平成29年8月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

平成29年10月13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	3462	ＵＲＬ	http://www.nre-mf.co.jp/
代表者	執行役員	吉田　修平	
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運用グループ統括部長	岡田　賢一	
	ＴＥＬ　(03)3365-8767		
有価証券報告書提出予定日	平成29年11月29日	分配金支払開始予定日	平成29年11月17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29年8月期の運用、資産の状況（平成29年3月1日～平成29年8月31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	%
29年8月期	38,139	9.9	15,735	39.9	13,190	52.1	13,190	52.1
29年2月期	34,714	12.1	11,244	△3.7	8,672	△7.3	8,670	△7.3

	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	%	%	%
29年8月期	3,153	2.4	1.2	34.6
29年2月期	2,072	1.7	0.8	25.0

(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	1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	分配金総額（利益超過分配金を含む）	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
29年8月期	3,037	12,704	－	－	3,037	12,704	96.3	2.2
29年2月期	2,073	8,671	955	3,994	3,028	12,666	100.0	1.6

（注1）平成29年2月期の1口当たり利益超過分配金955円のうち、一時差異等調整引当額は646円、その他の利益超過分配は309円です。また、減少剰余金等割合は0.003です。
平成29年8月期は利益超過分配金はありません。後記「2.運用方針及び運用状況／(2)運用状況／⑤業績及び分配金」参照

（注2）配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数点第1位未満を切り捨てています。
配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100

（注3）純資産配当率については、以下の計算式により算出したうえ、小数点第1位未満を切り捨てています。
純資産配当率＝1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）÷{（期首1口当たり純資産額＋期末1口当たり純資産額）÷2}×100

(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
29年8月期	1,095,828	556,649	50.8	133,069
29年2月期	1,105,979	556,104	50.3	132,939

(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
29年8月期	65,298	△44,666	△22,735	71,227
29年2月期	14,772	△13,608	△13,419	73,331

２．平成30年2月期の運用状況の予想（平成29年9月1日～平成30年2月28日）

（%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	1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
30年2月期	33,365	△12.5	12,504	△20.5	10,016	△24.1	10,015	△24.1	2,459	561	3,020

（参考）1口当たり予想当期純利益（30年2月期）2,394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) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	29年8月期	4,183,130口	29年2月期	4,183,130口
② 期末自己投資口数	29年8月期	－口	29年2月期	－口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、39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、その後の改正を含みます。）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、8ページ「平成30年2月期　運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以 上

1．投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成29年5月29日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略します。

2．運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成29年5月29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（第4期）の概況

本投資法人は、資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。）に定めるものをいいます。）のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的として、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産（注1）の着実な成長」を実現することを基本方針としています。かかる基本方針を実現するため、主としてテナント需要に厚みのある東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）を中心に、三大都市圏及び政令指定都市等への地域分散にも留意した投資戦略を採用します。そして、オフィス、商業施設、物流施設、居住用施設その他様々な用途の施設に投資する「総合型戦略」、物件やテナントの分散効果を追求しポートフォリオの安定性を高める「大型化戦略」、さらにスポンサーである野村不動産グループとの「賃貸バリューチェーン」の活用を組み合わせることで、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」を実現し、投資主価値の向上を目指していきます。

また、本投資法人は、平成27年11月に「中長期運用戦略」を策定・公表しています。

本投資法人は、平成27年10月1日の本投資法人設立以降、第4期末までに当初のQualityフェーズにおける資産入替目標500億円を大幅に上回る27物件・計815億円の物件売却と、スポンサーである野村不動産株式会社からの物件取得を中心として、19物件・計834億円の物件取得を実施し、ポートフォリオの質的向上を実現しました。また、アップサイドセクター（注2）における内部成長等にも取り組み、結果として、第1期の1口当たり分配金2,656円（6ヶ月換算（注3））から、第4期の1口当たり分配金3,037円まで分配金水準が向上しています。

（注1）本書において「運用資産」とは、本投資法人の保有する資産をいいます。

本書において「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。）。

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。

（注2）賃料収入の上昇が期待できるセクターをいい、具体的にはオフィス及び駅前立地型の商業施設をいいます。以下同じです。

（注3）第1期当たり分配金は2,219円ですが、運用日数152日に基づき、運用期間を6か月として換算した数値を記載しています。

② 投資環境

日本経済は、世界経済の回復を背景とした輸出増と生産の持ち直しにより緩やかな回復基調となっています。平成29年度は、外需の好調持続に加え、金融緩和の継続が内需を下支えして成長が続く見通しです。もっとも、各中央銀行の政策金利の引き上げ・資産縮小に向けた動きや、米国政権運営の不透明感の高まり、中国経済等の動向次第によっては、世界経済の減速のおそれがあるため留意が必要です。また、北朝鮮情勢など地政学的リスクにも充分留意する必要があると考えられます。

J-REIT市場については、引き続き、低金利が維持されており、借入資金調達に有利な状況が続いています。平成29年1月～6月までの間、前年同期比を上回る借入れによる資金調達が行われました。

オフィス賃貸市場については、引き続き空室率の緩やかな低下が見られました。既存ビルにおける増床・拡張の動きも堅調であったことから逼迫した需給状況となっており、賃料水準についても緩慢ながら上昇が続いています。当面の見通しとしては、新規供給が低水準な一方、足元の景気回復を背景に企業業績の改善が増床需要を下支えすることで、オフィス賃貸市場の需給バランスは同様の状態が続くことが見込まれるものの、平成30年以降の供給増に伴う二次空室の顕在化やオフィス需要の変化には引き続き留意が必要です。

商業施設については、個人消費の伸び悩みや家計の節約志向等から小売業態の回復ペースは全般的に低調な状況が続いており、郊外型商業施設の売上高にも影響を及ぼしています。一方、主要都心商業地区の賃料水準は上昇傾向にありましたが、足元では上昇に一服感が見られます。今後、各所で竣工予定の大型商業施設がマーケット賃料に与える影響には留意が必要です。

物流施設については、主要テナントであるサード・パーティー・ロジスティクス（3PL）（注）や、通販業種の動きが堅調であることなどから、全体として需要は堅調に推移しました。しかしながら、テナント企業の人

手不足の深刻化による配送料金値上げにより、今後荷動きや施設需要への影響も懸念されます。また、首都圏、近畿圏ともに、物流施設の開発プロジェクトの増加が予想されることから、局地的な需給バランスの緩みには留意が必要です。

（注）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。

賃貸住宅市場については、東京圏及び地方の主要都市における人口流入超過により堅調な需要が続く一方、好立地・高品質の賃貸マンションのストック・新規供給は低水準にあり、J-REITが保有する賃貸マンションは、総じて高稼働を継続しています。当面はタイトな需給バランス、所得環境の改善を背景に緩やかな賃料上昇が続くと予想されます。もっとも、周辺部での新築貸家の供給増加が間接的な市況悪化要因となる可能性もあり、ワンルームマンション規制の緩いエリアやアパートが増加するエリアの動向には留意が必要です。

不動産売買市場については、総じて投資家の物件取得意欲は引き続き高い反面、売買価格が高止まりし、取得競争の過熱感が増しています。当面は緩和的な金融環境の下、現況が続くと見られるものの、内外金融市場の不透明感やリスク回避的な動きが強まるような場合、資金調達環境の変化を通じ投資意欲の減退に波及する可能性もあります。

③　運用実績

前記「②　投資環境」に記載の環境の下、本投資法人は、第4期中に8物件（nORBESA、中座くいだおれビル、野村不動産吉祥寺ビル（不動産信託受益権の準共有持分49.0％の追加取得）、Landport柏沼南Ⅰ、プライムアーバン学芸大学パークフロント、プラウドフラット大森Ⅲ、プラウドフラット錦糸町及びサミットストア成田東店（底地））（取得価格合計38,995百万円）を取得し、11物件（NOF日本橋本町ビル（不動産信託受益権の準共有持分51.0％）、NOFテクノポートカマタセンタービル、天王洲パークサイドビル、三菱自動車　渋谷店、三菱自動車　杉並店、イトーヨーカドー東習志野店、Merad大和田、太田新田ロジスティクスセンター、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及び千代田町ロジスティクスセンター）（譲渡価格合計47,414百万円）を譲渡しました。これらの結果、当期末時点において保有する物件は268物件（取得価格合計927,318百万円）、東京への投資比率は82.0％、総賃貸可能面積は1,847,370.18㎡となり、高度に分散されたポートフォリオ構成となっています。

また、本投資法人は、第4期末（平成29年8月末日）後、SPRの一環として、平成29年9月29日付でスポンサーである野村不動産株式会社の開発物件である4物件（PMO平河町、PMO新日本橋、GEMS神田及びGEMS大門）（取得価格合計11,410百万円）を取得しました。一方、築年数の経過等により物件競争力の低下や今後の維持管理コストの増加が予想されるMorisia津田沼（譲渡価格18,000百万円）を同日付で譲渡しました。

また、運営管理面においては、前記「②　投資環境」に記載のとおり、日本経済の緩やかな回復に基づく賃貸需要の拡大により、ポートフォリオ全体の当期末時点稼働率は98.4％と、高い水準で安定しています。特にアップサイドセクターの中心であるオフィスセクターにおいては、賃貸市場の回復が顕著に表れており、新規募集賃料の増額や契約更改時における賃料増額改定が奏功し、ポートフォリオ全体の内部成長を牽引しています。

④　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29年3月16日に8,700百万円、同年3月30日に18,000百万円の借入を行いました。また、返済期限を迎える有利子負債50,070百万円（うち、投資法人債5,000百万円）のリファイナンス（一部、手元資金による弁済を含みます。）を行うとともに、資産の譲渡等により生じた手元資金を活用し、総額36,700百万円の既存借入（当期において実施した上記のリファイナンスのための借入を含みます。）の返済を実施しました。

その他に、安定的な財務基盤確保の観点から、10,000百万円の既存コミットメントラインの延長（延長後期間3年）、期間満了に伴う40,000百万円のコミットメントラインの再設定（期間1年）及び期間満了を迎えた極度ローンを10,000百万円増額した30,000百万円の極度ローン（期間1年）の締結を行いました。

これらの結果、当期末時点の有利子負債残高は488,741百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は44.6％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
株式会社格付情報センター（R&I）	発行体格付	： A+	格付の方向性	： 安定的
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社（S&P）	長期会社格付	： A	アウトルック	： 安定的
	短期会社格付	： A-1		

⑤　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38,139百万円、営業利益15,735百万円、経常利益13,190百万円、当期純利益13,190百万円となりました。本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。

当期においては、当期純利益13,190百万円にのれん償却額2,622百万円を加算し、不動産等売却益3,107百万円を控除した金額のうち、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いた金額12,704百万円（投資口1口当たり3,037円）を分配することとしました。

上記のとおり算出された当期の分配金12,704百万円は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。以下「投信法」といいます。）第136条に定める利益の金額を超えないため全額を利益分配金として分配します（したがって、当期において利益超過分配は行いません）。なお、当期において計上される不動産等売却益3,107百万円については、中長期的な安定運用を目的として全額留保することとしていますが、会計上の帳簿価額よりも税務上の帳簿価額が大きい物件を売却したこと等により、かかる留保により導管性要件には抵触することはなく、かつ、課税されることもありません。

