



NOMURA  
MASTER  
FUND



NOMURA  
MASTER  
FUND

Stable Portfolio

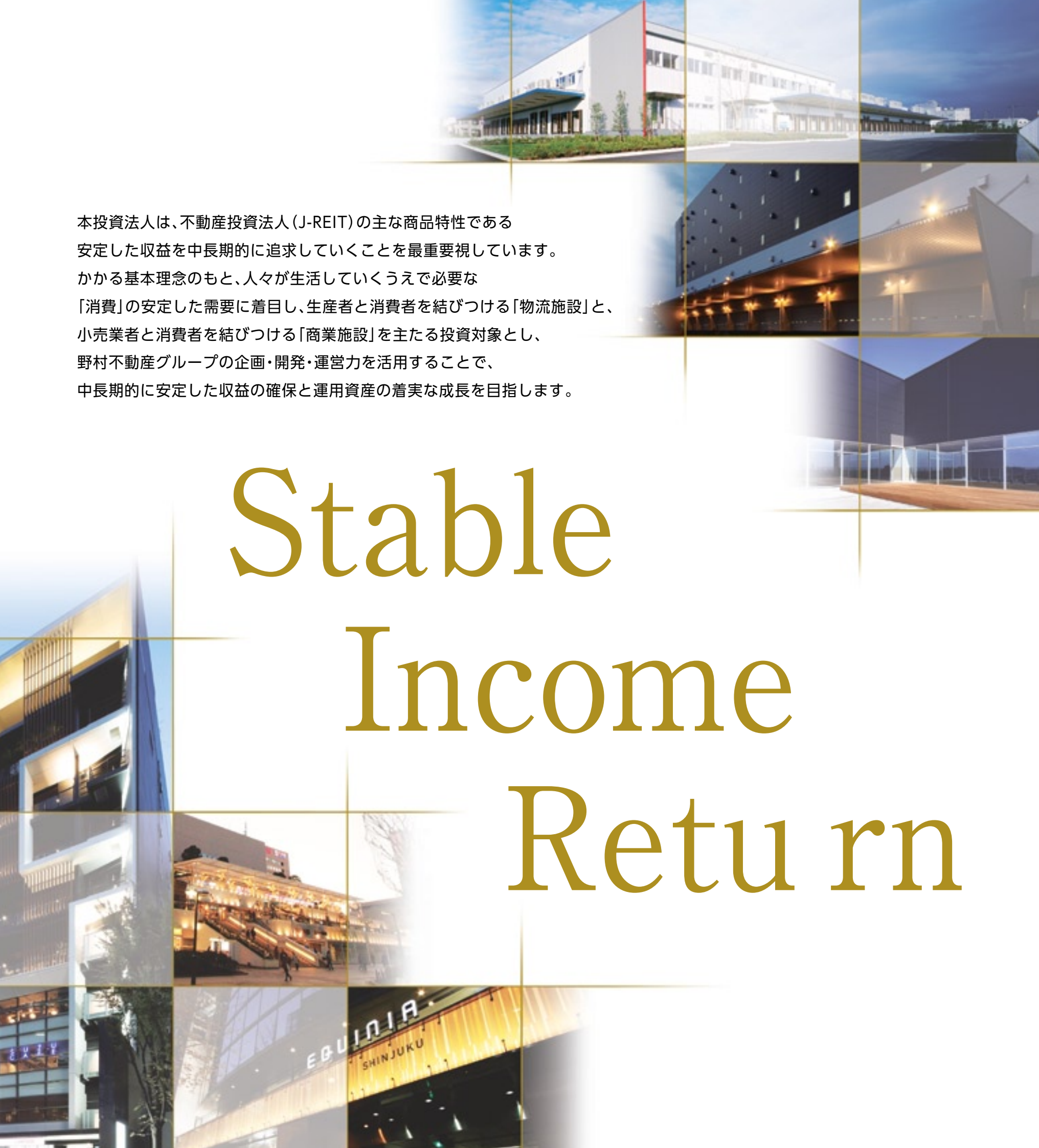
Logistics & Retail

Value Chain

野村不動産マスターファンド投資法人

第1期 資産運用報告 | 2013.1.31 ▶ 2013.8.31

〒160-0023 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号  
<http://www.nre-mf.co.jp/>



本投資法人は、不動産投資法人(J-REIT)の主な商品特性である  
安定した収益を中長期的に追求していくことを最重要視しています。  
かかる基本理念のもと、人々が生活していくうえで必要な  
「消費」の安定した需要に着目し、生産者と消費者を結びつける「物流施設」と、  
小売業者と消費者を結びつける「商業施設」を主たる投資対象とし、  
野村不動産グループの企画・開発・運営力を活用することで、  
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目指します。

# Stable Income Return



## ■ 第1期分配金

751円

## 第2期予想分配金※

2,780円

## 第3期予想分配金※

2,380円

※上記の予想分配金は、平成25年10月15日付「平成25年8月期決算短信」にて公表の一定の前提条件に基づき算出した数値です。そのため、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、テナントの異動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。

## ■ ポートフォリオ・ハイライト

### 資産規模

54物件  
2,276億円

### 稼働率

99.8%

投資主の皆様へ	3	I. 資産運用報告	21
決算ハイライト	4	II. 貸借対照表	43
本投資法人の特徴	5	III. 損益計算書	45
成長戦略	7	IV. 投資主資本等変動計算書	46
財務の状況	9	V. 注記表	47
ポートフォリオデータ	10	VI. 金銭の分配に係る計算書	53
ポートフォリオ物件一覧	11	VII. 会計監査人の監査報告書	54
ポートフォリオ物件の概要	13	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	55
投資法人/資産運用会社の概要	20	投資主インフォメーション	57



投資主の皆様へ



野村不動産マスターファンド投資法人  
執行役員：片岡 隆

投資主の皆様方におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。  
また、平素は野村不動産マスターファンド投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、消費活動を支える物流施設及び商業施設を投資対象として、「中長期にわたる安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長を実現する」という基本方針のもと平成25年6月12日に東京証券取引所の不動産投資信託市場に新規上場し、このたび第1期(平成25年8月期)の決算を無事に迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様の方強いご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

本投資法人の第1期の運用概況と決算につきまして、ご報告申し上げます。  
当期は、上場時に予定していた54物件(取得価格合計:227,616百万円)の取得を完了し、その運用を開始致しました。この結果、本投資法人が当期末時点において保有するポートフォリオの東京圏比率は83.9%となりました。またポートフォリオ全体の稼働率は99.8%となり、高い水準で安定しています。  
こうした運用のもと営業収益3,683百万円、経常利益1,253百万円、当期純利益1,251百万円を計上し、1口当たりの分配金は751円となりました。

