成23年4月 野村リビングサポート株式会社 執行役員 （同社は平成26年4月1日付の野村ビルマネジメント株式会社との合併により、野村不動産パートナーズ株式会社へ社名変更） 平成24年4月 同社 取締役兼執行役員 平成26年4月 野村不動産パートナーズ株式会社 監査役 平成26年12月 本投資法人 執行役員（現職） 平成27年4月 野村不動産リフォーム株式会社 常務取締役（現職）	—
監督役員	吉村 貞彦	平成8年5月 太田昭和監査法人（現 新日本有限責任監査法人） 理事 平成14年5月 新日本監査法人（現 新日本有限責任監査法人） 常任理事 平成16年5月 同法人 副理事長 平成20年8月 同法人 シニア・アドバイザー 平成21年7月 株式会社石原ホールディングス 監査役（現職） 平成22年4月 青山学院大学大学院会計プロフェッション研究科 特任教授 平成22年6月 株式会社ジャフコ 監査役 平成24年1月 PGMホールディングス株式会社 監査役（現職） 平成24年6月 株式会社ジャフコ 常勤監査役（現職） 平成25年1月 本投資法人 監督役員（現職） 平成26年4月 一般社団法人全銀協TIBOR運営機関 全銀協TIBOR監視委員会 委員（現職） 平成27年4月 青山学院大学大学院会計プロフェッション研究科 客員教授（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口数
監督役員	吉田 修平	昭和57年4月 弁護士登録（第一東京弁護士会） 同年同月 設楽敏男法律事務所にて弁護士業務に従事 昭和61年4月 吉田修平法律事務所代表弁護士（現職） 平成6年4月 東京家庭裁判所調停委員（現職） 平成6年6月 株式会社サテライト・コンサルティング・パートナーズ 監査役 平成7年8月 株式会社アセットパートナーズ 監査役 平成10年4月 神奈川大学法学部講師 平成12年3月 社会福祉法人八広会 理事 平成17年4月 神奈川大学法科大学院非常勤講師（「倒産処理法特論」） 平成17年8月 野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員 平成18年11月 野村不動産レジデンシャル投資法人 監督役員 平成19年12月 政策研究大学院大学客員教授（現職） 平成20年2月 ビジネス会計人クラブ株式会社 監査役（現職） 平成20年11月 特定非営利活動法人会計参与支援センター 監事 平成21年9月 株式会社エム・エイチ・グループ 監査役（現職） 平成22年5月 特定非営利活動法人首都圏定期借地借家権推進機構 副理事長（現職） 平成25年1月 本投資法人 監督役員（現職） 平成25年4月 一般財団法人高齢者住宅財団 評議員（現職） 平成25年9月 一般社団法人日本相続学会 副会長（現職） 平成26年5月 公益社団法人日本不動産学会 理事（現職） 平成26年7月 法と経済学会 理事（現職） 平成26年12月 社会福祉法人八広会 監事（現職） 平成26年12月 株式会社アスコット 監査役（現職）	—

（注）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、宇木素実が補欠執行役員として選任されています。また、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、渡邊和紀が補欠監督役員として選任されています。

(2) 資産運用会社の役員の異動

役員の異動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。

なお、本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

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

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

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

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役兼執行役員 NOF運用部長囑託	吉原 章司	昭和62年4月 野村不動産株式会社 入社 平成21年4月 同社 住宅カンパニー 第三事業グループ開発部長 平成22年4月 同社 秘書室長 平成24年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囑託 平成26年10月 同社 取締役兼執行役員 NOF運用部長囑託（現職）	—
監査役	永木 隆彦	昭和55年4月 野村不動産株式会社 入社 平成13年6月 同社 IT戦略推進室長 平成15年1月 同社 法人カンパニー企画室長 平成23年4月 同社 資産運用カンパニー企画室担当部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）	—
監査役	高越 忠尚	昭和56年4月 野村不動産株式会社 入社 平成9年6月 同社 札幌支店長 平成14年6月 野村不動産アーバンネット株式会社 取締役 平成18年4月 株式会社メガロス 常務取締役 営業本部副本部長囑託 平成19年4月 同社 常務取締役 営業本部・事業開発本部担当 平成21年1月 同社 常務取締役 営業本部担当 事業開発本部長囑託 平成21年6月 同社 常務取締役 管理本部長囑託 平成24年6月 同社 常務取締役 営業本部担当 事業本部長囑託 平成24年9月 同社 常務取締役 事業本部長囑託 平成26年4月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）	—
監査役（非常勤）	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 同 年 同 月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役 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）	藤谷 茂樹	昭和56年4月 野村證券株式会社 入社 平成20年4月 野村アセットマネジメント株式会社 執行役 平成20年10月 野村ホールディングス株式会社 執行役員 トランジション・グループ担当 平成21年4月 同社 執行役員 Deputy CFO, 経営企画副担当 平成23年4月 同社 執行役員 Deputy CFO 平成24年4月 同社 執行役員 Co-Deputy CFO 平成25年4月 野村不動産株式会社 監査役（現職） 平成25年6月 野村不動産アーバンネット株式会社 監査役（現職） 同 年 同 月 野村リビングサポート株式会社 監査役 同 年 同 月 野村ビルマネジメント株式会社 監査役（現職） （同社は平成26年4月1日付の野村リビングサポート株式会社との合併により、野村不動産パートナーズ株式会社へ社名変更） 同 年 同 月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役（現職） 平成26年4月 株式会社プライムクロス 監査役（現職） 平成26年6月 N R E G 東芝不動産株式会社 監査役（現職） 同 年 同 月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）	—

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	資産の用途	地域（注１）	第３期 平成26年８月31日現在		第４期 平成27年２月28日現在	
			保有総額 （百万円） （注２）	資産総額に対す る比率（％） （注３）	保有総額 （百万円） （注２）	資産総額に対す る比率（％） （注３）
不動産	商業施設	東京圏	14,339	5.6	14,286	5.2
		小計	14,339	5.6	14,286	5.2
信託不動産	物流施設	東京圏	114,581	44.6	113,721	41.1
		その他	6,429	2.5	6,342	2.3
		小計	121,011	47.1	120,063	43.4
	商業施設	東京圏	72,650	28.3	74,639	27.0
		近畿圏	23,916	9.3	39,597	14.3
		その他	6,290	2.4	6,246	2.3
		小計	102,857	40.0	120,484	43.6
	不動産・信託不動産 合計		238,207	92.7	254,835	92.2
匿名組合出資持分（注４）		487	0.2	463	0.2	
預金その他資産		18,344	7.1	21,241	7.7	
資産総額		257,040	100.0	276,539	100.0	

	第3期 平成26年8月31日現在		第4期 平成27年2月28日現在	
	金額 （百万円） （注5）	資産総額に対す る比率（%） （注3）	金額 （百万円） （注5）	資産総額に対す る比率（%） （注3）
負債総額	91,838	35.7	111,272	40.2
純資産総額	165,201	64.3	165,267	59.8