⑥　次期の見通し

前記「② 投資環境」に記載の投資環境認識を踏まえ、本投資法人は、設立以降、中長期運用戦略の最初のフェーズにあたるQualityフェーズにおける施策として、ポートフォリオの質的向上を目的とするSPRや、アップサイドセクターを中心とした内部成長を図りつつ、資産規模の拡大を推進してきましたが、後記「⑦ 決算後に生じた重要な事実／A.資産の譲渡／①Morisia津田沼」に記載の物件譲渡により、SPRの対象とする物件の譲渡を概ね完了したことから、2つ目のフェーズにあたるGrowthフェーズに移行することとしました。

本投資法人は、第5期以降、Growthフェーズにおける施策として、野村不動産グループの有する開発力を活用した外部成長、マネジメントパイプラインの最大化による物件ブランドの強化を中心とした内部成長を推進することにより、ポートフォリオの高いクオリティを維持した成長を追求し、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」による投資主価値の向上を目指していく方針です。

また、本投資法人は、平成29年9月1日から資産運用報酬体系を変更し当期利益に連動する資産運用報酬体系を導入したことにより、投資主利益と資産運用報酬との連動性を高め、より投資主利益に配慮した運用を進めていきます。

⑦　決算後に生じた重要な事実

Ａ．資産の譲渡

本投資法人は、第4期末（平成29年8月末日）後、下記の資産の譲渡に係る契約を締結し、下記の資産を譲渡しました。

① Morisia津田沼

・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
・用途　商業施設
・契約日　平成29年9月29日
・譲渡日　平成29年9月29日
・譲渡価格　18,000百万円
・譲渡先　野村不動産株式会社
・第5期の損益に及ぼす影響（予定）3百万円

なお、損益に及ぼす影響は、第5期（自　平成29年9月1日　至　平成30年2月28日）において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。

（参考情報）

Ａ．資産の取得

本投資法人は、平成29年9月26日付で取得を決定した以下の資産に関して、平成29年9月29日付で取得を完了しました。なお、取得資金については、前記「⑦決算後に生じた重要な事実／Ａ.資産の譲渡」に記載のMorisia津田沼の譲渡と同一の取引先との間の取引であるため、差金決済を行い、Morisia津田沼の譲渡代金全額から以下の4物件の取得代金全額を差し引いた金額について、売主から一括して支払いを受けることにより決済しています。

物件名称	PMO平河町	PMO新日本橋
特定資産の種類	不動産	不動産
所在地（注1）	（地　　番） 東京都千代田区平河町二丁目7番6　他2筆 （住居表示） 東京都千代田区平河町二丁目7番3号	（地　　番） 東京都中央区日本橋本町四丁目11番2　他2筆 （住居表示） 東京都中央区日本橋本町四丁目3番6号
構造（注1）	鉄骨造陸屋根10階建	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
敷地面積（注1）	307.79㎡	552.11㎡ （所有部分：473.11㎡、借地部分79.00㎡）
延床面積（注1）	2,402.91㎡	3,721.63㎡
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権	（土地）所有権、借地権 （建物）所有権
竣工日（注1）	平成28年1月29日	平成28年11月30日
取得価格（注2）	3,410百万円	4,440百万円
契約締結日	平成29年9月29日 （不動産売買契約の締結）	平成29年9月29日 （不動産売買契約の締結）
取得日	平成29年9月29日 （不動産の引渡し）	平成29年9月29日 （不動産の引渡し）
売主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

物件名称	GEMS神田	GEMS大門
特定資産の種類	不動産	不動産
所在地（注1）	（地　　番） 東京都千代田区鍛冶町一丁目4番3　他2筆 （住居表示） 東京都千代田区鍛冶町一丁目9番19号	（地　　番） 東京都港区大門一丁目401番1　他3筆 （住居表示） 東京都港区大門一丁目15番3号
構造（注1）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
敷地面積（注1）	198.73㎡	241.43㎡
延床面積（注1）	1,177.49㎡	1,387.89㎡
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	平成28年6月15日	平成28年2月15日
取得価格（注2）	1,500百万円	2,060百万円
契約締結日	平成29年9月29日 （不動産売買契約の締結）	平成29年9月29日 （不動産売買契約の締結）
取得日	平成29年9月29日 （不動産の引渡し）	平成29年9月29日 （不動産の引渡し）
売主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

（注1）「所在地」（住居表示を除きます。）、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」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2）「取得価格」は、当該不動産の取得に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書に記載された売買代金の金額）を記載しています。

平成30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30年2月期（第5期）：平成29年9月1日～平成30年2月末日
運用資産	・本投資法人が本日現在保有する不動産等271物件につき、平成30年2月末日までに運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。 ・実際には運用資産の異動等により変動する可能性があります。
営業収益	・賃貸事業収益については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として、算出しています。 ・不動産等売却益として3百万円を見込んでいます。
営業費用 （のれん償却額を除く）	・賃貸事業費用については14,652百万円と想定しています。 ・公租公課については2,700百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。なお、物件取得時における取得年度に係る固定資産税及び都市計画税については、一般的に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、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため費用計上されません。 ・外注委託費等（建物管理委託費、プロパティ・マネジメント報酬等）については2,987百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。 ・建物の修繕費については、本投資法人の資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、当該営業期間に必要と想定される額を賃貸事業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、当該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。 ・減価償却費については4,752百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。 ・その他営業費用（資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者への報酬等）については3,586百万円と想定しています。
のれん償却額	・のれんについては、企業結合会計基準に従い、20年間にわたって定額法により規則的に償却し、のれん償却額として2,622百万円を想定しています。 ・のれん償却額は会計と税務の処理で差異が生じる（以下「税会不一致」といいます。）項目であり、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、本投資法人はのれんの償却期間にわたって、課税の軽減を目的とした利益を超えた金銭の分配を実施する予定であり、課税を回避することができる見込みです。
営業外費用	・支払利息その他借入関連費用として、2,479百万円を見込んでいます。

項　目	前　提　条　件
有利子負債	・本日現在の本投資法人の有利子負債残高は488,741百万円であり、その内訳は、466,241百万円の借入金残高及び22,500百万円の投資法人債発行残高です。 ・平成30年2月期（第5期）末日までに返済及び償還期限が到来する借入金20,862百万円及び投資法人債4,000百万円については、手元資金による42百万円の約定弁済及び一部弁済を行うほかは、借入金による借換を行うことを前提としています。 ・上記以外には、平成30年2月期（第5期）末まで有利子負債残高に変動がないことを前提としています。
投資口	・本日現在の発行済投資口の総口数4,183,130口を前提とし、平成30年2月期（第5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。 ・これまでに発生した一時差異等調整引当額（以下「ATA」といいます。）のうち、平成30年2月期（第5期）における解消予定額（38百万円）を当期未処分利益から戻入れる前提としています。 ・平成30年2月期（第5期）において、評価・換算差額等として、平成29年8月期（第4期）から継続する金利スワップの繰延ヘッジ損失（1,524百万円）は変動がない前提とし、当該金額を分配可能金額から控除して1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）を算出しています。 ・不動産等売却益相当額3百万円は留保する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	・利益を超えた金銭の分配については、税会不一致の合計額及び分配可能金額から控除した評価・換算差額等を、課税の軽減を目的とするATAとして分配することを前提として算出しています。なお、のれん償却額等の合併に係る費用（以下「合併費用」といいます。）及びATAの戻入れが分配金に与える影響を緩和するため、当該計算期間に発生する税会不一致の合計額が合併費用及びATAの戻入額の合計額に満たない場合には、当該満たない部分の金額を上限とし、一般社団法人投資信託協会の諸規則（以下「投信協会規則」といいます。）に定める額（計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額）の範囲内で、その他の利益超過分配として分配することを前提として算出しています。 ・今回の予想においては、1口当たり利益超過分配金を561円、うちATAの分配は295円、その他の利益超過分配は266円を見込んでいます。
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29年2月28日現在	当期 平成29年8月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	59,843,132	58,143,774
信託現金及び信託預金	13,487,906	13,083,900
営業未収入金	464,183	787,203
前払費用	722,575	778,510
未収還付法人税等	－	55
未収消費税等	147,670	－
その他	514,880	511,026
流動資産合計	75,180,347	73,304,471
固定資産		
有形固定資産		
建物	112,383,669	118,103,608
減価償却累計額	△4,798,964	△6,534,321
建物（純額）	107,584,705	111,569,286
構築物	350,886	402,117
減価償却累計額	△98,717	△135,600
構築物（純額）	252,168	266,517
機械及び装置	591,581	597,359
減価償却累計額	△172,580	△235,885
機械及び装置（純額）	419,001	361,473
工具、器具及び備品	109,030	143,822
減価償却累計額	△13,537	△23,985
工具、器具及び備品（純額）	95,493	119,836
土地	193,986,142	214,805,613
信託建物	195,623,428	187,039,446
減価償却累計額	△14,025,227	△15,656,794
信託建物（純額）	※3 181,598,200	※3 171,382,651
信託構築物	941,049	950,998
減価償却累計額	△560,164	△626,012
信託構築物（純額）	380,885	324,986
信託機械及び装置	168,606	231,240
減価償却累計額	△14,365	△24,552
信託機械及び装置（純額）	154,240	206,688
信託工具、器具及び備品	388,097	466,104
減価償却累計額	△68,628	△105,141
信託工具、器具及び備品（純額）	319,468	360,962
信託土地	※3 435,437,175	※3 415,162,899
信託リース資産	24,494	23,900
減価償却累計額	△11,386	△14,950
信託リース資産（純額）	13,108	8,950
建設仮勘定	22,179	5,229
有形固定資産合計	920,262,769	914,575,096
無形固定資産		
のれん	98,698,194	96,075,951
借地権	951,943	951,943
信託借地権	7,629,150	7,628,763
その他	36,867	33,060
無形固定資産合計	107,316,156	104,689,719

（単位：千円）

	前期 平成29年2月28日現在	当期 平成29年8月31日現在
投資その他の資産		
長期前払費用	1,600,245	1,692,616
長期預け金	533,241	566,019
敷金及び保証金	956,753	945,753
デリバティブ債権	108,612	35,372
投資その他の資産合計	3,198,853	3,239,761
固定資産合計	1,030,777,780	1,022,504,578
繰延資産		
投資法人債発行費	21,038	19,666
繰延資産合計	21,038	19,666
資産合計	1,105,979,166	1,095,828,716

（単位：千円）

	前期 平成29年2月28日現在	当期 平成29年8月31日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,410,374	3,078,364
短期借入金	※1 5,000,000	※1 －
1年内償還予定の投資法人債	9,000,000	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	69,975,600	54,760,600
信託リース債務	8,651	6,630
未払金	2,294,599	1,536,890
未払費用	361,542	333,666
未払法人税等	1,549	605
未払消費税等	－	1,227,566
前受金	5,083,681	4,942,249
前受収益	366,627	300,134
デリバティブ債務	98,865	50,648
その他	297,925	299,281
流動負債合計	94,899,417	70,536,637
固定負債		
投資法人債	18,500,000	18,500,000
長期借入金	396,308,400	411,480,600
信託リース債務	5,395	2,956
長期前受収益	713,190	574,827
預り敷金及び保証金	8,776,373	9,107,525
信託預り敷金及び保証金	※3 29,116,596	※3 27,467,719
デリバティブ債務	1,555,380	1,509,405
固定負債合計	454,975,337	468,643,035
負債合計	549,874,755	539,179,673
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	161,883,752	162,592,573
剰余金		
出資剰余金	394,012,959	394,012,959
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額	※4 △5,374,246	※4 △7,367,727
その他の出資剰余金控除額	△3,800,508	△5,801,916
出資剰余金控除額合計	△9,174,754	△13,169,643
出資剰余金（純額）	384,838,204	380,843,315
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	10,928,087	14,737,836
剰余金合計	395,766,292	395,581,151
投資主資本合計	557,650,045	558,173,725
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△1,545,633	△1,524,682
評価・換算差額等合計	△1,545,633	△1,524,682
純資産合計	※2 556,104,411	※2 556,649,043
負債純資産合計	1,105,979,166	1,095,828,716