今後も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)を中心に据えたポートフォリオ構築を投資戦略とし、野村不動産グループとの協働と安定性に配慮した財務運営を図りながら中長期的に安定した収益を確保することを目指してまいります。  
投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

決算ハイライト

決算サマリー

	第1期 (平成25年8月期)	第2期(予想) (平成26年2月期)	第3期(予想) (平成26年8月期)
1口当たり分配金 (円)	751	2,780	2,380
営業収益 (百万円)	3,683	9,099	9,250
営業利益 (百万円)	2,089	5,168	4,561
経常利益 (百万円)	1,253	4,630	3,964
当期純利益 (百万円)	1,251	4,629	3,963

※第2期及び第3期の予想数値は、平成25年10月15日付「平成25年8月期決算短信」にて公表の一定の前提条件に基づき算出した数値です。そのため、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、テナントの異動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。

資産規模	期末稼働率
2,276億円	99.8%
期末LTV	格付
31.1%	AA- (株式会社日本格付研究所)

## ■ 本投資法人の特徴

### ■ 基本理念 安定収益の追求

本投資法人は、「安定した収益」を中長期的に追求するため、「消費」の安定した需要に着目し、生産者と  
また、本投資法人は、野村不動産グループの企画・開発・運営力を最大限活用し、中長期的に安定した収益

消費者を結びつける「物流施設」と、小売業者と消費者を結びつける「商業施設」を主たる投資対象とします。  
の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

#### ■ ポートフォリオの状況

- 東京圏を中心(原則80%以上)に据えた投資

東京圏 : **83.9%**

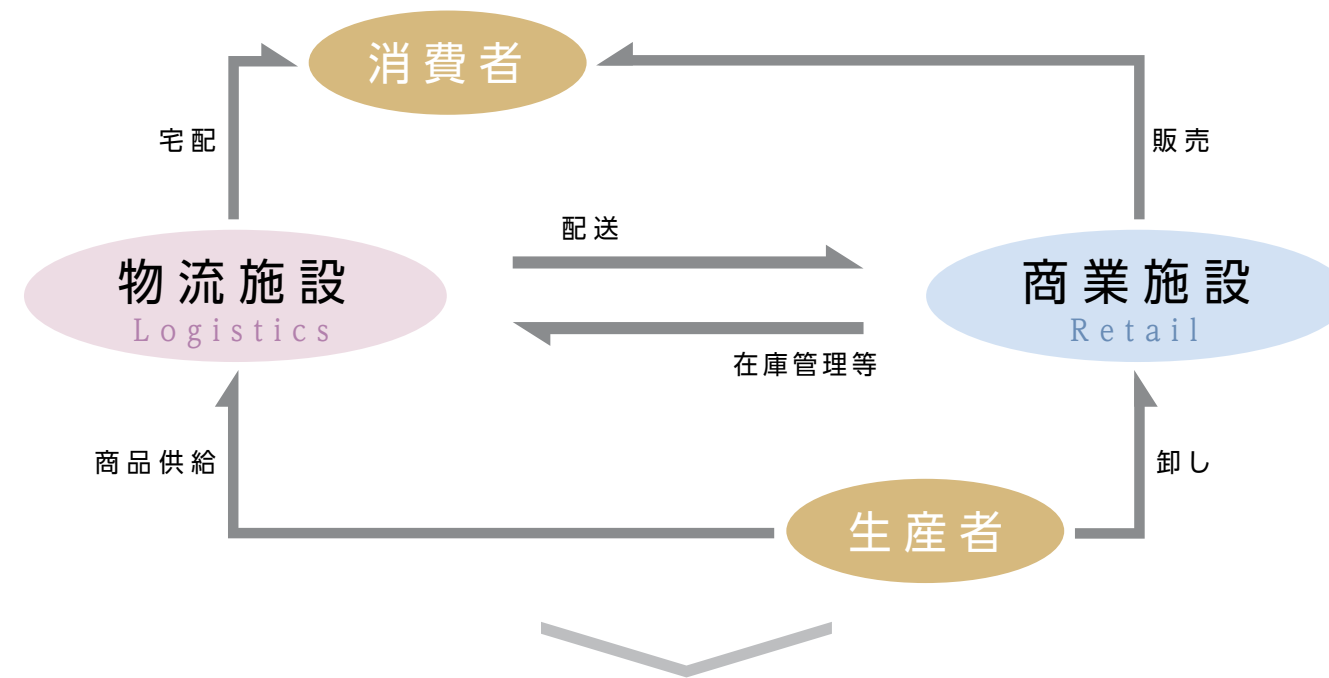
- 長期の賃貸借契約

10年以上の  
契約割合 : **71.3%**

- 高稼働率の維持

ポートフォリオ  
稼働率 : **99.8%**

### 「消費活動」の 安定性に着目



物流施設と商業施設は、共に『消費活動』を支える経済産業インフラとして不可欠

#### ■ 財務の状況

- 長期発行体格付

日本格付研究所  
(JCR) : **AA-**

- 借入期間の長期化

平均残存期間 : **4.8年**

- 安定性に配慮した財務運営

LTV : **31.1%**

※各種数値は、第1期末時点を基準としています。

### ■ 野村不動産グループのバリューチェーン

スポンサーによるパイプラインサポート 物流施設「Landport」シリーズ、商業施設「GEMS」シリーズの展開



#### 「Landport」シリーズのコンセプト

「良質な〈最新仕様〉〈操作性能〉〈作業環境〉〈物流立地〉」を追求する



Landport板橋



#### 「GEMS」のブランドコンセプト

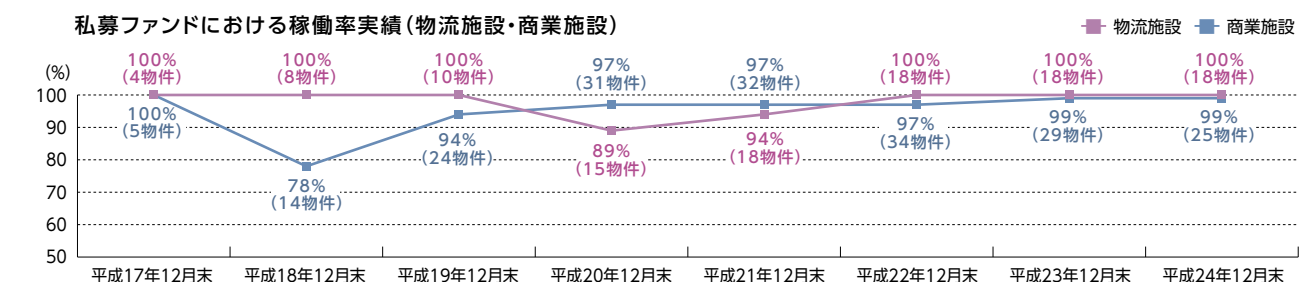
- ・立地：都内の主要駅を中心とした業務、商業エリア
- ・商品性：「集客力」「話題性」「成長力」がある店舗を主体としたコンセプト商業ビル