（注1）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県をいい、「中京圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「その他」とは、東京圏、近畿圏及び中京圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び人口10万人以上の都市並びにその周辺地域をいいます。以下同じです。

（注2）保有総額は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっています。

（注3）小数点第2位を四捨五入していますので、合計が100.0%にならない場合があります。

（注4）領家キャピタル合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。なお、本投資法人による「川口領家ロジスティクスセンター」の取得に伴い、領家キャピタル合同会社は解散する予定であり、本投資法人は匿名組合出資持分に応じた精算金を受領する予定です。

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

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が平成27年2月末日（第4期末）現在保有する投資有価証券の概要は以下の通りです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額（注1）		評価損益 （百万円）	備考
			単価	金額（百万円）	単価	金額（百万円）		
領家キャピタル 合同会社匿名組合 出資持分（注2）	匿名組合 出資持分	—	—	463	—	463	—	—
合計	—	—	—	463	—	463	—	—

（注1）評価額については、帳簿価額を記載しています。

（注2）運用資産は、「日本通運株式会社 北東京流通センター」を主たる信託財産とする不動産信託受益権です。なお、本投資法人は、平成27年7月1日付で当該信託受益権を取得する予定です。当該取得の詳細については、前記「2. 運用方針及び運用状況／（2）運用状況／③ 決算後に生じた重要な事実／（参考情報）A. 資産の取得」をご参照ください。

② 投資不動産物件

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

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人が平成27年2月末日（第4期末）現在保有する不動産等（56物件）（かかる不動産又は不動産を主たる信託財産とする信託の受益権若しくはその原資産たる不動産を、以下「第4期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成27年2月末日現在のものです。

A. ポートフォリオ及び賃貸状況の概要並びに稼働率等の推移

(イ) ポートフォリオ及び賃貸状況の概要

第4期末保有資産に係るポートフォリオ及び賃貸状況の概要は以下のとおりです。

物件数		56
取得価格（千円）（注1） （取得価格の合計に占める割合（％））	合計	255,603,141 (100.0)
	物流合計	122,020,000 (47.7)
	東京圏	115,440,000
	その他	6,580,000
	商業合計	133,583,141 (52.3)
	東京圏	87,927,000
	近畿圏	39,316,141
	その他	6,340,000
期末算定価格の合計（千円）（注2）		279,984,000
全賃貸可能面積（㎡）（B）（注3）		911,615.63
全賃貸面積（㎡）（A）（注4）		909,577.85
全運用不動産稼働率（％）（A）÷（B）（注5）		99.8
テナント数の合計（注6）		284
全契約賃料合計（千円）（注7）		1,497,082
全敷金等合計（千円）（注8）		9,800,106

（注1）「取得価格」は、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。なお、取得価格の合計に占める割合は、小数点第2位を四捨五入しています。

（注2）「期末算定価格」は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。不動産の期末算定価格については、後記「D. 期末算定価格の概要」の（注1）をご参照ください。

（注3）第4期末保有資産それぞれの「賃貸可能面積」の合計として求めています。なお、「賃貸可能面積」は、個々の資産において賃貸が可能な物流施設又は商業施設等の合計面積（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。）に記載しています。「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。底地については、登記簿上の土地面積を契約面積として記載しています。

（注4）第4期末保有資産それぞれの「賃貸面積」の合計として求めています。なお、「賃貸面積」は、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、物流施設又は商業施設の面積（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。底地については、底地の賃貸面積を記載しています。

（注5）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6）第4期末保有資産それぞれの「テナント数」の合計として求めています。なお、「テナント数」の算定にあたっては、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。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントの総数を記載しています。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、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7）第4期末保有資産それぞれの平成27年2月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、平成27年2月分の「契約賃料合計」は、実際にエンドテナントとの間で締結されている、平成27年2

月末日現在において有効な賃貸借契約上の1ヶ月分の賃料及び共益費（賃貸借契約上、共用部分等を賃借している場合には当該賃料を含み、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。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せず、当該免除期間終了直後の1ヶ月分の賃料及び共益費に基づき算出しています。また、賃料が売上歩合制になっているテナントの場合は、基本賃料水準を基準としています。

（注8）第4期末保有資産それぞれの「敷金等合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、「敷金等合計」は、平成27年2月末日現在における個々の資産に係るエンドテナントとの間の各賃貸借契約書に記載された敷金・保証金の残高の合計額（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、各物件の「敷金・保証金」の合計と一致しないことがあります。

（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。

	平成25年 8月末 (第1期末)	平成26年 2月末 (第2期末)	平成26年 8月末 (第3期末)	平成27年 2月末 (第4期末)
物件数	54	55	55	56
テナント数の合計	241	251	243	284
全賃貸可能面積（㎡）	890,795.63	897,089.54	897,406.28	911,615.63
全運用不動産稼働率 (期末時点) (%)	99.8	99.8	99.9	99.8

B. 価格及び投資比率

第4期末保有資産の概要（取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価格、投資比率及び鑑定評価機関）は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
物流	東京圏	Landport浦安	17,400	17,143	19,800	7.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport板橋	15,710	15,513	17,400	6.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport川越	13,700	13,367	14,900	5.3	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport厚木	11,410	11,079	12,500	4.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	10,780	11,400	4.1	大和不動産鑑定株式会社
		相模原大野台ロジスティクスセンター	8,700	8,525	9,700	3.5	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport八王子	8,250	8,053	8,720	3.1	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport春日部	7,340	7,126	8,200	2.9	一般財団法人日本不動産研究所
		船橋ロジスティクスセンター	4,660	4,662	5,190	1.9	一般財団法人日本不動産研究所
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,590	4,557	4,990	1.8	株式会社谷澤総合鑑定所
		羽生ロジスティクスセンター	3,810	3,693	4,230	1.5	大和不動産鑑定株式会社
		川口ロジスティクスセンターB棟	3,750	3,730	4,220	1.5	大和不動産鑑定株式会社
		川口ロジスティクスセンターA棟	2,830	2,828	3,200	1.1	大和不動産鑑定株式会社
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	2,690	2,659	3,090	1.1	株式会社谷澤総合鑑定所
	その他	太田新田ロジスティクスセンター	3,430	3,300	3,690	1.3	大和不動産鑑定株式会社
		太田東新町ロジスティクスセンター	2,170	2,092	2,380	0.9	大和不動産鑑定株式会社
		太田清原ロジスティクスセンター	650	621	702	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		千代田町ロジスティクスセンター	330	328	354	0.1	大和不動産鑑定株式会社
物流小計			122,020	120,063	134,666	48.1	－
商業	東京圏	Morisia 津田沼	16,600	16,860	17,300	6.2	大和不動産鑑定株式会社
		横須賀モアーズシティ	13,640	13,693	14,900	5.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		Recipe SHIMOKITA	10,407	10,778	10,600	3.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
		川崎モアーズ	6,080	6,176	7,160	2.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		EQUINIA新宿	4,260	4,303	4,480	1.6	大和不動産鑑定株式会社
		EQUINIA池袋	3,990	4,011	4,260	1.5	大和不動産鑑定株式会社
		covirna machida	3,440	3,619	4,100	1.5	一般財団法人日本不動産研究所
		ニトリ幕張店	3,080	3,012	3,490	1.2	一般財団法人日本不動産研究所
		コナミスポーツクラブ府中	2,730	2,693	3,160	1.1	大和不動産鑑定株式会社
		FESTA SQUARE	2,600	2,536	2,950	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
		GEMS渋谷	2,490	2,495	2,550	0.9	大和不動産鑑定株式会社
		駿台あざみ野校	1,700	1,662	1,850	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		EQUINIA青葉台	1,560	1,566	1,750	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		メガロス神奈川店	1,000	1,013	1,320	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	近畿圏	ユニバーサル・シティウォーク大阪	15,500	15,809	16,600	5.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
		イズミヤ千里丘店	8,930	8,824	10,300	3.7	株式会社谷澤総合鑑定所
		Merad 大和田	6,640	6,617	7,150	2.6	大和不動産鑑定株式会社
		イズミヤ八尾店	4,406	4,329	4,910	1.8	株式会社谷澤総合鑑定所
		イズミヤ小林店	3,020	3,187	3,560	1.3	株式会社谷澤総合鑑定所
	その他	一番町stear	4,700	4,665	5,050	1.8	株式会社谷澤総合鑑定所
		EQUINIA青葉通り	1,640	1,581	1,820	0.7	株式会社谷澤総合鑑定所