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 自　平成28年9月 1日 至　平成29年2月28日	当期 自　平成29年3月 1日 至　平成29年8月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 31,730,411	※1 31,656,774
その他賃貸事業収入	※1 2,984,567	※1 3,375,225
不動産等売却益	－	※3 3,107,662
営業収益合計	34,714,978	38,139,662
営業費用		
賃貸事業費用	※1 15,791,521	※1 15,962,925
減損損失	※2 269,797	－
資産運用報酬	2,783,114	3,063,128
資産保管手数料	48,740	56,591
一般事務委託手数料	155,545	174,470
役員報酬	7,200	7,200
合併関連費用	1,374,890	－
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
その他営業費用	417,131	517,291
営業費用合計	23,470,183	22,403,849
営業利益	11,244,795	15,735,812
営業外収益		
受取利息	357	365
未払分配金戻入	23,390	23,673
還付加算金	1	852
その他	82	48
営業外収益合計	23,832	24,939
営業外費用		
支払利息	1,886,020	1,950,878
投資法人債利息	279,332	206,638
投資法人債発行費償却	1,372	1,372
融資関連費用	423,782	405,749
その他	5,560	5,310
営業外費用合計	2,596,068	2,569,949
経常利益	8,672,559	13,190,803
税引前当期純利益	8,672,559	13,190,803
法人税、住民税及び事業税	1,604	605
法人税等合計	1,604	605
当期純利益	8,670,955	13,190,198
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）	2,257,132	1,547,638
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	10,928,087	14,737,836

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自　平成28年9月1日　至　平成29年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金（純額）
			一時差異等調整引当額	その他の出資剰余金控除額	出資剰余金控除額合計	
当期首残高	161,120,405	315,299,775	△6,137,594	△941,668	△7,079,263	308,220,511
当期変動額						
合併による増加	－	78,713,184	－	－	－	78,713,184
剰余金の配当	－	－	－	－	－	－
一時差異等調整引当額の戻入	763,347	－	763,347	△763,347	－	－
その他の利益超過分配	－	－	－	△2,095,491	△2,095,491	△2,095,491
当期純利益	－	－	－	－	－	－
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	－	－	－	－	－
当期変動額合計	763,347	78,713,184	763,347	△2,858,839	△2,095,491	76,617,692
当期末残高	※1 161,883,752	394,012,959	△5,374,246	△3,800,508	△9,174,754	384,838,204

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	12,225,011	320,445,523	481,565,928	△2,254,454	△2,254,454	479,311,473
当期変動額						
合併による増加	－	78,713,184	78,713,184	－	－	78,713,184
剰余金の配当	△9,204,530	△9,204,530	△9,204,530	－	－	△9,204,530
一時差異等調整引当額の戻入	△763,347	△763,347	－	－	－	－
その他の利益超過分配	－	△2,095,491	△2,095,491	－	－	△2,095,491
当期純利益	8,670,955	8,670,955	8,670,955	－	－	8,670,955
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	－	－	708,820	708,820	708,820
当期変動額合計	△1,296,923	75,320,768	76,084,116	708,820	708,820	76,792,937
当期末残高	10,928,087	395,766,292	557,650,045	△1,545,633	△1,545,633	556,104,411

当期（自　平成29年3月1日　至　平成29年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金（純額）
			一時差異等調整引当額	その他の出資剰余金控除額	出資剰余金控除額合計	
当期首残高	161,883,752	394,012,959	△5,374,246	△3,800,508	△9,174,754	384,838,204
当期変動額						
剰余金の配当	－	－	－	－	－	－
一時差異等調整引当額の戻入	708,820	－	708,820	△708,820	－	－
一時差異等調整引当額による利益超過分配	－	－	△2,702,301	－	△2,702,301	△2,702,301
その他の利益超過分配	－	－	－	△1,292,587	△1,292,587	△1,292,587
当期純利益	－	－	－	－	－	－
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	－	－	－	－	－
当期変動額合計	708,820	－	△1,993,481	△2,001,407	△3,994,889	△3,994,889
当期末残高	※1 162,592,573	394,012,959	△7,367,727	△5,801,916	△13,169,643	380,843,315

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	10,928,087	395,766,292	557,650,045	△1,545,633	△1,545,633	556,104,411
当期変動額						
剰余金の配当	△8,671,628	△8,671,628	△8,671,628	－	－	△8,671,628
一時差異等調整引当額の戻入	△708,820	△708,820	－	－	－	－
一時差異等調整引当額による利益超過分配	－	△2,702,301	△2,702,301	－	－	△2,702,301
その他の利益超過分配	－	△1,292,587	△1,292,587	－	－	△1,292,587
当期純利益	13,190,198	13,190,198	13,190,198	－	－	13,190,198
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	－	－	20,951	20,951	20,951
当期変動額合計	3,809,748	△185,140	523,680	20,951	20,951	544,631
当期末残高	14,737,836	395,581,151	558,173,725	△1,524,682	△1,524,682	556,649,043

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成28年9月 1日 至 平成29年2月28日	当期 自 平成29年3月 1日 至 平成29年8月31日
Ⅰ．当期未処分利益	10,928,087,899円	14,737,836,769円
Ⅱ．利益超過分配金加算額	3,994,889,150円	－
うち一時差異等調整引当額	2,702,301,980円	－
うちその他の出資剰余金控除額	1,292,587,170円	－
Ⅲ．出資総額組入額	708,820,764円	198,551,954円
うち一時差異等調整引当額戻入額	708,820,764円	198,551,954円
Ⅳ．分配金の額	12,666,517,640円	12,704,165,810円
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,028円)	(3,037円)
うち利益分配金	8,671,628,490円	12,704,165,810円
（うち1口当たり利益分配金）	(2,073円)	(3,037円)
うち一時差異等調整引当額	2,702,301,980円	－
（うち1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの））	(646円)	－
うちその他の利益超過分配金	1,292,587,170円	－
（うち1口当たり利益超過分配金（その他の利益超過分配金に係るもの））	(309円)	－
Ⅴ．次期繰越利益	1,547,638,645円	1,835,119,005円

	前期 自 平成28年9月 1日 至 平成29年2月28日	当期 自 平成29年3月 1日 至 平成29年8月31日
分配金の額の算出方法	上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は3,028円としております。 利益分配金（利益超過分配金は含みません。）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口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項30号に規定するものをいいます。以下同じです。）の戻入額を控除した額の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を2,073円としました。 また、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、3REIT合併及びTOP吸収合併により生じたのれんの償却費等の合併に係る費用、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）及び一時差異等調整引当額の戻入れ（純資産控除項目に係るものを除きます。以下、旧野村不動産マスターファンド投資法人（以下「旧NMF」といいます。）、野村不動産オフィスファンド投資法人（以下「NOF」といいます。）及び野村不動産レジデンシャル投資法人（以下「NRF」といいます。）を新設合併消滅法人とする平成27年10月1日付の新設合併（以下「3REIT合併」といいます。）3REIT合併並びに及び本投資法人を吸収合併存続法人、トップリート投資法人（以下「TOP」といいます。）を吸収合併消滅法人とする平成29年9月1日付の吸収合併（以下「TOP吸収合併」といいます。）3REIT合併及びTOP吸収合併により生じたのれんの償却費等の合併に係る費用と併せて、「合併費用等」といいます。）が分配金に与える影響を考慮して、合併費用等に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行います。なお、利益超過分配の実施にあたり、各期の一時差異等調整引当額の分配金が合併費用等の額に満たない場合には、その他の利益超過分配を併せて行います。	本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。 当期においては、当期純利益13,190,198,124円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、不動産等売却益3,107,662,242円を控除した金額12,704,778,702円のうち、投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を除いた金額12,704,165,810円（投資口1口当たり3,037円）を分配することとしました。 なお、当期においては全額利益分配金となり、本投資法人規約第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。

	前期 自 平成28年9月 1日 至 平成29年2月28日	当期 自 平成29年3月 1日 至 平成29年8月31日
	当期については、のれん償却額2,622百万円及びTOP吸収合併に伴う資産運用会社に対する報酬額1,374百万円の合計額のうち投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた概ね全額である3,994百万円の利益超過分配を実施することとしました。このうち、一時差異等調整引当額の分配を2,702百万円を行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を646円としました。また、その他の利益超過分配を1,292百万円を行うこととし、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金を309円としました。	

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 自　平成28年9月 1日 至　平成29年2月28日	当期 自　平成29年3月 1日 至　平成29年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	8,672,559	13,190,803
減価償却費	4,757,915	4,862,890
減損損失	269,797	－
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
投資法人債発行費償却	1,372	1,372
受取利息	△357	△365
支払利息	2,165,353	2,157,516
固定資産除却損	5,259	4,997
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△54	－
営業未収入金の増減額（△は増加）	176,867	△324,496
前払費用の増減額（△は増加）	87,776	△56,437
未収消費税等の増減額（△は増加）	△147,670	147,670
長期前払費用の増減額（△は増加）	△227,233	△92,370
長期預け金の増減額（△は増加）	3,407	△32,777
営業未払金の増減額（△は減少）	△466,025	667,990
未払金の増減額（△は減少）	△106,693	△59,415
未払消費税等の増減額（△は減少）	△698,979	1,227,566
未払費用の増減額（△は減少）	△144,522	9,343
前受金の増減額（△は減少）	△599	△141,431
信託有形固定資産の売却による減少額	－	43,502,593
その他	184,451	2,274
小計	17,154,866	67,689,965
利息の受取額	357	365
利息の支払額	△2,383,092	△2,389,746
法人税等の支払額	367	△1,605
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,772,499	65,298,979
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	△11,255,557	△26,570,750
信託有形固定資産の取得による支出	△2,430,622	△16,789,989
信託無形固定資産の取得による支出	△7,949	△469
預り敷金及び保証金の返還による支出	△243,608	△221,253
預り敷金及び保証金の受入による収入	436,532	552,436
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△565,829	△2,660,618
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	458,738	1,013,247
敷金及び保証金の回収による収入	50	11,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,608,247	△44,666,399
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	5,000,000	31,700,000
短期借入金の返済による支出	－	△36,700,000
長期借入れによる収入	42,950,000	45,070,000
長期借入金の返済による支出	△44,055,300	△45,112,800
投資法人債の償還による支出	△5,000,000	△5,000,000
利益分配金の支払額	△10,219,932	△8,699,523
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△1,781	△2,701,640
その他の利益超過分配金の支払額	△2,092,349	△1,291,979
財務活動によるキャッシュ・フロー	△13,419,364	△22,735,943
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△12,255,112	△2,103,362
現金及び現金同等物の期首残高	75,270,568	73,331,038
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	10,315,582	－
現金及び現金同等物の期末残高	※1 73,331,038	※1 71,227,675

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産　（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　3～70年 構築物　2～45年 機械及び装置　2～10年 工具、器具及び備品　2～20年 ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、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3,333千円、当期において135,274千円です。
5. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計方法 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．その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 (3) 信託借地権 (4) 信託リース債務 (5) 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等は個々の取得原価に算入しています。
7．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。