GEMS渋谷

強力なリーシング力、建物管理のマネジメント力の活用 野村不動産グループによる物流・商業施設の管理運営実績

資産運用会社は、平成17年9月に都市型商業施設及び物流施設、平成19年2月に郊外型商業施設に投資する私募ファンドの運用を開始し、適切なリニューアル工事やテナントとの良好なリレーションにより高稼働を維持してきました。



(注) 上図の対象となっている物件は本投資法人が保有していない物件が含まれており、本投資法人が保有する物流・商業施設の稼働率実績を示すものではありません。また本投資法人が保有していない他の物流・商業施設を取得する予定であることを示すものでもありません。

## 成長戦略

### 成長への道筋

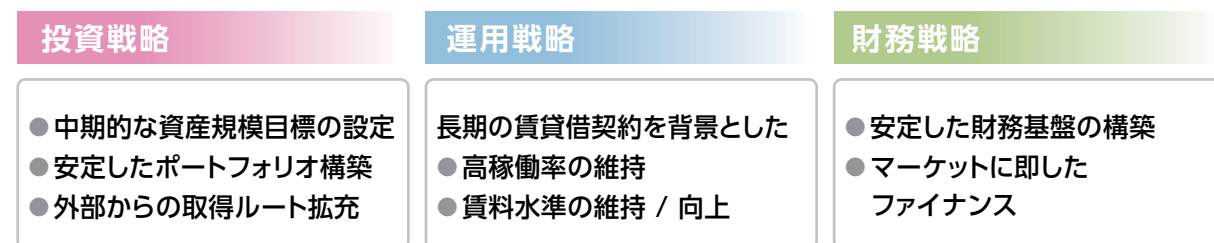
- 3つのキーワード及び3つの戦略を重ねあわせ、安定成長の実現を目指します。

# Stable growth の実現

### 3つのキーワード



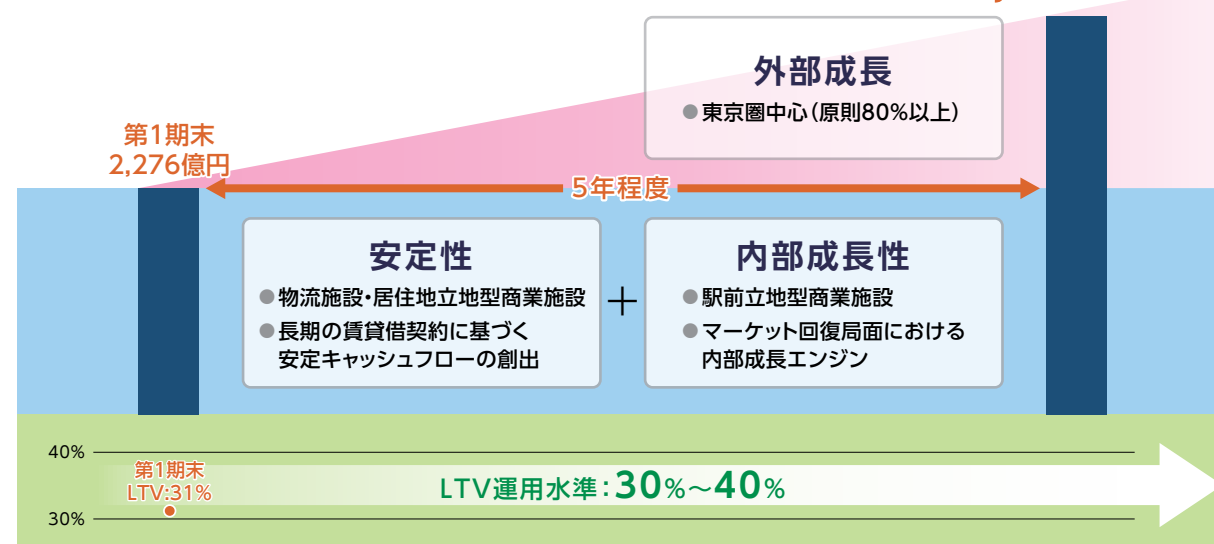
### 3つの戦略



### 中期的な資産規模目標

5年程度で4,000億円の資産規模を目標とし、運用不動産・テナント分散を通じた更なる安定ポートフォリオの構築を実現。

中期的な資産規模目標  
**4,000億円**



明確なコンセプトに基づいた安定配当の実現を目指す

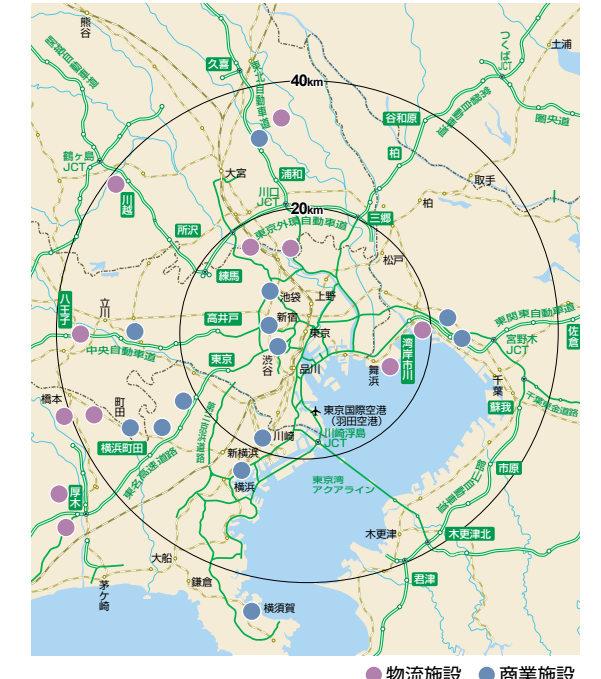
### 明確な投資方針

#### 投資目線

- 需要に厚みのある東京圏を中心(原則80%以上)に据えた投資
- 競争力を有する築10年以内の物件取得