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
商業 (底地)	東京圏	三菱自動車 目黒店	2,740	2,764	2,840	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 調布店	1,760	1,776	1,840	0.7	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 渋谷店	1,570	1,586	1,740	0.6	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 練馬店	1,240	1,251	1,280	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 川崎店	950	959	1,030	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 高井戸店	850	859	898	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 葛飾店	800	808	825	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 東久留米店	800	808	825	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 世田谷店	770	779	792	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 杉並店	740	748	818	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 関町店	600	606	620	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 東大和店	450	455	492	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 元住吉店	370	375	376	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 川越店	350	355	366	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 江戸川店	200	204	211	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 狭山店	160	163	168	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
	近畿圏	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	820	829	937	0.3	大和不動産鑑定株式会社
商業小計			133,583	134,771	145,318	51.9	—
合計			255,603	254,835	279,984	100.0	—

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書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2) 「貸借対照表計上額」は、土地、建物、構築物、工具、器具及び備品、建設仮勘定並びに借地権（信託が保有するこれらの資産を含みます。）の取得価額（取得に係る諸費用を含みます。）の合計額から減価償却累計額を控除した価額です。

(注3) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づき、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額（第4期決算日（平成27年2月末日）を価格時点として各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。不動産の期末算定価格については、後記「D. 期末算定価格の概要」（注1）をご参照ください。

(注4) 「投資比率」は、期末算定価格に基づき、各資産の期末算定価格がポートフォリオ全体（全56物件）の期末算定価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

C. 建物等の概要

第4期末保有資産の建物等の概要（用途、地域、物件名称、所在地、竣工年月、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント数、不動産賃貸事業収益、対総不動産賃貸事業収益比率及び敷金・保証金）は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	所在地	竣工年月	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 数 (注4)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注5)	対総不動産 賃貸事業収 益比率 (%) (注6)	敷金・ 保証金 (百万円) (注7)
物流	東京圏	Landport浦安	千葉県 浦安市	平成20年5月	70,045.85	70,045.85	100.0	2	(注8)	(注8)	(注8)
		Landport板橋	東京都 板橋区	平成20年1月	52,794.55	52,794.55	100.0	2	(注8)	(注8)	(注8)
		Landport川越	埼玉県 川越市	平成21年5月	71,569.89	71,569.89	100.0	2	(注8)	(注8)	(注8)
		Landport厚木	神奈川県 厚木市	平成19年3月	47,995.23	47,995.23	100.0	2	(注8)	(注8)	(注8)
		相模原田名ロジスティクス センター	神奈川県 相模原市	平成19年10月	50,450.00	50,450.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		相模原大野台ロジスティクス センター	神奈川県 相模原市	平成12年8月	57,448.03	57,448.03	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		Landport八王子	東京都 八王子市	平成20年11月	34,896.32	34,896.32	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		Landport春日部	埼玉県 春日部市	平成21年6月	29,630.48	29,630.48	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		船橋ロジスティクスセンター	千葉県 船橋市	平成3年9月	30,641.98	30,641.98	100.0	2	(注8)	(注8)	(注8)
		厚木南ロジスティクスセンター B棟	神奈川県 厚木市	平成17年5月	24,909.96	24,909.96	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		羽生ロジスティクスセンター	埼玉県 羽生市	平成18年2月	24,850.80	24,850.80	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		川口ロジスティクスセンター B棟	埼玉県 川口市	平成8年4月	13,648.70	13,648.70	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		川口ロジスティクスセンター A棟	埼玉県 川口市	平成3年9月	12,003.57	12,003.57	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		厚木南ロジスティクスセンター A棟	神奈川県 厚木市	平成15年10月	9,825.52	9,825.52	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
	その他	太田新田ロジスティクス センター	群馬県 太田市	平成15年3月	42,328.00	42,328.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		太田東新町ロジスティクス センター	群馬県 太田市	平成20年8月	23,584.72	23,584.72	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		太田清原ロジスティクス センター	群馬県 太田市	平成16年5月	9,397.38	9,397.38	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		千代田町ロジスティクス センター	群馬県 邑楽郡	平成11年1月	4,592.00	4,592.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
物流小計			—	—	610,612.98	610,612.98	100.0	23	4,276	42.6	3,832
商業	東京圏	Morisia 津田沼	千葉県 習志野市	低層商業棟等：昭和53年10月 駐車場棟：昭和62年11月	39,736.87	38,940.42	98.0	105	1,128	11.2	784
		横須賀モアーズシティ	神奈川県 横須賀市	平成9年7月	29,383.65	29,383.65	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		Recipe SHIMOKITA	東京都 世田谷区	平成23年7月	6,295.22	6,295.22	100.0	11	324	3.2	370
		川崎モアーズ	神奈川県 川崎市	昭和55年8月	18,810.31	18,810.31	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		EQUINIA新宿	東京都 新宿区	昭和63年3月	3,611.59	3,611.59	100.0	13	154	1.5	480
		EQUINIA池袋	東京都 豊島区	昭和48年10月	2,693.93	2,693.93	100.0	13	149	1.5	234
		covirna machida	東京都 町田市	昭和56年9月	2,891.32	2,891.32	100.0	7	167	1.7	124
		ニトリ幕張店	千葉県 千葉市	平成19年11月	14,367.98	14,367.98	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		コナミスポーツクラブ府中	東京都 府中市	平成12年2月	12,385.18	12,385.18	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		FESTA SQUARE	埼玉県 さいたま市	平成20年9月	7,480.63	7,480.63	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)