（追加情報）

（一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記）

前期
自　平成28年9月1日
至　平成29年2月28日

1.引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
のれん	のれんの償却の発生	2,622,242
土地、建物等	合併関連費用の発生	1,390,273
土地、建物等	減損損失の発生	269,797
長期預け金	修繕積立金差額の発生	15,185
増加小計		4,297,499
建物、建物付属設備等	減価償却不足相当分の発生	△1,302,166
前受収益等	合併時金利スワップ評価損償却相当分の発生	△216,261
その他	－	△76,768
減少小計		△1,595,197
合　計		2,702,301

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額

（単位：千円）

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費	－ ※
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△708,820
合　計		△708,820

※当期解消分（6,319千円）は上記1の「減価償却不足相当分の発生」において控除されています。

3. 戻入れの具体的な方法

（1）のれん償却額

原則、戻入れしません。

（2）合併関連費用

項目	戻入れの方法
建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
借地権	
信託借地権	

当期
自　平成29年3月1日
至　平成29年8月31日

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額

（単位：千円）

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費	△91,221
土地、建物等	減損損失計上物件の売却	△86,378
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△20,951
合　計		△198,551

2. 戻入れの具体的な方法

（1）のれん償却額

原則、戻入れしません。

（2）合併関連費用

項目	戻入れの方法
建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
借地権	
信託借地権	

（3）減損損失

該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

（4）繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

(3) 減損損失 該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。 (4) 長期預け金 原則、戻入れしません。 (5) 繰延ヘッジ損益 ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。	

（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

①本投資法人は、取引金融機関2行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 （平成29年2月28日）	当期 （平成29年8月31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	－千円	－千円
差引額	10,000,000千円	10,000,000千円

②本投資法人は、取引金融機関5行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 （平成29年2月28日）	当期 （平成29年8月31日）
コミットメントライン契約の総額	40,000,000千円	40,000,000千円
借入実行残高	5,000,000千円	－千円
差引額	35,000,000千円	40,000,000千円

※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29年2月28日）	当期 （平成29年8月31日）
50,000千円	50,000千円

※3．担保に供している資産及び担保を付している債務

前期 （平成29年2月28日）		当期 （平成29年8月31日）	
担保に供している資産は次のとおりです。		担保に供している資産は次のとおりです。	
信託建物	3,335,340千円	信託建物	3,319,061千円
信託土地	6,096,368千円	信託土地	6,096,368千円
合計	9,431,708千円	合計	9,415,429千円
担保を付している債務は次のとおりです。		担保を付している債務は次のとおりです。	
信託預り敷金及び保証金	726,648千円	信託預り敷金及び保証金	726,648千円
合計	726,648千円	合計	726,648千円

※4. 一時差異等調整引当額

前期（自　平成28年9月1日　至　平成29年2月28日）

1.　引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	1,622,397	1,622,397	－	－	1,622,397	－
土地、建物等	合併関連費用の発生	2,638,862	1,568,581	－	△71,187	1,497,394	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却
土地、建物等	減損損失の発生	79,019	79,019	－	△79,019	－	減損損失計上物件の売却
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	2,867,594	－	△613,140	2,254,454	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計		7,207,875	6,137,594	－	△763,347	5,374,246	－
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分の発生	△790,132	－	－	－	－	－
投資法人債発行費	投資法人債発行費償却不足相当分の発生	△97,557	－	－	－	－	－
前受収益等	合併時金利スワップ評価損償却相当分の発生	△172,304	－	－	－	－	－
その他	－	△10,286	－	－	－	－	－
減少小計		△1,070,280	－	－	－	－	－
合　計		6,137,594	6,137,594	－	△763,347	5,374,246	－

2.　戻入れの具体的な方法

(1) のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2) 合併関連費用

項目	戻入れの方法
建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
借地権	
信託借地権	
投資有価証券	償還等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

(3) 減損損失

該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

(4) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期（自　平成29年3月1日　至　平成29年8月31日）

1.　引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	4,244,640	1,622,397	2,622,242	－	4,244,640	－
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,497,394	△6,319	－	1,491,074	－
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	2,254,454	－	△708,820	1,545,633	デリバティブ取引の時価の変動
土地、建物等	減損損失の発生	269,797	－	86,378	－	86,378	－
長期預け金	修繕積立金差額の発生	15,185	－	－	－	－	－
増加小計		－	5,374,246	2,702,301	△708,820	7,367,727	－
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分の発生	△1,302,166	－	－	－	－	－
前受収益等	合併時金利スワップ評価損償却相当分の発生	△216,261	－	－	－	－	－
その他	－	△76,768	－	－	－	－	－
減少小計		－	－	－	－	－	－
合計		－	5,374,246	2,702,301	△708,820	7,367,727	－

2.　戻入れの具体的な方法

(1) のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2) 合併関連費用

項目	戻入れの方法
建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
借地権	
信託借地権	

(3) 減損損失

該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

(4) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

（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 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日		当期 自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日	
A．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	29,030,375		29,096,278	
共益費収入	2,700,036	31,730,411	2,560,496	31,656,774
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	689,795		661,983	
付帯収益	2,174,961		2,507,619	
その他賃料収入	119,811	2,984,567	205,621	3,375,225
不動産賃貸事業収益合計		34,714,978		35,032,000
B．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,692,980		1,697,880	
プロパティ・マネジメント報酬	901,769		955,304	
公租公課	3,016,773		2,883,602	
水道光熱費	1,807,086		2,013,031	
保険料	45,750		46,032	
修繕費	2,135,499		2,083,225	
支払地代	208,052		208,035	
減価償却費	4,757,368		4,862,343	
その他費用	1,226,241	15,791,521	1,213,470	15,962,925
不動産賃貸事業費用合計		15,791,521		15,962,925
C．不動産賃貸事業損益（A－B）		18,923,457		19,069,074

※2．減損損失

前期において、本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

物件名	主な用途	種類	所在地	減損損失（千円）
天王洲パークサイドビル	オフィス	信託建物、信託土地等	東京都品川区	220,723
NOFテクノポートカマタセンタービル	オフィス	信託建物、信託土地等	東京都大田区	49,074

減損損失の算定に当たっては、それぞれの物件ごとに1つの資産グループとしています。NOFテクノポートカマタセンタービルについては平成28年12月22日、天王洲パークサイドビルについては平成29年4月4日にそれぞれ譲渡契約を締結したことにより、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として営業費用の区分に計上しています。

なお、売却に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第2項に従い、計上区分を営業費用としています。

また、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額または使用価値により測定しています。正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込み額を控除して算定しています。また、使用価値の算定において、割引率は将来キャッシュ・フローの見積もり期間が短期間であるため考慮していません。

※3．不動産等売却益の内訳

前期（自　平成28年9月1日　至　平成29年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自　平成29年3月1日　至　平成29年8月31日）

（単位：千円）

NOF日本橋本町ビル		
不動産等売却収入	11,730,000	
不動産等売却原価	10,889,175	
その他売却費用	60,292	
不動産等売却益		780,532
NOFテクノポートカマタセンタービル		
不動産等売却収入	5,020,000	
不動産等売却原価	4,725,469	
その他売却費用	294,531	
不動産等売却益		－
天王洲パークサイドビル		
不動産等売却収入	12,700,000	
不動産等売却原価	12,467,899	
その他売却費用	232,101	
不動産等売却益		－
三菱自動車　渋谷店		
不動産等売却収入	1,720,000	
不動産等売却原価	1,586,458	
その他売却費用	10,786	
不動産等売却益		122,755
三菱自動車　杉並店		
不動産等売却収入	896,000	
不動産等売却原価	748,922	
その他売却費用	6,581	
不動産等売却益		140,496

イトーヨーカドー　東習志野店

不動産等売却収入	664,000	
不動産等売却原価	641,752	
その他売却費用	6,771	
不動産等売却益		15,476

Merad　大和田

不動産等売却収入	7,380,000	
不動産等売却原価	6,510,260	
その他売却費用	84,372	
不動産等売却益		785,367

太田新田ロジスティクスセンター・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（注）

不動産等売却収入	7,304,250	
不動産等売却原価	5,932,656	
その他売却費用	108,560	
不動産等売却益		1,263,033

（注）同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡ですが、個々の物件の譲渡価格について、譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自　平成28年9月1日 至　平成29年2月28日	当期 自　平成29年3月1日 至　平成29年8月31日
※1.　発行可能投資口総口数 及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	4,183,130口	4,183,130口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

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

	前期 自　平成28年9月1日 至　平成29年2月28日	当期 自　平成29年3月1日 至　平成29年8月31日
現金及び預金	59,843,132千円	58,143,774千円
信託現金及び信託預金	13,487,906千円	13,083,900千円
現金及び現金同等物	73,331,038千円	71,227,675千円

※2.　重要な非資金取引の内容

	前期 自　平成28年9月1日 至　平成29年2月28日	当期 自　平成29年3月1日 至　平成29年8月31日
前期に合併したトップリート投資法人より引継いだ資産及び負債の主な内訳は次のとおりです。なお、合併による出資剰余金の増加は、78,713,184千円です。		
流動資産	10,701,316千円	－千円
固定資産	138,313,333千円	－千円
資産合計	149,014,649千円	－千円
流動負債	43,815,958千円	－千円
固定負債	53,500,119千円	－千円
負債合計	97,316,077千円	－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（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こととしています。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2．金融商品の時価等に関する事項

平成29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	59,843,132	59,843,132	－
(2) 信託現金及び信託預金	13,487,906	13,487,906	－
(3) 短期借入金	(5,000,000)	(5,000,000)	－
(4) 1年内償還予定の投資法人債	(9,000,000)	(9,042,508)	42,508
(5) 1年内返済予定の長期借入金	(69,975,600)	(69,997,721)	22,121
(6) 投資法人債	(18,500,000)	(19,979,231)	1,479,231
(7) 長期借入金	(396,308,400)	(399,857,342)	3,548,942
(8) デリバティブ取引	(1,563,490)	(1,563,490)	－

平成29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	58,143,774	58,143,774	－
(2) 信託現金及び信託預金	13,083,900	13,083,900	－
(3) 短期借入金	－	－	－
(4) 1年内償還予定の投資法人債	(4,000,000)	(4,011,828)	11,828
(5) 1年内返済予定の長期借入金	(54,760,600)	(54,912,627)	152,027
(6) 投資法人債	(18,500,000)	(19,932,756)	1,432,756
(7) 長期借入金	(411,480,600)	(417,122,162)	5,641,562
(8) デリバティブ取引	(1,539,851)	(1,539,851)	－

（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年内償還予定の投資法人債、（6）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。

（5）1年内返済予定の長期借入金、（7）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。

（8）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）金銭債権の決算日（平成29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	59,843,132	－	－	－	－	－
信託現金及び 信託預金	13,487,906	－	－	－	－	－
合　　計	73,331,038	－	－	－	－	－

金銭債権の決算日（平成29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	58,143,774	－	－	－	－	－
信託現金及び 信託預金	13,083,900	－	－	－	－	－
合　　計	71,227,675	－	－	－	－	－

（注4）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成29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	5,000,000	－	－	－	－	－
投資法人債	9,000,000	－	－	5,000,000	－	13,500,000
長期借入金	69,975,600	51,940,600	60,685,600	56,655,600	47,715,600	179,311,000
合　　計	83,975,600	51,940,600	60,685,600	61,655,600	47,715,600	192,811,000

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29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	－	－	－	－	－	－
投資法人債	4,000,000	－	5,000,000	－	－	13,500,000
長期借入金	54,760,600	63,160,600	58,385,600	52,235,600	44,715,600	192,983,200
合　　計	58,760,600	63,160,600	63,385,600	52,235,600	44,715,600	206,483,200