#### 保有物件の所在エリア



### 第1期末後の新規取得物件の概要

- 本投資法人は、第1期末後、平成25年9月30日付で以下の物件の取得に係る売買契約を締結しました。



#### 駅前立地型商業施設 Recipe SHIMOKITA

#### 物件概要

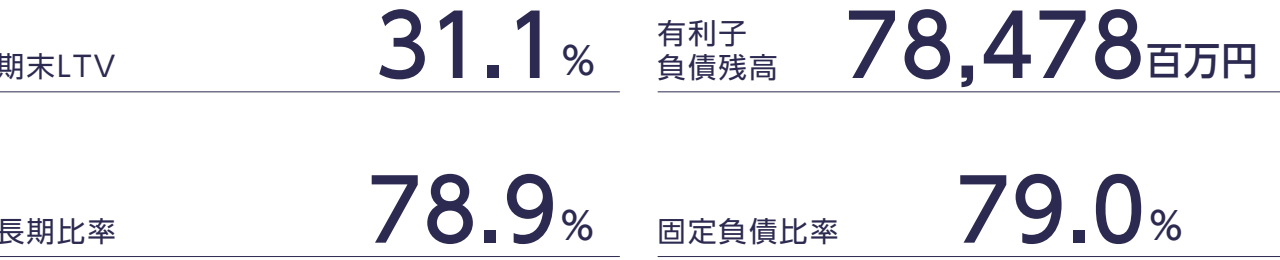
竣工	平成23年7月(築2年)
所在地	東京都世田谷区北沢二丁目
最寄り駅	小田急小田原線、京王井の頭線「下北沢」駅 徒歩1分
取得予定日	平成25年12月13日
契約締結日	平成25年9月30日
取得価格	10,407百万円
想定NOI利回り	4.4%
賃貸可能面積	6,295.22m <sup>2</sup> (1,904.30坪)
稼働率	99.5%(平成25年9月30日時点)

#### 主な評価ポイント

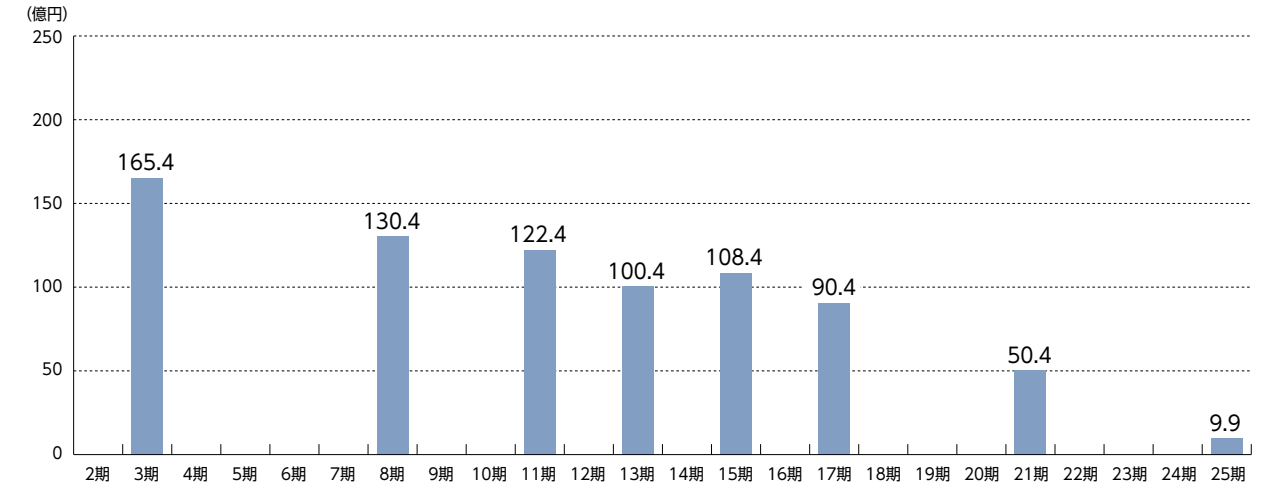
東京圏 (10km以内)	築2年
東京圏比率 <b>84.6%</b> (+0.7%) ※取得価格ベース	平均築年数 <b>12.9年</b> (▲0.5年) ※平成25年9月30日時点
ポートフォリオの質向上に寄与	

財務の状況（第1期末時点）

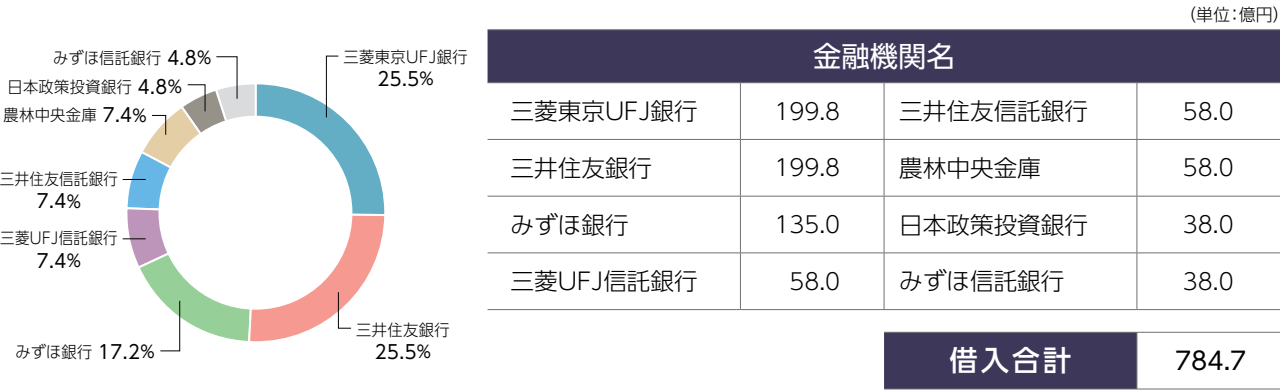
財務ハイライト



有利子負債の返済期限の分散状況



借入先金融機関の状況

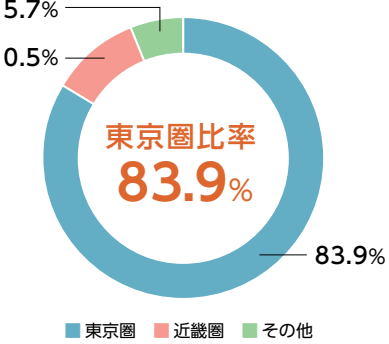


格付けの状況

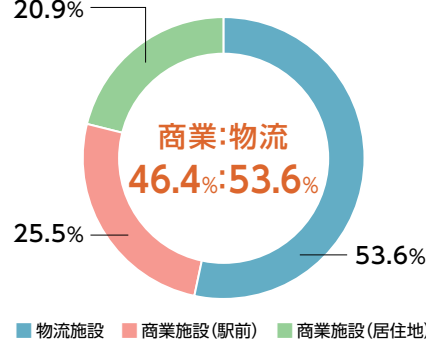
信用格付業者	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	AA-	安定的