野村不動産マスターファンド投資法人（3285） 平成27年2月決算短信

用途	地域	物件名称	所在地	竣工年月	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 数 (注4)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注5)	対総不動産 賃貸事業収 益比率 (%) (注6)	敷金・ 保証金 (百万円) (注7)
商業	東京圏	GEMS渋谷	東京都 渋谷区	平成24年9月	1,791.34	1,791.34	100.0	10	99	1.0	127
		駿台あざみ野校	神奈川県 横浜市	平成20年11月	2,286.47	2,286.47	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		EQUINIA青葉台	神奈川県 横浜市	昭和57年11月	2,457.36	2,457.36	100.0	7	78	0.8	119
		メガロス神奈川店	神奈川県 横浜市	平成14年5月	6,217.85	6,217.85	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
	近畿圏	ユニバーサル・シティウォーク 大阪	大阪府 大阪市	平成13年6月	9,733.28	8,491.95	87.2	41	699	7.0	563
		イズミヤ千里丘店	大阪府 吹田市	別棟：平成11年7月 本棟：平成12年6月	24,399.12	24,399.12	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		Merad 大和田	大阪府 大阪市	店舗：平成6年9月 物流：平成12年7月	14,941.54 5,856.50	14,941.54 5,856.50	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		イズミヤ八尾店	大阪府 八尾市	新築：平成15年7月 増築：平成24年4月	34,198.01	34,198.01	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		イズミヤ小林店	兵庫県 宝塚市	新築：昭和48年9月 増築：昭和52年10月 増築：平成13年1月	11,714.36	11,714.36	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
	その他	一番町stea	宮城県 仙台市	平成18年2月	4,582.81	4,582.81	100.0	7	234	2.3	311
		EQUINIA青葉通り	宮城県 仙台市	平成20年6月	4,030.37	4,030.37	100.0	19	165	1.6	255
商業 (底地)	東京圏	三菱自動車 目黒店	東京都 目黒区	—	3,381.19	3,381.19	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 調布店	東京都 調布市	—	4,183.63	4,183.63	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 渋谷店	東京都 渋谷区	—	1,421.31	1,421.31	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 練馬店	東京都 練馬区	—	1,725.61	1,725.61	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 川崎店	神奈川県 川崎市	—	3,057.02	3,057.02	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 高井戸店	東京都 杉並区	—	1,923.64	1,923.64	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 葛飾店	東京都 葛飾区	—	1,930.05	1,930.05	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 東久留米店	東京都 東久留米市	—	4,105.00	4,105.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 世田谷店	東京都 世田谷区	—	1,305.78	1,305.78	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 杉並店	東京都 杉並区	—	1,831.00	1,831.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 関町店	東京都 練馬区	—	989.77	989.77	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 東大和店	東京都 東大和市	—	2,783.79	2,783.79	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 元住吉店	神奈川県 川崎市	—	1,646.97	1,646.97	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 川越店	埼玉県 川越市	—	2,462.40	2,462.40	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 江戸川店	東京都 江戸川区	—	892.56	892.56	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 狭山店	埼玉県 狭山市	—	1,793.00	1,793.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
	近畿圏	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	大阪府 茨木市	—	5,704.24	5,704.24	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
商業小計			—	—	301,002.65	298,964.87	99.3	261	5,772	57.4	5,967
合計			—	—	911,615.63	909,577.85	99.8	284	10,049	100.0	9,800

- (注1) 「賃貸可能面積」は、個々の資産において賃貸が可能な物流施設又は商業施設等の合計面積（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。底地については、登記簿上の土地面積を契約面積として記載しています。
- (注2) 「賃貸面積」は、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、物流施設又は商業施設の面積（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。底地については、底地の賃貸面積を記載しています。
- (注3) 「稼働率」は、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。
- (注4) 「テナント数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転賃を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転賃を行う契約が締結されている場合には、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。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントの総数を記載しています。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、複数の資産を賃借している場合には別に数えて小計及び合計欄には延べテナント数を記載しています。
- (注5) 「不動産賃貸事業収益」は、第4期の不動産賃貸事業収益（期中取得物件については取得日以降の不動産賃貸事業収益）を記載しています。
- (注6) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、個々の資産の不動産賃貸事業収益が不動産賃貸事業収益の合計（総不動産賃貸事業収益）に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。
- (注7) 「敷金・保証金」は、平成27年2月末日現在における個々の資産に係るエンドテナントとの間の各賃貸借契約書に記載された敷金・保証金の残高の合計額（百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各物件の「敷金・保証金」の合計が各小計及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。
- (注8) テナントの承諾が得られていないため、開示していません。但し、小計欄及び合計欄は、テナントの承諾が得られていないため開示していない数値も含めて算出しています。

D. 期末算定価格の概要

期末算定価格の概要（①期末算定価格、②直接還元法による収益価格及び直接還元利回り、③DCF法による収益価格、割引率及び最終還元利回り、④NOI、並びに⑤NOI利回り（NOI÷取得価格））は以下のとおりです。

用途	物件名称	期末算定 価格 (百万円) (注1)	直接還元法		DCF法			NOI (百万円) (注2)	NOI 利回り (NOI÷ 取得価格) (%) (注3)
			収益価格 (百万円)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)		
物流	Landport浦安	19,800	20,100	4.4	19,700	4.5 4.6 (注4)	4.6	892	5.1
	Landport板橋	17,400	17,700	4.7	17,200	4.6 4.8 (注5)	4.9	834	5.3
	Landport川越	14,900	15,000	5.1	14,800	4.8	5.3	777	5.7
	Landport厚木	12,500	12,600	4.9	12,500	4.8 5.0 (注6)	5.1	621	5.4
	相模原田名ロジスティクス センター	11,400	11,500	5.1	11,400	5.0	5.4	603	5.7
	相模原大野台ロジスティクス センター	9,700	9,720	5.2	9,670	4.8	5.4	524	6.0
	Landport八王子	8,720	8,740	5.0	8,690	4.7	5.1	439	5.3
	Landport春日部	8,200	8,270	5.0	8,120	4.6	5.3	413	5.6
	船橋ロジスティクスセンター	5,190	5,270	5.1	5,110	4.8	5.4	291	6.2
	厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,990	5,020	5.0	4,970	4.9 5.1 (注7)	5.2	252	5.5
	羽生ロジスティクスセンター	4,230	4,260	5.9	4,220	5.7	6.1	256	6.7
	川口ロジスティクスセンターB棟	4,220	4,250	5.1	4,210	4.9	5.3	221	5.9
	川口ロジスティクスセンターA棟	3,200	3,210	5.4	3,190	5.2	5.6	173	6.1
	厚木南ロジスティクスセンターA棟	3,090	3,100	5.0	3,080	4.9 5.1 (注8)	5.2	156	5.8
	太田新田ロジスティクスセンター	3,690	3,710	6.4	3,680	6.2	6.6	242	7.1
	太田東新町ロジスティクス センター	2,380	2,390	6.3	2,370	6.1	6.5	153	7.1
	太田清原ロジスティクスセンター	702	704	6.3	701	6.1	6.5	46	7.1
	千代田町ロジスティクスセンター	354	354	6.2	354	6.0	6.4	24	7.6
	物流小計	134,666	-	-	-	-	-	6,927	5.7
商業	Morisia 津田沼	17,300	16,900	5.4	17,400	5.2	5.6	1,086	6.5
	横須賀モアーズシティ	14,900	15,100	5.5	14,800	5.5	5.7	880	6.5
	Recipe SHIMOKITA	10,600	10,700	4.3	10,400	4.1	4.5	452	4.3
	川崎モアーズ	7,160	7,170	4.8	7,150	4.8	5.0	390	6.4
	EQUINIA新宿	4,480	4,390	4.2	4,520	4.0	4.4	196	4.6
	EQUINIA池袋	4,260	4,200	4.5	4,290	4.3	4.7	193	4.9
	covirna machida	4,100	4,100	5.4	4,100	4.9	5.3	226	6.6
	ニトリ幕張店	3,490	3,540	5.4	3,440	5.2	5.7	191	6.2
	コナミスポーツクラブ府中	3,160	3,170	5.6	3,150	5.4	5.8	169	6.2
	FESTA SQUARE	2,950	2,970	5.7	2,930	5.4	5.9	168	6.5
	GEMS渋谷	2,550	2,550	4.8	2,550	4.6	5.0	121	4.9
	駿台あざみ野校	1,850	1,860	5.8	1,840	5.4	6.1	108	6.4
	EQUINIA青葉台	1,750	1,760	5.8	1,740	5.6	6.0	109	7.0