（有価証券に関する注記）

前期（平成29年2月28日）

該当事項はありません。

当期（平成29年8月31日）

該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

1．ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成29年2月28日）

該当事項はありません。

当期（平成29年8月31日）

該当事項はありません。

2．ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成29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（注1）		時価（注2）
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	175,500,000	134,780,000	（注3）△1,563,490
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	101,739,500	101,696,700	（注4）△1,399,669
合　計			277,239,500	236,476,700	△2,963,160

（注1）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。
（注3）時価の金額のうち、△17,856千円については、貸借対照表上未払費用として計上しています。
（注4）時価の金額のうち、△1,399,669千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

当期（平成29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（注1）		時価（注2）
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	154,100,000	129,380,000	（注3）△1,539,851
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	101,718,100	89,475,300	（注4）△1,402,532
合　計			255,818,100	218,855,300	△2,942,383

（注1）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。
（注3）時価の金額のうち、△15,169千円については、貸借対照表上未払費用として計上しています。
（注4）時価の金額のうち、△1,402,532千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

（退職給付に関する注記）

前期（平成29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。

当期（平成29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。

（企業結合に関する注記）

前期（平成29年2月28日）

取得による企業結合

1.　企業結合の概要

(1)　被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称	事業の内容
トップリート投資法人 （以下「TOP」といいます。）	不動産投資信託

(2)　企業結合を行った主な理由

本投資法人においては、TOP吸収合併により、過熱する不動産売買市場における希少な外部成長機会を獲得できるとともに、今後の内部成長が期待できるアップサイドセクターや都心5区に所在する物件への投資比率の増加などの効果が見込まれること、また、TOPにおいては、TOP吸収合併に伴い、総合デベロッパーである野村不動産グループがスポンサーとなることにより、物件パイプラインの強化に伴う外部成長の推進が見込まれるとともに、ポートフォリオ分散の大幅な進展が達成でき、収益安定性の向上が期待できることから、両投資法人は、TOP吸収合併がそれぞれの投資主価値の向上に資する最良の施策であるという共通認識を得るに至り、TOP吸収合併契約を締結しました。

(3)　企業結合日

平成28年9月1日

(4)　企業結合の法的形式

本投資法人を吸収合併存続法人、TOPを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式

(5)　結合後投資法人の名称

野村不動産マスターファンド投資法人

(6)　取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準等に基づき、総資産額や純利益等の企業規模の大きさ、総体としての投資主が占める相対的な議決権比率の大きさ、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。

2.　当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間

平成28年9月1日から平成29年2月28日

3.　被取得企業の取得原価及びその内訳

被取得企業の名称	取得原価
TOP	78,713,184千円

4.　取得の対価として交付した投資口の交換比率及びその算定方法並びに交付投資口数

(1) 投資口の交換比率

	本投資法人	TOP
合併比率	1.00	2.62

(2) 算定方法

本投資法人は野村證券株式会社を、TOPは大和証券株式会社をそれぞれTOP吸収合併のためのフィナンシャル・アドバイザー（以下「FA」といいます。）として選定し、合併比率の算定を依頼しました。それぞれの財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、TOP吸収合併によるメリット、各FAがそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断し、TOP吸収合併契約を締結いたしました。

(3) 交付した投資口数

被取得企業の名称	交付した投資口数
TOP	461,120口

5.　主要な取得関連費用の内容と金額

内容	金額
FA報酬	240,000千円
合併時取得報酬	1,374,890千円

6.　のれんの金額及び発生原因

(1)　のれんの金額

27,014,612千円

(2)　発生原因

被取得企業であるTOPの時価純資産額51,698,571千円を上回る78,713,184千円（取得原価）で取得したことにより発生しています。

(3)　のれんの償却方法及び償却期間

20年間で均等償却しています。

7.　企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

（単位：千円）

流動資産	10,701,316
固定資産	138,313,333
資産合計	149,014,649
流動負債	43,815,958
固定負債	53,500,119
負債合計	97,316,077

8.　企業結合が当営業期間の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額

企業結合日と営業期間開始日が一致しているため、影響はありません。

当期（平成29年8月31日）

該当事項はありません。

（税効果会計に関する注記）

	前期 平成29年2月28日現在	当期 平成29年8月31日現在
1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		
		（単位：千円）
（繰延税金資産）		
合併時受入評価差額	24,633,094	21,965,966
減損損失否認額	85,628	－
繰延ヘッジ損益	488,323	481,703
前受利息	339,960	275,397
長期前払費用償却超過額	28,779	25,634
信託借地権償却否認額	733	855
未払事業税損金不算入額	39	―
繰延税金資産小計	25,576,558	22,749,557
評価性引当額	△25,576,558	△22,749,557
繰延税金資産合計	―	―
（繰延税金資産の純額）	―	―

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	31.74	31.74
（調整）		
支払配当の損金算入額	△41.62	△16.57
評価性引当額	0.30	△21.48
のれん償却額	9.60	6.31
その他	0.01	0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.00

（持分法損益等に関する注記）

前期（自　平成28年9月1日　至　平成29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。

当期（自　平成29年3月1日　至　平成29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。

（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28年9月1日　至　平成29年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自　平成29年3月1日　至　平成29年8月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自　平成28年9月1日　至　平成29年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自　平成29年3月1日　至　平成29年8月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自　平成28年9月1日　至　平成29年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自　平成29年3月1日　至　平成29年8月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自　平成28年9月1日　至　平成29年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自　平成29年3月1日　至　平成29年8月31日）

該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

前期（自　平成28年9月1日　至　平成29年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自　平成29年3月1日　至　平成29年8月31日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人では、東京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、賃貸用オフィス、賃貸用商業施設、賃貸用物流施設及び賃貸用居住用施設等（それぞれ土地を含みます。）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、以下のとおりです。

（単位：千円）

	前期 自　平成28年9月1日 至　平成29年2月28日	当期 自　平成29年3月1日 至　平成29年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	782,457,778	928,836,719
期中増減額	146,378,940	△5,680,915
期末残高	928,836,719	923,155,804
期末時価	996,084,000	1,002,630,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加額は、トップリート投資法人との合併に伴う物件の承継（19物件　137,495,038千円）及びLanport柏沼南Ⅱ（10,916,634千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（4,754,117千円）の計上によるものです。当期の主な増加額は、nORBESA(8,638,004千円)、野村不動産吉祥寺ビル(5,141,844千円)、中座くいだおれビル(12,165,807千円)、Landport柏沼南Ⅰ(10,040,496千円)、プライムアーバン学芸大学パークフロント(1,402,842千円)、プラウドフラット大森Ⅲ(1,165,489千円)、プラウドフラット錦糸町(831,191千円)及びサミットストア成田東店（底地）(744,810千円）の取得によるものであり、主な減少額は、NOFテクノポートカマタセンタービル(4,725,469千円)、NOF日本橋本町ビル(10,889,175千円)、天王洲パークサイドビル(12,467,899千円)、三菱自動車　渋谷店(1,586,458千円)、三菱自動車　杉並店(748,922千円)、イトーヨーカドー東習志野店(641,752千円)、Merad 大和田(6,510,260千円)、太田新田ロジスティクスセンター(3,081,630千円)、太田

東新町ロジスティクスセンター(1,958,017千円)、太田清原ロジスティクスセンター(578,054千円)及び千代田町ロジスティクスセンター(314,953千円)の譲渡並びに減価償却費(4,858,613千円)によるものです。

（注3）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。但し、前期においては、NOFテクノポートカマタセンタービル、NOF日本橋本町ビル、天王洲パークサイドビル、三菱自動車　渋谷店、三菱自動車　杉並店及びイトーヨーカドー東習志野店、当期においては、Morisia津田沼については、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29年2月期（第3期）及び平成29年8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28年9月1日　至　平成29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

顧客の名称又は氏名	売上高（千円）	関連するセグメント名
野村不動産パートナーズ株式会社	4,499,817	不動産賃貸事業

当期（自　平成29年3月1日　至　平成29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

顧客の名称又は氏名	売上高（千円）	関連するセグメント名
野村不動産パートナーズ株式会社	4,708,156	不動産賃貸事業

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 自　平成28年9月1日 至　平成29年2月28日	当期 自　平成29年3月1日 至　平成29年8月31日
1口当たり純資産額	132,939円	133,069円
1口当たり当期純利益	2,072円	3,153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28年9月1日 至　平成29年2月28日	当期 自　平成29年3月1日 至　平成29年8月31日
当期純利益（千円）	8,670,955	13,190,198
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）	8,670,955	13,190,198
期中平均投資口数（口）	4,183,130	4,183,130

（重要な後発事象に関する注記）

資産の譲渡

本投資法人は、第4期末（平成29年8月末日）後、下記の資産を譲渡しました。

①Morisia津田沼

・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
・用途　商業施設
・契約日　平成29年9月29日
・譲渡日　平成29年9月29日
・譲渡価格　18,000百万円
・譲渡先　野村不動産株式会社
・第5期の損益に及ぼす影響（予定）3百万円

なお、上記における損益に及ぼす影響は、第5期（自　平成29年9月1日　至　平成30年2月28日）において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。

［開示の省略］

リース取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しています。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

設立以降第4期末（平成29年8月末）までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成27年10月1日	新設合併	3,722,010	3,722,010	161,120	161,120	(注2)
平成28年 9月1日	吸収合併	461,120	4,183,130	－	161,120	(注3)
平成28年10月14日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,183,130	763	161,883	(注4)
平成29年4月14日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,183,130	708	162,592	(注4)

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本投資法人は、旧NMF、NOF及びNRFを新設合併消滅法人とする平成27年10月1日付の新設合併により設立されました。本投資法人は、設立に際し、旧NMFの投資口1口に対し本投資法人の投資口1口を割当交付し、NOFの投資口1口に対し本投資法人の投資口3.6口を割当交付し、NRFの投資口1口に対し本投資法人の投資口4.45口を割当交付しました。

(注3) 本投資法人は、平成28年9月1日付で、TOP吸収合併に際し、TOPの投資口1口に対し本投資法人の投資口2.62口を割当交付し、その結果、461,120口の新投資口を発行しました。なお、これに伴う出資総額の変更はありません。

(注4) 平成28年10月14日及び平成29年4月14日開催の本投資法人役員会において、一時差異等調整引当額の戻入を決議し、出資総額への組入れを行っています。

4．役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

平成29年5月26日に開催された本投資法人の第1回投資主総会における決議に基づき、平成29年6月1日付で、吉田　修平が執行役員に就任し、内山　峰男及び大和田　公一が監督役員に就任しました。また、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。なお、執行役員柳田　聡並びに監督役員吉村　貞彦及び吉田　修平は、それぞれ平成29年5月31日付で退任しているため、兼職等に係る記載を省略しております。

	執行役員	主な兼職等
新任	吉田　修平（平成29年6月1日付）	吉田修平法律事務所　代表弁護士
退任	柳田　聡（平成29年5月31日付）	－

	監督役員	主な兼職等
新任	内山　峰男（平成29年6月1日付）	内山峰男公認会計士事務所　所長
	大和田　公一（平成29年6月1日付）	多摩総合不動産鑑定有限会社　代表取締役
退任	吉村　貞彦（平成29年5月31日付）	－
	吉田　修平（平成29年5月31日付）	－

(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、当期中に以下のとおり役員の異動が生じています。詳細については平成29年3月3日付「資産運用会社における定款の変更、組織改正並びに役員及び重要な使用人の異動に関するお知らせ」及び平成29年5月18日付「資産運用会社における役員の異動に関するお知らせ」をご参照ください。