ポートフォリオデータ（第1期末時点）

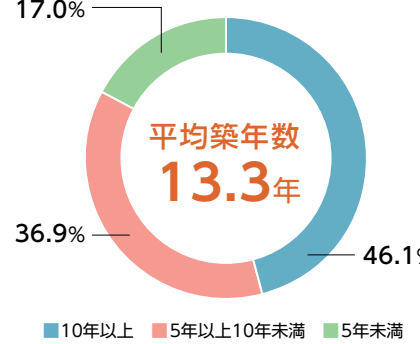
地域分散



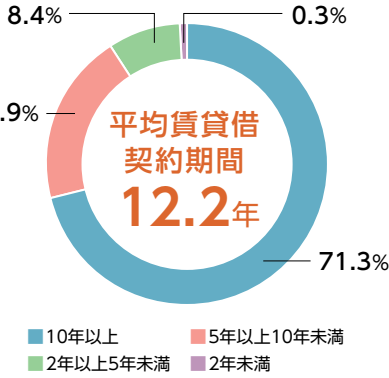
用途別組入れ比率



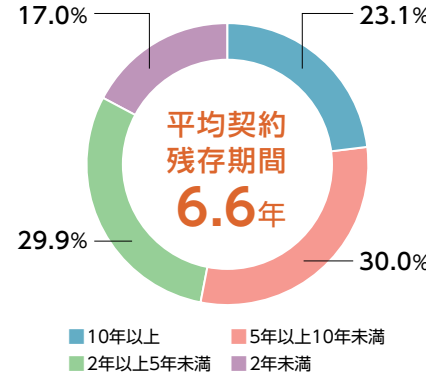
ポートフォリオ築年数



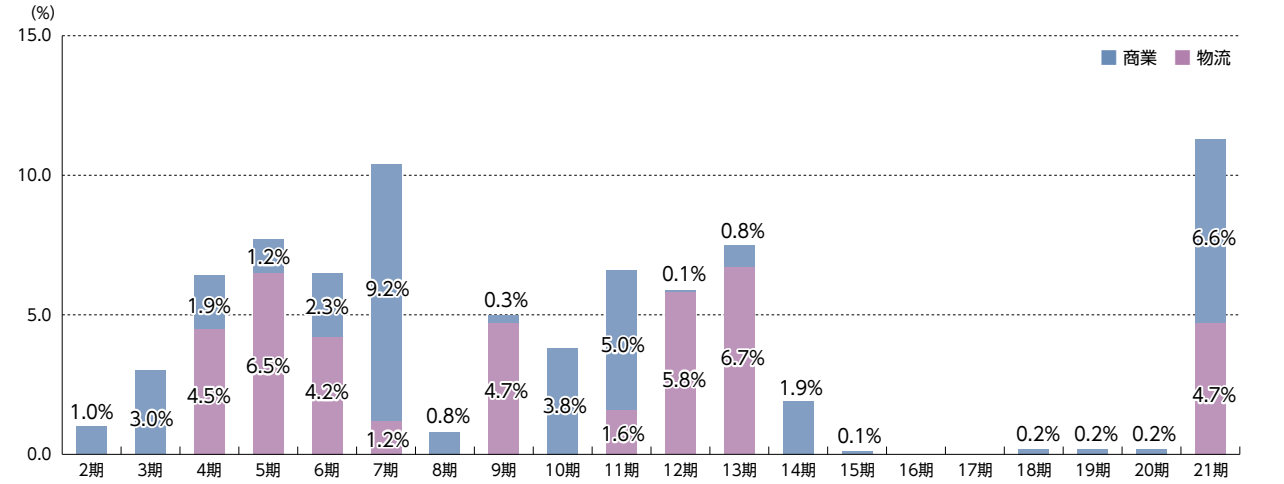
賃貸借契約期間  
(賃貸面積ベース)



賃貸借契約残存期間  
(賃貸面積ベース)