用途	物件名称	期末算定 価格 (百万円) (注1)	直接還元法		DCF法			NOI (百万円) (注2)	NOI 利回り (NOI÷ 取得価格) (%) (注3)
			収益価格 (百万円)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)		
商業	メガロス神奈川店	1,320	1,330	6.0	1,310	5.8	6.2	84	8.4
	ユニバーサル・シティウォーク 大阪	16,600	17,300	4.9	16,400	4.7	5.1	920	5.9
	イズミヤ千里丘店	10,300	10,200	5.6	10,400	5.4 5.8 (注9)	5.8	586	6.6
	Merad 大和田	7,150	7,130	6.2	7,160	6.0	6.4	460	6.9
	イズミヤ八尾店	4,910	4,970	5.9	4,880	5.7 6.1 (注10)	6.1	308	7.0
	イズミヤ小林店	3,560	3,580	5.9	3,550	5.7	6.1	230	7.6
	一番町stear	5,050	4,920	4.9	5,100	4.9 5.1 (注11)	5.1	239	5.1
	EQUINIA青葉通り	1,820	1,640	5.5	1,890	5.7	5.7	100	6.1
商業 (底地)	三菱自動車 目黒店	2,840	-	-	2,840	5.5	-	155	5.7
	三菱自動車 調布店	1,840	-	-	1,840	5.2	-	93	5.3
	三菱自動車 渋谷店	1,740	-	-	1,740	5.0	-	86	5.5
	三菱自動車 練馬店	1,280	-	-	1,280	5.6	-	70	5.7
	三菱自動車 川崎店	1,030	-	-	1,030	6.7	7.1	73	7.7
	三菱自動車 高井戸店	898	-	-	898	5.1	-	44	5.3
	三菱自動車 葛飾店	825	-	-	825	5.5	-	44	5.6
	三菱自動車 東久留米店	825	-	-	825	7.0	-	55	6.9
	三菱自動車 世田谷店	792	-	-	792	5.6	-	43	5.7
	三菱自動車 杉並店	818	-	-	818	5.0	5.4	39	5.3
	三菱自動車 関町店	620	-	-	620	5.6	-	34	5.8
	三菱自動車 東大和店	492	-	-	492	8.2	8.6	42	9.5
	三菱自動車 元住吉店	376	-	-	376	6.0	-	22	6.0
	三菱自動車 川越店	366	-	-	366	5.9	6.3	22	6.4
	三菱自動車 江戸川店	211	-	-	211	5.5	-	10	5.2
	三菱自動車 狹山店	168	-	-	168	8.5	8.9	14	9.2
	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	937	-	-	937	6.1	-	16	2.0
	商業小計	145,318	-	-	-	-	-	8,097	6.1
	合計	279,984	-	-	-	-	-	15,025	5.9

(注1) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則に基づき、前記「B. 価格及び投資比率」に記載の各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額（第4期決算日（平成27年2月末日）を価格時点として各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。

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

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

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

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

- (注2) 「NOI」は、底地以外の物件については、鑑定評価書又は調査報告書に記載された直接還元法による運営純収益 (Net Operating Income) を、底地物件については、鑑定評価書又は調査報告書に記載されたDCF法による初年度運営純収益を記載しています（百万円未満を切り捨てています）。そのため、各物件の「NOI」の合計が各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、「三菱自動車 茨木メンテナンスセンター」は、平成27年6月30日をもって賃貸借契約を解約する予定であり、当該解約日までの4ヶ月分相当分のDCF法による初年度運営純収益を記載しています。
- (注3) 「NOI利回り (NOI ÷ 取得価格)」は、NOIの額を取得価格で除した数値です（小数点第2位を四捨五入しています）。なお、物流小計欄、商業小計欄及び合計欄には、これらに属する各第4期末保有資産のNOIの合計額を取得価格の合計額で除した数値を記載しています（小数点第2位を四捨五入しています）。
- (注4) 「Landport浦安」の割引率は、価格時点後1年については4.5%、2年から11年については4.6%です。
- (注5) 「Landport板橋」の割引率は、価格時点後1年から2年については4.6%、3年から11年については4.8%です。
- (注6) 「Landport厚木」の割引率は、価格時点後1年から2年については4.8%、3年から11年については5.0%です。
- (注7) 「厚木南ロジスティクスセンターB棟」の割引率は、価格時点後1年から7年については4.9%、8年から11年については5.1%です。
- (注8) 「厚木南ロジスティクスセンターA棟」の割引率は、価格時点後1年から9年については4.9%、10年から11年については5.1%です。
- (注9) 「イズミヤ千里丘店」の割引率は、価格時点後1年から9年については5.4%、10年から11年については5.8%です。
- (注10) 「イズミヤ八尾店」の割引率は、価格時点後1年から8年については5.7%、9年から11年については6.1%です。
- (注11) 「一番町steer」の割引率は、価格時点後1年については4.9%、2年から11年については5.1%です。

E. 信託受益権の概要

第4期末保有資産の個別資産毎の信託の概要（信託受託者名及び信託期間）は以下のとおりです。なお、本投資法人が不動産自体を取得している各資産については各項目に「－」と記載しています。