就任取締役（平成29年4月1日付）

氏名	役職（新）	役職（旧）
近藤　文樹	取締役（代表取締役） 兼専務執行役員 投資マネジメント部　管掌 企画部、海外業務企画室、財務会計部担当	（新任）
井戸　規昭	取締役兼常務執行役員 営業部、投資マネジメント部、プロダクト開発部　担当	執行役員 資産投資部長　嘱託
和田　成一郎	監査役	取締役兼常務執行役員 営業部、投資マネジメント部、プロダクト・マネジメント部　担当

退任取締役（平成29年3月31日付）

氏名	役職（新）	役職（旧）
黒川　洋	（退任）	取締役（代表取締役） 兼専務執行役員 プロダクト・マネジメント部、資産投資部、投資運用企画部、NMF運用グループ、NPR運用部　管掌 リサーチ室　担当 最高戦略責任者　嘱託

退任監査役（平成29年6月15日付）

氏名	役職（新）	役職（旧）
伊藤　慶幸	（退任）	監査役

その他の異動（平成29年4月1日付）

氏名	役職（新）	役職（旧）
山内　政人	取締役（代表取締役） 兼専務執行役員 プロダクト開発部、NMF運用グループ、NPR運用部　管掌 リサーチ部、資産投資部、投資運用企画部　担当 最高戦略責任者　嘱託	取締役兼常務執行役員 財務会計部　担当 企画部長　嘱託
岡田　賢一	取締役兼常務執行役員 NMF運用グループ統括部長　嘱託	取締役兼常務執行役員 NMF運用グループ統括部長、NMF運用グループ　資産運用一部長　嘱託

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29年2月28日現在 保有総額（百万円）（注2）	第3期 平成29年2月28日現在 資産総額に対する比率（%）（注3）	第4期 平成29年8月31日現在 保有総額（百万円）（注2）	第4期 平成29年8月31日現在 資産総額に対する比率（%）（注3）
不動産	オフィス	東京圏	93,482	8.5	93,197	8.5
		その他	21,720	2.0	21,630	2.0
		小計	115,203	10.4	114,827	10.5
	商業施設	東京圏	16,172	1.5	16,854	1.5
		その他	－	－	12,157	1.1
		小計	16,172	1.5	29,012	2.6
	物流施設	東京圏	10,863	1.0	20,810	1.9
		小計	10,863	1.0	20,810	1.9
	居住用施設	東京圏	124,205	11.2	126,920	11.6
		その他	31,708	2.9	31,367	2.9
		小計	155,913	14.1	158,287	14.4
	その他	東京圏	5,136	0.5	5,136	0.5
		小計	5,136	0.5	5,136	0.5
信託不動産	オフィス	東京圏	285,379	25.8	257,332	23.5
		その他	50,512	4.6	50,569	4.6
		小計	335,892	30.4	307,901	28.1
	商業施設	東京圏	91,247	8.3	93,692	8.5
		その他	45,434	4.1	47,263	4.3
		小計	136,681	12.4	140,955	12.9
	物流施設	東京圏	121,141	11.0	120,488	11.0
		その他	9,463	0.9	3,453	0.3
		小計	130,605	11.8	123,942	11.3
	居住用施設	東京圏	22,368	2.0	22,281	2.0
		小計	22,368	2.0	22,281	2.0
不動産・信託不動産　合計			928,836	84.0	923,155	84.2
預金その他資産			177,142	16.0	172,672	15.8
資産総額			1,105,979	100.0	1,095,828	100.0

	第3期 平成29年2月28日現在 金額（百万円）（注4）	第3期 平成29年2月28日現在 資産総額に対する比率（%）（注3）	第4期 平成29年8月31日現在 金額（百万円）（注4）	第4期 平成29年8月31日現在 資産総額に対する比率（%）（注3）
負債総額	549,874	49.7	539,179	49.2
純資産総額	556,104	50.3	556,649	50.8

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

(2)　投資資産

①　投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

②　投資不動産物件

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29年8月末日（第4期末）現在保有する不動産等（268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29年8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	268
全賃貸可能面積（㎡）（注1）	1,847,370.18
全賃貸面積（㎡）（注2）	1,818,028.01
テナント数の合計（注3）	1,340
全契約賃料合計（千円）（注4）	5,155,353

（注1）第4期末保有資産の「賃貸可能面積」の合計を記載しています。なお、個々の資産の「賃貸可能面積」は、当該資産において賃貸が可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設等の合計面積（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。）を算出しています。「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算出しています。なお、新宿野村ビル、日本電気本社ビル及び武蔵浦和ショッピングスクエアについては建物全体の賃貸可能面積に期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とします。

（注2）第4期末保有資産の「賃貸面積」の合計を記載しています。なお、個々の資産の「賃貸面積」は、当該資産において、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、オフィス、商業施設、物流施設、居住用施設等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を算出しています。底地については、底地の賃貸面積を算出しています。なお、新宿野村ビル、日本電気本社ビル及び武蔵浦和ショッピングスクエアについては建物全体の賃貸面積に期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸面積に当該割合を乗じた面積とします。

（注3）第4期末保有資産の「テナント数」の合計を記載しています。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。居住用施設又はその他の用途の施設の住宅部分については、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に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されているため、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、建物全体に係るテナントの総数を記載しています。

（注4）第4期末保有資産の平成29年8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。）を記載しています。なお、ここにいう平成29年8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有効な賃貸借契約上の1ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。なお、賃貸借契約上、共用部分等を賃貸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。なお、新宿野村ビル、日本電気本社ビル及び武蔵浦和ショッピングスクエアに係る契約賃料収入は、建物全体から得られる賃料収入に期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じて算出し、野村不動産天王洲ビルに係る契約賃料収入は、建物全体から得られる賃料収入に本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合を乗じて算出しています。

（ロ）稼働率等の推移

本投資法人が保有する運用不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成28年 2月末日 （第1期末）	平成28年 8月末日 （第2期末）	平成29年 2月末日 （第3期末）	平成29年 8月末日 （第4期末）
全運用不動産稼働率 （期末時点）（%）	98.9	99.1	99.2	98.4

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
オフィス	東京圏	新宿野村ビル（注5）	43,900	45,813	49,100	4.9	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産天王洲ビル	20,500	20,466	21,700	2.2	大和不動産鑑定株式会社
		麹町ミレニアムガーデン	26,700	26,586	27,200	2.7	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF新宿南口ビル	10,000	10,151	10,600	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,444	10,600	1.1	大和不動産鑑定株式会社
		セコムメディカルビル	11,100	10,963	11,400	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF芝ビル	7,040	7,051	7,250	0.7	大和不動産鑑定株式会社
		西新宿昭和ビル	8,140	8,151	8,100	0.8	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	5,310	5,317	5,630	0.6	大和不動産鑑定株式会社
		岩本町東洋ビル	4,050	4,055	4,180	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF駿河台ビル	4,690	4,702	4,890	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO日本橋本町	4,320	4,225	4,560	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO日本橋茅場町	5,010	4,922	5,470	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF五反田駅前ビル	4,430	4,601	4,830	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		野村不動産東日本橋ビル	3,570	3,546	3,510	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO秋葉原	4,240	4,152	4,830	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		八丁堀NFビル	2,480	2,464	2,590	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF神田岩本町ビル	4,160	4,198	4,120	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF高輪ビル	2,830	2,819	2,900	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO八丁堀	2,880	2,815	3,220	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,162	2,570	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO東日本橋	1,690	1,645	1,880	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		野村不動産上野ビル	6,470	6,502	6,640	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		NF本郷ビル	4,890	4,865	5,150	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		クリスタルパークビル	3,390	3,360	3,420	0.3	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
		NMF吉祥寺本町ビル	1,780	1,838	1,920	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		ファーレ立川センタースクエア	3,850	3,841	4,190	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF川崎東口ビル	7,830	7,898	8,860	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
		NMF横浜西口ビル	5,460	5,677	6,440	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF新横浜ビル	2,620	2,806	2,970	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO田町	6,210	6,253	6,750	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO銀座八丁目	3,970	3,996	4,410	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO芝公園	3,900	3,925	4,320	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		日本電気本社ビル（注6）	44,100	44,184	44,500	4.4	大和不動産鑑定株式会社
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	18,200	18,118	18,600	1.9	大和不動産鑑定株式会社
		NMF青山一丁目ビル	10,400	10,419	11,700	1.2	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF竹橋ビル	8,330	8,320	8,540	0.9	株式会社谷澤総合鑑定所
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	8,180	8,129	8,180	0.8	大和不動産鑑定株式会社
		NMF茅場町ビル	6,070	6,039	6,200	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF新宿EASTビル	5,710	5,744	5,790	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF芝公園ビル	3,620	3,637	3,750	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF銀座四丁目ビル	1,850	1,860	1,930	0.2	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
オフィス	東京圏	ファーレイーストビル	1,850	1,847	1,940	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	その他	札幌ノースプラザ	6,250	6,325	7,080	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		野村不動産札幌ビル	4,140	3,975	4,470	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,160	2,160	0.2	森井総合鑑定株式会社
		NOF宇都宮ビル	2,320	2,600	2,330	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF名古屋伏見ビル	2,240	2,156	2,240	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF名古屋柳橋ビル	2,280	2,312	2,140	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		オムロン京都センタービル	18,300	18,198	18,700	1.9	一般財団法人日本不動産研究所
		SORA新大阪21	12,100	12,023	12,100	1.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		野村不動産大阪ビル	6,100	6,326	6,200	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産西梅田ビル	3,450	3,475	3,630	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,010	4,140	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産広島ビル	2,280	2,273	2,580	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF博多駅前ビル	4,210	4,191	4,630	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF天神南ビル	2,230	2,169	2,330	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
	オフィス小計		420,260	422,728	442,060	44.1	
商業施設	東京圏	Morisia津田沼	16,600	17,919	17,500	1.7	大和不動産鑑定株式会社
		横須賀モアーズシティ	13,640	13,805	16,300	1.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		Recipe SHIMOKITA	10,407	10,588	10,900	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		川崎モアーズ	6,080	6,669	7,810	0.8	株式会社谷澤総合鑑定所
		EQUINIA新宿	4,260	4,305	4,920	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		EQUINIA池袋	3,990	4,067	4,490	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		covirna machida	3,440	3,748	4,320	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		ニトリ幕張店	3,080	2,874	3,740	0.4	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	2,600	3,400	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		FESTA SQUARE	2,600	2,408	3,200	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		GEMS渋谷	2,490	2,446	2,660	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		駿台あざみ野校	1,700	1,585	2,060	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		EQUINIA青葉台	1,560	1,631	1,900	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		メガロス神奈川店	1,000	983	1,380	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車　目黒店	2,740	2,764	3,150	0.3	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	1,780	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車　練馬店	1,240	1,251	1,400	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車　川崎店	950	959	1,160	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車　高井戸店	850	859	886	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車　葛飾店	800	808	884	0.1	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	882	0.1	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	896	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車　関町店	600	606	680	0.1	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	511	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車　元住吉店	370	375	385	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車　川越店	350	355	376	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車　江戸川店	200	204	185	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車　狭山店	160	163	173	0.0	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
商業施設	東京圏	野村不動産吉祥寺ビル（注7）	10,410	10,409	11,100	1.1	大和不動産鑑定株式会社
		GEMS市ヶ谷	2,080	2,092	2,080	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		相模原ショッピングセンター	6,840	6,814	6,910	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		武蔵浦和ショッピングスクエア（注6）	2,720	2,682	2,770	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		サミットストア成田東店（底地）	700	744	756	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
	その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	15,500	15,567	18,200	1.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
		イズミヤ千里丘店	8,930	8,606	11,200	1.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		イズミヤ八尾店	4,406	4,157	5,410	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		イズミヤ小林店	3,020	3,211	3,890	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		一番町stear	4,700	4,575	5,640	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		EQUINIA青葉通り	1,640	1,469	2,020	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		メルビル	1,060	1,055	1,170	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		nORBESA	8,500	8,618	8,540	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
		中座くいだおれビル	11,600	12,157	11,300	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
	商業施設小計		167,723	169,968	188,914	18.9	
物流施設	東京圏	Landport浦安	17,400	16,609	21,500	2.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport板橋	15,710	15,086	19,200	1.9	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport川越	13,700	12,711	16,500	1.6	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport厚木	11,410	10,815	11,900	1.2	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	10,296	12,400	1.2	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	8,186	11,100	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport八王子	8,250	7,725	9,650	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport春日部	7,340	6,744	8,710	0.9	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	4,563	5,440	0.5	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	4,375	5,590	0.6	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	3,596	4,380	0.4	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	3,678	4,630	0.5	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	2,804	3,510	0.4	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	2,606	3,390	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		川口領家ロジスティクスセンター	10,790	10,686	12,700	1.3	森井総合鑑定株式会社
		Landport柏沼南Ⅱ	10,800	10,817	11,400	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport柏沼南Ⅰ	9,900	9,993	10,200	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
	その他	枚方樟葉ロジスティクスセンター	3,460	3,453	3,850	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	物流施設小計		150,390	144,752	176,050	17.6	
居住用施設	東京圏	プラウドフラット白金高輪	3,400	3,333	3,440	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット代々木上原	989	985	1,060	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット初台	713	700	760	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット渋谷桜丘	750	734	689	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット学芸大学	746	728	788	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット目黒行人坂	939	920	1,010	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット隅田リバーサイド	2,280	2,212	2,460	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット神楽坂	1,590	1,550	1,730	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット早稲田	1,110	1,080	1,190	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット新宿河田町	947	923	929	0.1	大和不動産鑑定株式会社