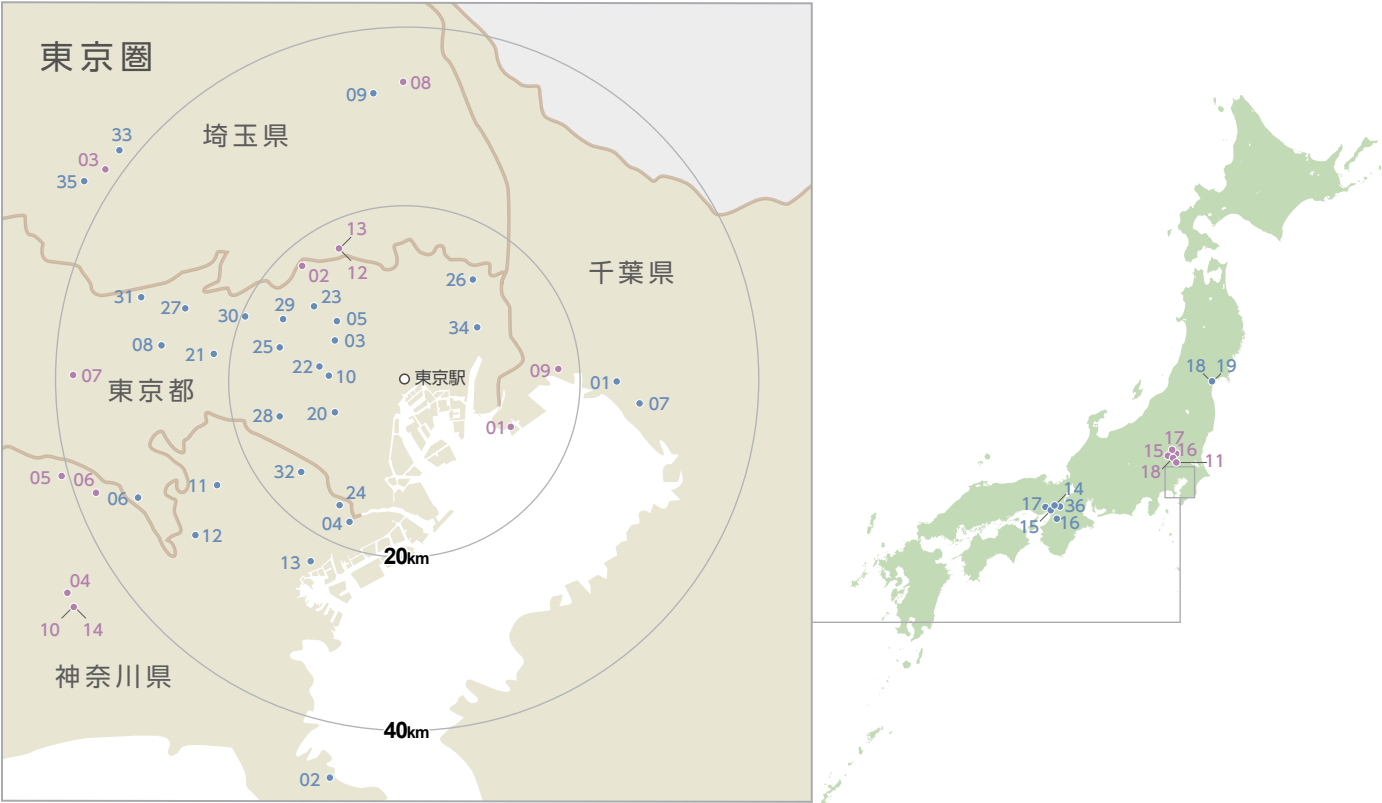


賃貸借契約満期の分散状況  
(賃料ベース)





ポートフォリオ物件一覧（第1期末時点）



用途	地域	MAP 番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
物流	東京圏	01	Landport浦安	千葉県浦安市	70,045.85	100.0	17,400	7.6
		02	Landport板橋	東京都板橋区	52,794.55	100.0	15,710	6.9
		03	Landport川越	埼玉県川越市	71,569.89	100.0	13,700	6.0
		04	Landport厚木	神奈川県厚木市	47,995.23	100.0	11,410	5.0
		05	相模原田名ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市	50,450.00	100.0	10,600	4.7
		06	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	57,448.03	100.0	8,700	3.8
		07	Landport八王子	東京都八王子市	34,896.32	100.0	8,250	3.6
		08	Landport春日部	埼玉県春日部市	29,630.48	100.0	7,340	3.2
		09	船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市	30,641.98	100.0	4,660	2.0
		10	厚木南ロジスティクスセンターB棟	神奈川県厚木市	24,909.96	100.0	4,590	2.0
		11	羽生ロジスティクスセンター	埼玉県羽生市	24,850.80	100.0	3,810	1.7
		12	川口ロジスティクスセンターB棟	埼玉県川口市	13,648.70	100.0	3,750	1.6
		13	川口ロジスティクスセンターA棟	埼玉県川口市	12,003.57	100.0	2,830	1.2
		14	厚木南ロジスティクスセンターA棟	神奈川県厚木市	9,825.52	100.0	2,690	1.2
	その他	15	太田新田ロジスティクスセンター	群馬県太田市	42,328.00	100.0	3,430	1.5
		16	太田東新町ロジスティクスセンター	群馬県太田市	23,584.72	100.0	2,170	1.0
		17	太田清原ロジスティクスセンター	群馬県太田市	9,397.38	100.0	650	0.3
		18	千代田町ロジスティクスセンター	群馬県邑楽郡	4,592.00	100.0	330	0.1
物流小計(18物件)					610,612.98	100.0	122,020	53.6

用途	地域	MAP 番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
商業	東京圏	01	Morisia 津田沼	千葉県習志野市	39,301.49	97.2	16,600	7.3
		02	横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市	29,383.65	100.0	13,640	6.0
		03	EQUINIA新宿	東京都新宿区	3,611.57	81.2	4,260	1.9
		04	川崎モアーズ	神奈川県川崎市	14,446.48	100.0	4,000	1.8
		05	EQUINIA池袋	東京都豊島区	2,701.66	99.7	3,990	1.8
		06	covirna machida	東京都町田市	2,891.32	100.0	3,440	1.5
		07	ニトリ幕張店	千葉県千葉市	14,367.98	100.0	3,080	1.4
		08	コナミスポーツクラブ府中	東京都府中市	12,385.18	100.0	2,730	1.2
		09	FESTA SQUARE	埼玉県さいたま市	7,480.63	100.0	2,600	1.1
		10	GEMS渋谷	東京都渋谷区	1,791.34	100.0	2,490	1.1
		11	駿台あざみ野校	神奈川県横浜市	2,286.47	100.0	1,700	0.7
		12	EQUINIA青葉台	神奈川県横浜市	2,457.36	98.6	1,560	0.7
		13	メガロス神奈川店	神奈川県横浜市	6,217.85	100.0	1,000	0.4
	近畿圏	14	イズミヤ千里丘店	大阪府吹田市	24,399.12	100.0	8,930	3.9
		15	Merad 大和田	大阪府大阪市	店舗 14,941.54 物流 5,856.50	100.0 100.0	6,640	2.9
		16	イズミヤ八尾店	大阪府八尾市	34,198.01	100.0	4,406	1.9
		17	イズミヤ小林店	兵庫県宝塚市	11,714.36	100.0	3,020	1.3
	その他	18	一番町stear	宮城県仙台市	4,582.81	100.0	4,700	2.1
		19	EQUINIA青葉通り	宮城県仙台市	4,030.37	100.0	1,640	0.7
商業（底地）	東京圏	20	三菱自動車 目黒店	東京都目黒区	3,381.19	100.0	2,740	1.2
		21	三菱自動車 調布店	東京都調布市	4,183.63	100.0	1,760	0.8
		22	三菱自動車 渋谷店	東京都渋谷区	1,421.31	100.0	1,570	0.7
		23	三菱自動車 練馬店	東京都練馬区	1,725.61	100.0	1,240	0.5
		24	三菱自動車 川崎店	神奈川県川崎市	3,057.02	100.0	950	0.4
		25	三菱自動車 高井戸店	東京都杉並区	1,923.64	100.0	850	0.4
		26	三菱自動車 葛飾店	東京都葛飾区	1,930.05	100.0	800	0.4
		27	三菱自動車 東久留米店	東京都東久留米市	4,105.00	100.0	800	0.4
		28	三菱自動車 世田谷店	東京都世田谷区	1,305.78	100.0	770	0.3
		29	三菱自動車 杉並店	東京都杉並区	1,831.00	100.0	740	0.3
		30	三菱自動車 関町店	東京都練馬区	989.77	100.0	600	0.3
		31	三菱自動車 東大和店	東京都東大和市	2,783.79	100.0	450	0.2
		32	三菱自動車 元住吉店	神奈川県川崎市	1,646.97	100.0	370	0.2
		33	三菱自動車 川越店	埼玉県川越市	2,462.40	100.0	350	0.2
		34	三菱自動車 江戸川店	東京都江戸川区	892.56	100.0	200	0.1
		35	三菱自動車 狭山店	埼玉県狭山市	1,793.00	100.0	160	0.1
	近畿圏	36	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	100.0	820	0.4
商業小計(36物件)					280,182.65	99.4	105,596	46.4