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

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
Landport浦安	三井住友信託銀行株式会社	平成19年6月29日	平成35年6月30日
Landport板橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年1月31日	平成35年6月30日
Landport川越	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年9月21日	平成35年6月30日
Landport厚木	三井住友信託銀行株式会社	平成17年12月14日	平成35年6月30日
相模原田名ロジスティクスセンター	三井住友信託銀行株式会社	平成25年4月26日	平成35年7月31日
相模原大野台ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年3月31日	平成35年6月30日
Landport八王子	三井住友信託銀行株式会社	平成19年3月29日	平成35年6月30日
Landport春日部	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年7月29日	平成35年6月30日
船橋ロジスティクスセンター	三井住友信託銀行株式会社	平成17年9月29日	平成35年6月30日
厚木南ロジスティクスセンターB棟	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月30日	平成35年6月30日
羽生ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年8月26日	平成35年6月30日
川口ロジスティクスセンターB棟	みずほ信託銀行株式会社	平成16年1月29日	平成35年6月30日
川口ロジスティクスセンターA棟	みずほ信託銀行株式会社	平成16年1月29日	平成35年6月30日
厚木南ロジスティクスセンターA棟	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月30日	平成35年6月30日
太田新田ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年12月27日	平成35年6月30日
太田東新町ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年12月19日	平成35年6月30日
太田清原ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年12月27日	平成35年6月30日
千代田町ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年9月27日	平成35年6月30日
Morisia 津田沼	三井住友信託銀行株式会社	平成18年8月30日	平成35年6月30日
横須賀モアーズシティ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年5月31日	平成35年6月30日
Recipe SHIMOKITA	－	－	－
川崎モアーズ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年9月28日	平成35年6月30日
		平成16年12月1日	平成35年6月30日
EQUINIA新宿	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月24日	平成35年6月30日
EQUINIA池袋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年2月14日	平成35年6月30日
covirna machida	三井住友信託銀行株式会社	平成16年6月1日	平成35年6月30日
ニトリ幕張店	三井住友信託銀行株式会社	平成20年4月24日	平成35年6月30日
コナミスポーツクラブ府中	三菱UFJ信託銀行株式会社	建物：平成20年9月25日 底地：平成21年11月27日	平成35年6月30日
FESTA SQUARE	三井住友信託銀行株式会社	平成20年10月29日	平成35年6月30日
GEMS渋谷	－	－	－
駿台あざみ野校	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年11月28日	平成35年6月30日
EQUINIA青葉台	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
メガロス神奈川店	－	－	－

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
ユニバーサル・シティウォーク大阪	三井住友信託銀行株式会社	平成24年12月28日	平成32年12月31日
イズミヤ千里丘店	三井住友信託銀行株式会社	平成17年8月11日	平成35年6月30日
Merad 大和田	みずほ信託銀行株式会社	店舗：平成13年3月29日 物流：平成19年9月28日	平成35年6月30日
イズミヤ八尾店	三井住友信託銀行株式会社	平成17年8月11日	平成35年6月30日
イズミヤ小林店	三井住友信託銀行株式会社	平成17年8月30日	平成35年6月30日
一番町stea	みずほ信託銀行株式会社	平成17年1月31日	平成35年6月30日
EQUINIA青葉通り	三井住友信託銀行株式会社	平成20年6月30日	平成35年6月30日
三菱自動車 目黒店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 調布店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 渋谷店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月31日	平成35年6月30日
三菱自動車 練馬店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 川崎店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 高井戸店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 葛飾店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 東久留米店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 世田谷店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月31日	平成35年6月30日
三菱自動車 杉並店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月31日	平成35年6月30日
三菱自動車 関町店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 東大和店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 元住吉店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 川越店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 江戸川店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 狭山店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月31日	平成35年6月30日

（注）第4期末保有資産の内訳は以下のとおりです。

- ・不動産自体を保有している物件 3物件
- ・信託の対象となっている物件 53物件

F. 賃貸借の概況及び損益状況について

前記「3. 財務諸表」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4期における損益状況を記載しています。なお、NOIとはネット・オペレーティング・インカムを意味し、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

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

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

第4期（自：平成26年9月1日 至：平成27年2月28日）

（単位：千円）

物件名称	Landport浦安	Landport板橋	Landport川越	Landport厚木	相模原田名ロジスティクスセンター
第4期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NOI (①－②)	457,446	429,140	340,496	326,570	315,355
④減価償却費	110,483	93,102	135,105	123,868	97,147
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	346,963	336,037	205,390	202,701	218,207

第4期（自：平成26年9月1日 至：平成27年2月28日）

（単位：千円）

物件名称	相模原大野台ロジスティクスセンター	Landport八王子	Landport春日部	船橋ロジスティクスセンター	厚木南ロジスティクスセンターB棟
第4期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NOI (①－②)	255,813	229,345	205,577	138,676	94,567
④減価償却費	75,640	78,082	78,445	30,605	40,715
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	180,173	151,262	127,131	108,071	53,851

（単位：千円）

物件名称	羽生ロジスティクスセンター	川口ロジスティクスセンターB棟	川口ロジスティクスセンターA棟	厚木南ロジスティクスセンターA棟	太田新田ロジスティクスセンター
第4期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NOI (①－②)	129,315	112,085	86,708	78,025	121,881
④減価償却費	43,101	17,418	10,411	16,403	46,828
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	86,213	94,666	76,297	61,621	75,052

第4期（自：平成26年9月1日 至：平成27年2月28日）

（単位：千円）

物件名称	太田東新町ロジスティクスセンター	太田清原ロジスティクスセンター	千代田町ロジスティクスセンター	Morisia 津田沼	横須賀モアーズシティ
第4期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入				863,345	
その他賃貸事業収入				264,835	
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	1,128,181	(注1)
外注委託費				146,131	
プロパティ・マネジメント報酬				67,544	
公租公課				65,564	
水道光熱費				234,362	
保険料				2,703	
修繕費				57,551	
支払地代				—	
その他費用				69,758	
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	643,617	(注1)
③NOI (①－②)	76,998	22,108	17,120	484,563	437,378
④減価償却費	28,638	10,916	4,033	91,550	46,328
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	48,359	11,192	13,086	393,012	391,050

（単位：千円）

物件名称	Recipe SHIMOKITA	川崎モアーズ (注2)	EQUINIA新宿	EQUINIA池袋	covirna machida
第4期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	267,684		131,823	131,316	138,936
その他賃貸事業収入	56,865		22,925	17,891	28,736
①不動産賃貸事業収益合計	324,549	(注1)	154,748	149,207	167,672
外注委託費	26,359		10,653	4,729	12,677
プロパティ・マネジメント報酬	3,559		5,533	3,057	2,510
公租公課	15,614		17,192	8,571	9,033
水道光熱費	37,057		17,382	10,897	19,364
保険料	254		192	121	135
修繕費	255		1,338	3,723	4,251
支払地代	—		—	—	—
その他費用	7,300		6,355	1,488	7,117
②不動産賃貸事業費用合計	90,400	(注1)	58,648	32,589	55,091
③NOI (①－②)	234,148	158,841	96,100	116,618	112,581
④減価償却費	44,696	12,674	7,834	5,865	10,483
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	189,452	146,167	88,265	110,753	102,097