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
居住用施設	東京圏	プラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,156	1,260	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット蒲田	1,160	1,121	1,230	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット蒲田Ⅱ	3,320	3,219	3,260	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		プラウドフラット新大塚	623	602	547	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット清澄白河	928	898	983	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット門前仲町Ⅱ	652	633	602	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,030	996	948	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット富士見台	1,470	1,431	1,630	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プラウドフラット浅草駒形	1,920	1,852	2,080	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		プラウドフラット横浜	2,090	2,021	2,170	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット上大岡	2,710	2,621	2,670	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット鶴見Ⅱ	1,650	1,595	1,760	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン麻布十番	1,100	1,101	1,140	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン赤坂	938	934	903	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン田町	972	959	1,020	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン芝浦LOFT	1,830	1,783	1,910	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン代々木	359	351	366	0.0	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,140	1,130	1,260	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン番町	1,090	1,077	1,080	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン千代田富士見	679	669	629	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン飯田橋	2,040	2,003	2,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン恵比寿	1,260	1,249	1,280	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン中目黒	1,410	1,392	1,440	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン学芸大学	775	767	820	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン洗足	474	469	485	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン目黒リバーサイド	414	402	441	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,970	2,910	3,040	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン目黒青葉台	1,310	1,291	1,430	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,080	1,066	1,170	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	2,850	2,838	3,030	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン勝どき	2,570	2,573	2,640	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン新川	2,100	2,084	2,260	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン日本橋横山町	4,220	4,108	4,400	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン日本橋浜町	1,550	1,520	1,710	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン本郷壱岐坂	557	545	594	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン白山	866	840	933	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン四谷外苑東	1,490	1,477	1,580	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,090	1,079	1,150	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西新宿Ⅱ	885	874	954	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン新宿内藤町	430	431	458	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西早稲田	421	408	448	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン新宿落合	594	596	633	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン目白	1,430	1,414	1,540	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン神楽坂	2,900	2,834	3,020	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	718	715	629	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン千歳烏山	717	722	754	0.1	大和不動産鑑定株式会社

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
居住用施設	東京圏	プライムアーバン三軒茶屋	724	709	771	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン南烏山	667	649	747	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン烏山ガレリア	549	534	573	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン烏山コート	338	329	357	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン千歳船橋	746	727	710	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン用賀	1,390	1,360	1,490	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン品川西	494	492	520	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン大崎	1,860	1,832	1,990	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン大井町Ⅱ	1,040	1,042	1,100	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン雪谷	951	946	726	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン大森	905	879	951	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン田園調布南	774	751	708	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン長原上池台	1,720	1,693	1,780	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン中野上高田	498	483	538	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン高井戸	1,060	1,051	1,120	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西荻窪	414	405	422	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,769	1,870	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン大塚	730	717	766	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン駒込	437	434	452	0.0	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン池袋	3,800	3,713	4,000	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン門前仲町	2,420	2,366	2,530	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン亀戸	779	753	803	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン住吉	632	613	647	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン向島	528	519	540	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,245	1,200	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン錦糸町	758	740	708	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン平井	722	697	753	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン葛西	640	620	648	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン葛西Ⅱ	981	952	997	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン葛西イースト	1,140	1,104	1,200	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン板橋区役所前	1,080	1,046	1,150	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン浅草	384	384	296	0.0	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン町屋サウスコート	1,910	1,881	1,990	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン武蔵小金井	1,910	1,907	1,970	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,280	1,279	1,320	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン小金井本町	791	774	838	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン久米川	1,520	1,459	1,420	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	1,940	1,927	2,140	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン川崎	962	950	1,040	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン新百合ヶ丘	1,020	989	1,180	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン鶴見寺谷	493	486	394	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン浦安	804	783	858	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン行徳Ⅰ	633	616	560	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン行徳Ⅱ	730	710	665	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン行徳駅前	488	477	509	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	469	459	483	0.0	一般財団法人日本不動産研究所

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
居住用施設	東京圏	プライムアーバン行徳Ⅲ	747	733	776	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン西船橋	761	735	807	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン川口	1,580	1,541	1,710	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プラウドフラット八丁堀	920	946	999	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プラウドフラット板橋本町	720	745	782	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン目黒三田	1,058	1,130	1,110	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		深沢ハウスHI棟	7,140	7,085	7,310	0.7	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン豊洲	5,290	5,236	5,390	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン日本橋茅場町	2,850	2,832	2,900	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン用賀Ⅱ	1,320	1,311	1,330	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1,310	1,292	1,360	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン学芸大学パークフロント	1,300	1,397	1,310	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット大森Ⅲ	1,110	1,159	1,170	0.1	森井総合鑑定株式会社
		プラウドフラット錦糸町	785	825	858	0.1	森井総合鑑定株式会社
	その他	プラウドフラット五橋	652	621	710	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット河原町	735	697	686	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プラウドフラット新大阪	1,620	1,545	1,700	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン北14条	274	264	280	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン大通公園Ⅰ	502	482	530	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン大通公園Ⅱ	334	322	350	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン北11条	547	522	588	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン宮の沢	475	450	498	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン大通東	394	377	418	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン知事公館	249	236	272	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン円山	229	218	237	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン北24条	437	416	465	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン札幌医大前	616	588	643	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン札幌リバーフロント	4,480	4,290	4,580	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン北3条通	1,730	1,649	1,830	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン長町一丁目	1,140	1,095	1,060	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン八乙女中央	466	447	436	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン堤通雨宮	949	949	926	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン葵	712	695	737	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン金山	553	529	595	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン鶴舞	1,020	972	1,110	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン上前津	1,590	1,527	1,640	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン泉	3,770	3,631	4,060	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン江坂Ⅰ	652	633	674	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン江坂Ⅱ	794	769	847	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン江坂Ⅲ	1,190	1,137	1,170	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン玉造	1,020	984	1,060	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン堺筋本町	1,810	1,741	1,830	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン博多	588	566	614	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン薬院南	265	254	281	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン香椎	398	378	338	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン博多東	622	593	529	0.1	大和不動産鑑定株式会社

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
居住用施設	その他	プライムアーバン千早	604	582	567	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン千種	1,110	1,190	1,130	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
	居住用施設小計		184,045	180,569	189,976	19.0	
その他	東京圏	了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）	4,900	5,136	5,130	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	その他小計		4,900	5,136	5,130	0.5	
合計			927,318	923,155	1,002,130	100.0	

（注1）「取得価格」は、3REIT合併によりNOFより承継した資産のうち、野村不動産渋谷道玄坂ビルについては平成27年9月30日時点、それ以外の資産については平成27年4月30日時点の、3REIT合併によりNRFより承継した資産のうち、プライムアーバン新百合ヶ丘については平成27年9月30日時点、それ以外の資産については平成27年5月31日時点の鑑定評価額を取得価格としています。また、トップリート投資法人から吸収合併に伴い承継した資産については平成28年3月31日時点又は平成28年4年1日時点の鑑定評価額を取得価格としています。それ以外の資産については、当該資産の取得に係る諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は不動産信託受益権売買契約書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、機械及び装置、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29年8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、その後の改正を含みます。）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にとどまります。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り引き、それぞれを合計する方法をいいます。

（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268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。

（注5）当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.1%です。上記表中の期末算定価額及び貸借対照表計上額は、当該準共有持分の価額です。

（注6）当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.0%です。上記表中の期末算定価額及び貸借対照表計上額は、当該準共有持分の価額です。

（注7）信託受益権の準共有持分を2回に分けて取得しており、取得価格には2回の取得の合計額を記載しています。

（注8）以下の物件については、平成29年4月1日付で物件名称を変更しています。

資産の用途	変更前の名称	変更後の名称
オフィス	赤坂王子ビル	NMF青山一丁目ビル
	神田錦町三丁目ビルディング	NMF竹橋ビル
	新川中央ビル	NMF茅場町ビル
	新宿EASTビル	NMF新宿EASTビル
	芝公園ビル	NMF芝公園ビル
	銀座王子ビル	NMF銀座四丁目ビル