ポートフォリオ合計(54物件)					890,795.63	99.8	227,616	100.0
-----------------	--	--	--	--	------------	------	---------	-------

## ポर्टフォリオ物件の概要

### Landport川越

Landport Kawagoe

所在地／埼玉県川越市 延床面積／72,352.88m<sup>2</sup>



### Landport板橋

Landport Itabashi

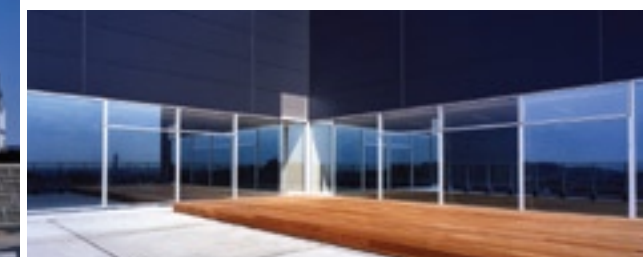
所在地／東京都板橋区 延床面積／53,561.44m<sup>2</sup>



### Landport厚木

Landport Atsugi

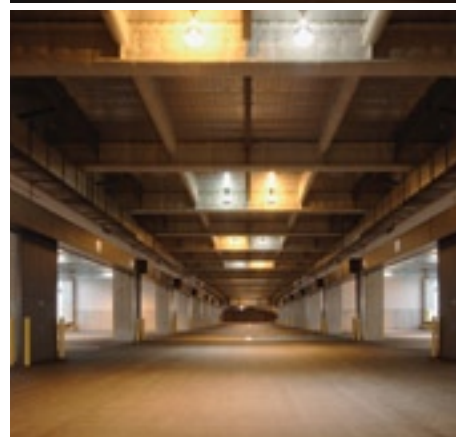
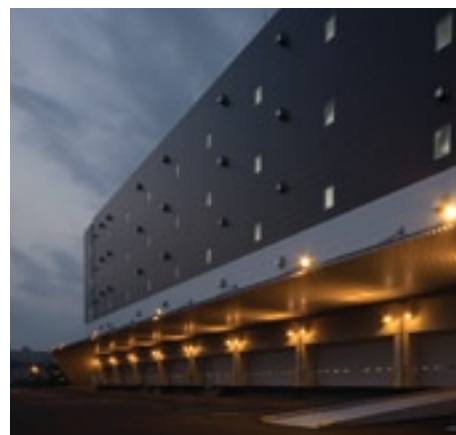
所在地／神奈川県厚木市 延床面積／49,504.38m<sup>2</sup>