野村不動産マスターファンド投資法人（3285） 平成27年2月決算短信

第4期（自：平成26年9月1日 至：平成27年2月28日）

（単位：千円）

物件名称	ニトリ幕張店	コナミスポーツ クラブ府中	FESTA SQUARE	GEMS渋谷	駿台あざみ野校
第4期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入				79,405	
その他賃貸事業収入				19,906	
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	99,311	(注1)
外注委託費				4,867	
プロパティ・マネジメント報酬				2,730	
公租公課				5,630	
水道光熱費				18,301	
保険料				72	
修繕費				18	
支払地代				—	
その他費用				3,372	
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	34,992	(注1)
③NOI (①－②)	99,674	84,075	84,334	64,319	54,244
④減価償却費	27,849	19,441	25,524	10,923	15,403
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	71,825	64,633	58,809	53,395	38,840

（単位：千円）

物件名称	EQUINIA青葉台	メガロス神奈川店	ユニバーサル・シテ ィウォーク大阪 (注3)	イズミヤ千里丘店	Merad 大和田
第4期中の営業日数	181	181	152	181	181
賃貸事業収入	70,785		435,809		
その他賃貸事業収入	7,277		263,466		
①不動産賃貸事業収益合計	78,062	(注1)	699,276	(注1)	(注1)
外注委託費	6,252		38,608		
プロパティ・マネジメント報酬	1,482		57,853		
公租公課	4,955		—		
水道光熱費	7,286		119,023		
保険料	101		641		
修繕費	6,859		69,673		
支払地代	—		25,129		
その他費用	1,074		76,625		
②不動産賃貸事業費用合計	28,012	(注1)	387,555	(注1)	(注1)
③NOI (①－②)	50,050	36,423	311,720	308,863	237,164
④減価償却費	5,370	5,954	157,997	53,570	25,253
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	44,679	30,468	153,722	255,292	211,911

野村不動産マスターファンド投資法人（3285） 平成27年2月決算短信

第4期（自：平成26年9月1日 至：平成27年2月28日）

（単位：千円）

物件名称	イズミヤ八尾店	イズミヤ小林店	一番町stea	EQUINIA青葉通り	三菱自動車 目黒店
第4期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入			208,256	138,566	
その他賃貸事業収入			26,499	26,518	
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	234,756	165,085	(注1)
外注委託費			6,838	7,727	
プロパティ・マネジメント報酬			3,938	3,466	
公租公課			13,627	5,055	
水道光熱費			23,582	14,903	
保険料			200	201	
修繕費			8,283	488	
支払地代			—	34,767	
その他費用			5,119	2,514	
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	61,589	69,123	(注1)
③NOI (①－②)	153,769	116,410	173,166	95,962	77,539
④減価償却費	38,010	13,739	22,990	23,144	—
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	115,759	102,671	150,176	72,817	77,539

（単位：千円）

物件名称	三菱自動車 調布店	三菱自動車 渋谷店	三菱自動車 練馬店	三菱自動車 川崎店	三菱自動車 高井戸店
第4期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NOI (①－②)	46,493	43,200	35,297	36,698	22,196
④減価償却費	—	—	—	—	—
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	46,493	43,200	35,297	36,698	22,196

第4期（自：平成26年9月1日 至：平成27年2月28日）

（単位：千円）

物件名称	三菱自動車 葛飾店	三菱自動車 東久留米店	三菱自動車 世田谷店	三菱自動車 杉並店	三菱自動車 関町店
第4期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NOI (①－②)	22,249	27,596	21,735	19,461	17,150
④減価償却費	－	－	－	－	－
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	22,249	27,596	21,735	19,461	17,150

（単位：千円）

物件名称	三菱自動車 東大和店	三菱自動車 元住吉店	三菱自動車 川越店	三菱自動車 江戸川店	三菱自動車 狹山店
第4期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NOI (①－②)	21,148	10,689	11,098	5,099	7,199
④減価償却費	－	－	－	－	－
⑤不動産賃貸事業損益 (③－④)	21,148	10,689	11,098	5,099	7,199

第4期（自：平成26年9月1日 至：平成27年2月28日）

（単位：千円）

物件名称	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター
第4期中の営業日数	181
賃貸事業収入	
その他賃貸事業収入	
①不動産賃貸事業収益合計	（注1）
外注委託費	
プロパティ・マネジメント報酬	
公租公課	
水道光熱費	
保険料	
修繕費	
支払地代	
その他費用	
②不動産賃貸事業費用合計	（注1）
③NOI（①－②）	24,260
④減価償却費	－
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	24,260

（注1）テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

（注2）平成26年12月19日に区分所有権及びその敷地を信託財産とする信託受益権を追加取得しています。そのため、表中には追加取得分を加えた数値を記載しています。

（注3）平成26年9月30日に取得しています。そのため、表中には取得日以降の数値を記載しています。

G. 建物状況評価報告書の概要及び地震リスク分析の概要

本投資法人では、運用資産（底地物件を除きます。）の取得に際して、利害関係を有しない独立した外部業者に建物調査を委託し、当該調査に係る報告書（以下「建物状況評価報告書」といいます。）を取得することとしています。第4期末保有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は以下のとおりです。但し、当該報告書の内容については、下記の建物状況評価報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。また、以下の見積額は建物状況評価報告書作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

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

第4期末保有資産のうち、底地を除く39物件のポートフォリオPMLは2.60%であり、第4期末保有資産それぞれに係るPMLは、以下のとおりです。下記表におけるPMLとは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味しており、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。

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

用途	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	作成月	緊急修繕 費用 (百万円) (注1)	短期修繕 費用 (百万円) (注2)	長期修繕 費用 (百万円) (注3)	PML (%)
物流	Landport浦安	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	292	4.16
	Landport板橋	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	176	6.42
	Landport川越	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	—	—	310	3.73
	Landport厚木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	101	6.15
	相模原田名ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	—	—	162	4.32
	相模原大野台ロジスティクスセンター	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	427	7.30
	Landport八王子	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	83	5.79
	Landport春日部	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	78	5.90
	船橋ロジスティクスセンター	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	425	3.40
	厚木南ロジスティクスセンターB棟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	10	6.15
	羽生ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	84	2.72
	川口ロジスティクスセンターB棟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	155	2.92
	川口ロジスティクスセンターA棟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	193	2.92
	厚木南ロジスティクスセンターA棟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	87	5.36
	太田新田ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	113	1.40
	太田東新町ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	56	1.35
	太田清原ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	22	1.03
	千代田町ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	53	3.76
	物流小計	—	—	—	—	2,835	3.03