C．主要テナントの状況

第4期末保有資産について、平成29年8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	入居物件名	契約満了予定日	契約更改の方法	賃貸面積（㎡）（注1）	年間賃料収入（百万円）（注2）	敷金・保証金（百万円）（注3）
野村不動産パートナーズ株式会社（注4）	不動産業	新宿野村ビル	平成30年2月28日	期間満了3ヶ月前に別段の意思表示がなされない場合は1年間延長され、以後も同様	1,021.25	19	187
		野村不動産四ツ橋ビル	平成30年2月28日		1,024.91	40	27
		麹町ミレニアムガーデン（住宅棟）	平成30年3月31日		4,706.14	225	33
		プラウドフラット白金高輪	平成30年2月28日		2,836.98	179	37
		プラウドフラット代々木上原	平成30年2月28日		1,151.34	59	6
		プラウドフラット初台	平成30年2月28日		958.98	47	4
		プラウドフラット渋谷桜丘	平成30年2月28日		638.70	41	5
		プラウドフラット学芸大学	平成30年2月28日		867.75	45	5
		プラウドフラット目黒行人坂	平成30年2月28日		791.72	49	5
		プラウドフラット隅田リバーサイド	平成30年2月28日		3,055.21	147	14
		プラウドフラット神楽坂	平成30年2月28日		1,753.50	91	2
		プラウドフラット早稲田	平成30年2月28日		1,387.83	66	6
		プラウドフラット新宿河田町	平成30年2月28日		1,102.20	56	8
		プラウドフラット三軒茶屋	平成30年2月28日		1,251.59	67	6
		プラウドフラット蒲田	平成30年2月28日		1,519.89	72	7
		プラウドフラット蒲田Ⅱ	平成30年2月28日		3,974.13	200	23
		プラウドフラット新大塚	平成30年2月28日		710.03	37	3
		プラウドフラット清澄白河	平成30年2月28日		1,209.56	59	9
		プラウドフラット門前仲町Ⅱ	平成30年2月28日		785.83	38	4
		プラウドフラット門前仲町Ⅰ	平成30年2月28日		1,191.08	64	7
		プラウドフラット富士見台	平成30年2月28日		2,114.80	105	14
		プラウドフラット浅草駒形	平成30年2月28日		2,659.83	122	17
		プラウドフラット横浜	平成30年2月28日		3,021.27	136	16
		プラウドフラット上大岡	平成30年2月28日		4,872.17	182	16
		プラウドフラット鶴見Ⅱ	平成30年2月28日		2,198.64	111	21
		プライムアーバン麻布十番	平成30年2月28日		1,101.82	60	5
		プライムアーバン赤坂	平成30年2月28日		1,026.86	54	5
		プライムアーバン田町	平成30年2月28日		1,107.36	61	6
		プライムアーバン芝浦LOFT	平成30年2月28日		1,853.91	110	9
		プライムアーバン代々木	平成30年2月28日		414.02	22	2
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	平成30年2月28日		1,184.77	69	6
		プライムアーバン番町	平成30年2月28日		1,183.03	61	6
		プライムアーバン千代田富士見	平成30年2月28日		766.77	40	4
		プライムアーバン飯田橋	平成30年2月28日		2,087.70	120	16
		プライムアーバン恵比寿	平成30年2月28日		1,393.32	65	6
		プライムアーバン中目黒	平成30年2月28日		1,302.42	79	9
		プライムアーバン学芸大学	平成30年2月28日		975.24	47	4
		プライムアーバン洗足	平成30年2月28日		655.27	30	3
		プライムアーバン目黒リバーサイド	平成30年2月28日		453.77	28	2
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	平成30年2月28日		2,850.99	160	15

テナント名（注1）	業種	入居物件名	契約満了予定日	契約更改の方法	賃貸面積（㎡）（注1）	年間賃料収入（百万円）（注2）	敷金・保証金（百万円）（注3）
野村不動産パートナーズ株式会社（注4）	不動産業	プライムアーバン目黒青葉台	平成30年2月28日	期間満了3ヶ月前に別段の意思表示がなされない場合は1年間延長され、以後も同様	1,418.71	73	12
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	平成30年2月28日		1,082.00	59	10
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	平成30年2月28日		2,358.51	152	36
		プライムアーバン勝どき	平成30年2月28日		4,504.28	182	19
		プライムアーバン日本橋横山町	平成30年2月28日		5,834.24	246	40
		プライムアーバン日本橋浜町	平成30年2月28日		1,960.08	91	9
		プライムアーバン本郷壱岐坂	平成30年2月28日		662.58	33	3
		プライムアーバン白山	平成30年2月28日		1,069.82	52	4
		プライムアーバン四谷外苑東	平成30年2月28日		1,687.65	86	8
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	平成30年2月28日		1,342.77	67	6
		プライムアーバン西新宿Ⅱ	平成30年2月28日		1,162.55	56	5
		プライムアーバン新宿内藤町	平成30年2月28日		578.18	27	2
		プライムアーバン西早稲田	平成30年2月28日		507.11	28	2
		プライムアーバン新宿落合	平成30年2月28日		1,053.39	41	3
		プライムアーバン目白	平成30年2月28日		1,678.03	83	5
		プライムアーバン神楽坂	平成30年2月28日		2,812.29	161	22
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	平成30年2月28日		893.42	42	3
		プライムアーバン千歳烏山	平成30年2月28日		1,649.68	47	9
		プライムアーバン三軒茶屋	平成30年2月28日		823.26	43	5
		プライムアーバン南烏山	平成30年2月28日		1,024.62	45	3
		プライムアーバン烏山ガレリア	平成30年2月28日		784.00	36	2
		プライムアーバン烏山コート	平成30年2月28日		576.20	24	1
		プライムアーバン千歳船橋	平成30年2月28日		1,027.44	46	5
		プライムアーバン用賀	平成30年2月28日		1,564.77	73	9
		プライムアーバン品川西	平成30年2月28日		941.54	42	7
		プライムアーバン大崎	平成30年2月28日		2,084.99	111	11
		プライムアーバン大井町Ⅱ	平成30年2月28日		1,762.83	90	8
		プライムアーバン雪谷	平成30年2月28日		1,520.28	70	7
		プライムアーバン大森	平成30年2月28日		1,190.70	58	6
		プライムアーバン田園調布南	平成30年2月28日		1,071.32	48	4
		プライムアーバン長原上池台	平成30年2月28日		2,135.27	91	10
		プライムアーバン中野上高田	平成30年2月28日		757.74	34	3
		プライムアーバン高井戸	平成30年2月28日		1,649.84	76	5
		プライムアーバン西荻窪	平成30年2月28日		543.09	26	2
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	平成30年2月28日		2,088.78	93	10
		プライムアーバン大塚	平成30年2月28日		924.91	46	4
		プライムアーバン駒込	平成30年2月28日		991.94	35	4
		プライムアーバン池袋	平成30年2月28日		4,270.44	212	21
		プライムアーバン門前仲町	平成30年2月28日		3,181.97	149	18
		プライムアーバン亀戸	平成30年2月28日		1,117.34	50	6
		プライムアーバン住吉	平成30年2月28日		793.35	37	4
		プライムアーバン向島	平成30年2月28日		1,069.37	41	1
		プライムアーバン錦糸公園	平成30年2月28日		1,861.85	81	8
		プライムアーバン錦糸町	平成30年2月28日		991.62	46	7
		プライムアーバン平井	平成30年2月28日		1,075.25	47	5
		プライムアーバン葛西	平成30年2月28日		865.60	38	4

テナント名（注1）	業種	入居物件名	契約満了予定日	契約更改の方法	賃貸面積（㎡）（注1）	年間賃料収入（百万円）（注2）	敷金・保証金（百万円）（注3）
野村不動産パートナーズ株式会社（注4）	不動産業	プライムアーバン葛西Ⅱ	平成30年2月28日	期間満了3ヶ月前に別段の意思表示がなされない場合は1年間延長され、以後も同様	1,437.84	63	7
		プライムアーバン葛西イースト	平成30年2月28日		1,884.62	75	7
		プライムアーバン板橋区役所前	平成30年2月28日		1,677.29	71	6
		プライムアーバン浅草	平成30年2月28日		876.70	29	2
		プライムアーバン町屋サウスコート	平成30年2月28日		3,978.93	137	35
		プライムアーバン武蔵小金井	平成30年2月28日		5,679.72	130	14
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	平成30年2月28日		2,919.06	88	19
		プライムアーバン小金井本町	平成30年2月28日		1,528.37	54	7
		プライムアーバン久米川	平成30年2月28日		2,526.45	105	41
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	平成30年2月28日		3,585.39	131	28
		プライムアーバン川崎	平成30年2月28日		1,654.06	67	7
		プライムアーバン新百合ヶ丘	平成30年2月28日		1,602.14	66	11
		プライムアーバン鶴見寺谷	平成30年2月28日		895.78	35	3
		プライムアーバン浦安	平成30年2月28日		1,264.84	54	7
		プライムアーバン行徳Ⅰ	平成30年2月28日		1,129.24	42	4
		プライムアーバン行徳Ⅱ	平成30年2月28日		1,244.00	47	3
		プライムアーバン行徳駅前	平成30年2月28日		778.19	33	3
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	平成30年2月28日		907.17	39	5
		プライムアーバン行徳Ⅲ	平成30年2月28日		1,674.68	61	6
		プライムアーバン西船橋	平成30年2月28日		1,237.80	53	6
		プライムアーバン川口	平成30年2月28日		2,436.25	108	27
		プラウドフラット八丁堀	平成30年2月28日		942.51	52	5
		プラウドフラット板橋本町	平成30年2月28日		1,166.51	46	5
		プライムアーバン目黒三田	平成30年2月28日		1,080.45	53	5
		プライムアーバン学芸大学パークフロント	平成31年2月28日		1,418.60	69	5
		プラウドフラット大森Ⅲ	平成31年2月28日		1,358.80	66	8
		プラウドフラット錦糸町	平成31年2月28日		1,087.80	53	6
		プライムアーバン新川	平成30年2月28日	期間満了6ヶ月前に別段の意思表示がなされない場合は1年間延長され、以後も同様。	3,275.25	120	40
		プライムアーバン豊洲	平成30年2月28日		6,515.00	316	36
		プライムアーバン日本橋茅場町	平成30年2月28日		3,381.15	171	21
		プライムアーバン用賀Ⅱ	平成30年2月28日		1,442.35	70	6
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	平成30年2月28日		1,855.24	77	10
合計			－	－	200,550.36	9,214	1,415

（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。但し、居住用施設については、マスターリース契約における賃借人をテナントとして記載し、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を記載しています。

（注2）「年間賃料収入」は、平成29年8月末日時点における個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で締結されている有効な賃貸借契約上の1ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。なお、賃貸借契約上、共用部分等を賃貸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、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約書上の賃料等に基づいています。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の合計が合

計欄に記載の金額と一致しないことがあります。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。

（注3）居住用施設における敷金・保証金については、「テナント名」欄に記載のマスターリース会社がエンドテナントから敷金・保証金を受領し、当該金額をマスターリース契約上の敷金・保証金として本投資法人又は信託受託者に預託しています。

（注4）当該テナントは、本投資法人における投信法上の利害関係人等に該当します。

D．主要物件の状況

該当事項はありません。

E．利害関係人への賃貸借の概要

第4期末保有資産について、平成29年8月末日時点で、投信法上の利害関係人等が資産の一部を賃借しています。かかる投信法上の利害関係人等への賃貸状況の概要は以下のとおりです。

テナント名	物件名称	賃貸面積 （㎡）
野村不動産パートナーズ株式会社	新宿野村ビル	1,021.25
	野村不動産四ツ橋ビル	1,024.91
	プラウドフラット白金高輪 他115物件合計	198,504.20
野村不動産株式会社	新宿野村ビル	6,625.91
	NMF横浜西口ビル	94.83
	野村不動産四ツ橋ビル	1,369.84
野村不動産ライフ＆スポーツ株式会社	メガロス神奈川店	6,217.85
野村不動産アーバンネット株式会社	新宿野村ビル	1,740.51
	NMF五反田駅前ビル	198.90
	NMF吉祥寺本町ビル	269.37
	NMF川崎東口ビル	216.54
	NMF横浜西口ビル	373.27
	野村不動産西梅田ビル	404.41
株式会社ジオ・アカマツ	野村不動産四ツ橋ビル	357.06
野村アメニティサービス株式会社	野村不動産四ツ橋ビル	80.01

F．担保の内容

平成29年8月末日時点で第4期末保有資産に設定されている担保の内容は、以下のとおりです。

物件名称	担保 種類	担保権者	直近鑑定 評価額 （百万円）
コナミスポーツクラブ府中	抵当権	株式会社コナミスポーツクラブ（注）	3,400
相模原ショッピングセンター	抵当権	株式会社イトーヨーカ堂（注）	6,910

（注）被担保債権は、担保権者の有する敷金返還請求権です。