用途	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	作成月	緊急修繕 費用 (百万円) (注1)	短期修繕 費用 (百万円) (注2)	長期修繕 費用 (百万円) (注3)	PML (%)
商業	Morisia 津田沼	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年2月	0	—	2,540	4.70
	横須賀モアーズシティ	清水建設株式会社	平成25年2月	—	144	814	6.89
	Recipe SHIMOKITA	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年9月	—	—	29	4.38
	川崎モアーズ	清水建設株式会社	平成25年2月 平成26年12月	0	1	749	7.39
	EQUINIA新宿	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年2月	—	—	221	5.81
	EQUINIA池袋	清水建設株式会社	平成25年2月	0	0	144	8.36
	covirna machida	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年2月	—	300	120	10.85
	ニトリ幕張店	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年2月	—	—	77	3.90
	コナミスポーツクラブ府中	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年2月	—	—	204	2.76
	FESTA SQUARE	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年2月	—	—	43	5.40
	GEMS渋谷	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年3月	—	—	14	4.18
	駿台あざみ野校	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年2月	—	—	31	4.89
	EQUINIA青葉台	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	137	9.33
	メガロス神奈川店	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年2月	—	—	94	9.06
	ユニバーサル・シティウォーク大阪	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成26年8月	—	—	434	4.42
	イズミヤ千里丘店	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年2月	—	—	239	5.43
	Merad 大和田	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年2月	—	—	270	3.33
	イズミヤ八尾店	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年2月	—	—	168	3.97
	イズミヤ小林店	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年2月	—	—	236	3.89
	一番町stear	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年2月	—	—	66	2.42
	EQUINIA青葉通り	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年2月	—	—	81	1.57
商業小計		—	—	0	445	6,720	2.84
合計		—	—	0	445	9,555	2.60

(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修繕費用（百万円未満を切り捨てています。）を示します。なお、上記建物状況評価報告書において緊急修繕費用が見積もられていた物件（Morisia 津田沼、川崎モアーズ及びEQUINIA池袋）については、本書の日付現在、見積額に対応する項目に係る修繕を全て完了しています。

(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、1年以内に必要とされる修繕費用（百万円未満を切り捨てています。）を示します。

(注3) 長期修繕費用の見積額は、長期的修繕費用予測（12年間）の合計金額（百万円未満を切り捨てています。）です。

H. 資本的支出の状況

(i) 資本的支出の予定

第4期末保有資産について、本書の日付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
横須賀モアーズシティ (神奈川県横須賀市)	外装リニューアルⅡ期工事	自 平成26年5月 至 平成27年3月	108,005	-	-
Landport八王子 (東京都八王子市)	貸室分割工事	自 平成27年3月 至 平成27年5月	60,000	-	-
Morisia 津田沼 (千葉県習志野市)	ゴンドラ更新	自 平成27年6月 至 平成27年8月	25,000	-	-
Morisia 津田沼 (千葉県習志野市)	自動扉化工事	自 平成28年1月 至 平成28年2月	25,000	-	-
船橋ロジスティクスセンター (千葉県船橋市)	テナント区画原状回復工 事	自 平成27年3月 至 平成27年3月	23,500	-	-

(ii) 期中の資本的支出

第4期末保有資産について、第4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4期中の資本的支出は256,859千円であり、第4期中の費用に区分された修繕費258,742千円と合わせ、合計515,601千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)
厚木南ロジスティクス センターB棟 (神奈川県厚木市)	高効率照明器具(LED)導入工事	自 平成26年11月 至 平成26年12月	64,448
Morisia津田沼 (千葉県習志野市)	館内LED化工事	自 平成27年1月 至 平成27年2月	40,521
Morisia津田沼 (千葉県習志野市)	中央監視ローカル盤更新工事	自 平成26年10月 至 平成27年2月	15,790
EQUINIA新宿 (東京都新宿区)	専有部事務所化工事	自 平成26年9月 至 平成26年9月	12,181
その他の不動産等	機能更新	自 平成26年9月 至 平成27年2月	123,918
合 計			256,859

(iii) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

なお、第1期は当該金銭の積立てを行っていません。

	第1期 自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日	第2期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日	第3期 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	第4期 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日
当期首積立金残高	一百万円	一百万円	396百万円	1,064百万円
当期積立額	一百万円	396百万円	667百万円	538百万円
当期積立金取崩額	一百万円	一百万円	一百万円	一百万円
次期繰越額	一百万円	396百万円	1,064百万円	1,603百万円

I. 主要テナントの状況

第4期末保有資産について、平成27年2月末日時点で、賃貸面積（第4期末保有資産のうち複数の資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日現在におけるそれらの資産の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントの賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名 (注1)	業種	物件名称	年間賃料 (注2)	賃貸面積 (㎡)	契約満了日	敷金・保証金 (注2)	特記 (契約更改 方法等) (注2)
福山通運 株式会社	陸運業	Landport浦安	非開示	34,941.45	平成31年4月30日	非開示	非開示
		相模原大野台ロジスティクスセンター	非開示	57,448.03	平成35年3月31日	非開示	非開示

(注1) マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントのみをテナントとして記載し、マスターリース会社はテナントとして記載していません。

(注2) 「年間賃料」、「敷金・保証金」及び「特記（契約更改方法等）」については、やむを得ない事情により、非開示としています。

J. 賃貸面積上位10社を占めるテナント

第4期末保有資産について、平成27年2月末日時点で、ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に対し賃貸面積上位10社を占めるテナントは、以下のとおりです。

No	テナント名(注1)	用途	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注2)
1	福山通運株式会社	物流	Landport浦安	92,389.48	10.2
			相模原大野台ロジスティクスセンター		
2	イズミヤ株式会社	商業	イズミヤ千里丘店	70,311.49	7.7
			イズミヤ八尾店		
			イズミヤ小林店		
3	アマゾンジャパン・ロジスティクス株式会社	物流	Landport川越	56,377.76	6.2
4	ネオヴィア・ロジスティクス・サービスLLC	物流	相模原田名ロジスティクスセンター	50,450.00	5.5
5	株式会社横浜岡田屋	商業	横須賀モアーズシティ	48,193.96	5.3
			川崎モアーズ		
6	三井倉庫ロジスティクス株式会社	物流	太田新田ロジスティクスセンター	42,328.00	4.7
7	非開示	商業 (底地)	三菱自動車 17物件合計	41,136.96	4.5
8	アスクル株式会社	物流	Landport板橋	37,276.71	4.1
9	大塚倉庫株式会社	物流	Landport浦安	35,104.40	3.9
10	株式会社新開トランスポートシステムズ	物流	Landport八王子	34,896.32	3.8
上位10社 合計				508,465.08	55.9

(注1) マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントのみをテナントとして記載し、マスターリース会社はテナントとして記載していません。なお、一部テナントについては、やむを得ない事情により、テナント名を非開示としています。

(注2) 「比率」は、本投資法人の当期末保有資産のポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に占める各テナントの賃貸面積の合計の比率を記載しています。

K. 主要物件の状況

該当事項はありません。

L. 利害関係人への賃貸借の概要

テナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡)
株式会社メガロス	メガロス神奈川店	6,217.85
株式会社ジオ・アカマツ	Morisia津田沼	39,736.87
	GEMS渋谷	1,791.34
	ユニバーサル・シティウォーク大阪	9,733.28

M. 担保の内容

該当事項はありません。