### Landport浦安

Landport Urayasu

所在地／千葉県浦安市 延床面積／71,570.64m<sup>2</sup>



### Landport八王子

Landport Hachioji

所在地／東京都八王子市 延床面積／35,948.63m<sup>2</sup>



### Landport春日部

Landport Kasukabe

所在地／埼玉県春日部市 延床面積／29,553.64m<sup>2</sup>





## ポートフォリオ物件の概要

### 相模原田名ロジスティクスセンター

Sagamihara Tana Logistics Center

所在地／神奈川県相模原市 延床面積／51,474.82m<sup>2</sup>



### 川口ロジスティクスセンターA棟

Kawaguchi Logistics Center A Tower

所在地／埼玉県川口市  
延床面積／11,580.06m<sup>2</sup>



### 川口ロジスティクスセンターB棟

Kawaguchi Logistics Center B Tower

所在地／埼玉県川口市  
延床面積／13,186.31m<sup>2</sup>



### 相模原大野台ロジスティクスセンター

Sagamihara Onodai Logistics Center

所在地／神奈川県相模原市 延床面積／49,927.89m<sup>2</sup>



### 船橋ロジスティクスセンター

Funabashi Logistics Center

所在地／千葉県船橋市  
延床面積／30,421.70m<sup>2</sup>



### 羽生ロジスティクスセンター

Hanyu Logistics Center

所在地／埼玉県羽生市  
延床面積／24,888.67m<sup>2</sup>



### 厚木南ロジスティクスセンターA棟

Atsugi-Minami Logistics Center A Tower

所在地／神奈川県厚木市 延床面積／9,788.62m<sup>2</sup>



### 太田新田ロジスティクスセンター

Ota Nitta Logistics Center

所在地／群馬県太田市  
延床面積／42,324.75m<sup>2</sup>



### 太田東新町ロジスティクスセンター

Ota Higashi-Shinmachi Logistics Center

所在地／群馬県太田市  
延床面積／23,584.72m<sup>2</sup>



### 厚木南ロジスティクスセンターB棟

Atsugi-Minami Logistics Center B Tower

所在地／神奈川県厚木市 延床面積／24,929.27m<sup>2</sup>



### 太田清原ロジスティクスセンター

Ota Kiyohara Logistics Center

所在地／群馬県太田市  
延床面積／9,048.39m<sup>2</sup>



### 千代田町ロジスティクスセンター

Chiyodamachi Logistics Center

所在地／群馬県邑楽郡  
延床面積／4,584.54m<sup>2</sup>





# ポートフォリオ物件の概要

駅前立地型

## Morisia 津田沼

Morisia Tsudanuma

所在地／千葉県習志野市 延床面積／105,491.03m<sup>2</sup>



駅前立地型

## GEMS渋谷

GEMS Shibuya

所在地／東京都渋谷区 延床面積／2,000.70m<sup>2</sup>



居住立地型

## イズミヤ千里丘店

Izumiya Senrioka

所在地／大阪府吹田市 延床面積／24,399.12m<sup>2</sup>



駅前立地型

## covirna machida

Covirna machida

所在地／東京都町田市 延床面積／4,209.06m<sup>2</sup>

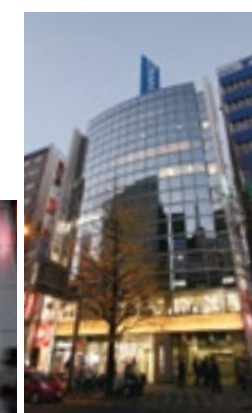


駅前立地型

## EQUINIA新宿

EQUINIA Shinjuku

所在地／東京都新宿区 延床面積／5,221.88m<sup>2</sup>



駅前立地型

## 横須賀モアーズシティ

Yokosuka More's City

所在地／神奈川県横須賀市 延床面積／43,890.82m<sup>2</sup>



駅前立地型

## EQUINIA青葉通り

EQUINIA Aobadori

所在地／宮城県仙台市 延床面積／5,692.03m<sup>2</sup>



駅前立地型

## 川崎モアーズ

Kawasaki More's

所在地／神奈川県川崎市 延床面積／22,235.96m<sup>2</sup>



居住立地型

## ニトリ幕張店

Nitori Makuhari

所在地／千葉県千葉市 延床面積／13,521.89m<sup>2</sup>



居住立地型

## FESTA SQUARE

FESTA SQUARE

所在地／埼玉県さいたま市 延床面積／7,292.16m<sup>2</sup>



居住立地型

## コナミスポーツクラブ府中

Konami Sports Club Fuchu

所在地／東京都府中市 延床面積／12,214.97m<sup>2</sup>





ポートフォリオ物件の概要

居住地立地型

メガロス神奈川店

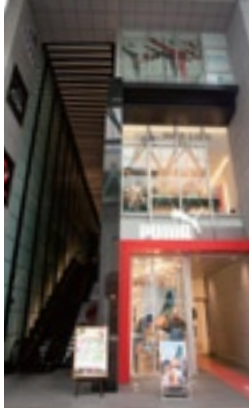
Megalos Kanagawa  
所在地／神奈川県横浜市  
延床面積／6,217.85m<sup>2</sup>



駅前立地型

一番町stear

Ichibancho stear  
所在地／宮城県仙台市  
延床面積／6,622.14m<sup>2</sup>



居住地立地型

イズミヤ八尾店

Izumiya Yao  
所在地／大阪府八尾市  
延床面積／34,198.01m<sup>2</sup>



駅前立地型

EQUINIA池袋

EQUINIA Ikebukuro  
所在地／東京都豊島区  
延床面積／3,476.36m<sup>2</sup>



駅前立地型

EQUINIA青葉台

EQUINIA Aobadai  
所在地／神奈川県横浜市  
延床面積／3,320.15m<sup>2</sup>



居住地立地型

イズミヤ小林店

Izumiya Obayashi  
所在地／兵庫県宝塚市  
延床面積／11,714.36m<sup>2</sup>



駅前立地型

駿台あざみ野校

Sundai Azamino  
所在地／神奈川県横浜市  
延床面積／2,145.85m<sup>2</sup>



居住地立地型

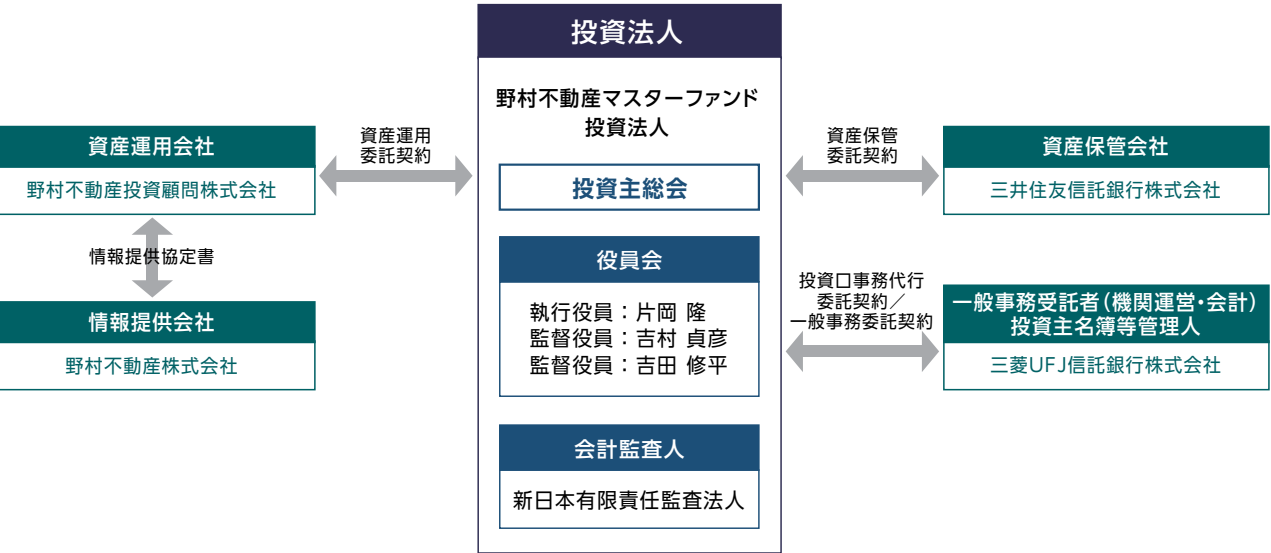
Merad 大和田

Merad Owada  
所在地／大阪府大阪市  
延床面積／19,848.34m<sup>2</sup>



投資法人／資産運用会社の概要

本投資法人の仕組図



資産運用会社の組織図



# 資産運用の概況

## 1. 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第1期 自 平成25年 1 月31日 至 平成25年 8 月31日
営業収益	百万円	3,683
うち不動産賃貸事業収益	百万円	3,683
営業費用	百万円	1,593
うち不動産賃貸事業費用	百万円	1,258
営業利益	百万円	2,089
経常利益	百万円	1,253
当期純利益	百万円	1,251
総資産額	百万円	252,265
(対前期比)	%	－
有利子負債額	百万円	78,478
純資産額	百万円	162,371
(対前期比)	%	－
出資総額	百万円	161,120
発行済投資口総数	口	1,665,260
1口当たり純資産額	円	97,505
分配総額	百万円	1,250
1口当たり分配金	円	751
うち1口当たり利益分配金	円	751
うち1口当たり利益超過分配金	円	－
総資産経常利益率 <sup>(注1)</sup>	%	0.5
年換算値 <sup>(注2)</sup>	%	2.5
自己資本利益率 <sup>(注3)</sup>	%	0.8
年換算値 <sup>(注2)</sup>	%	3.5
期末自己資本比率 <sup>(注4)</sup>	%	64.4
(対前期増減)	%	－
期末有利子負債比率 <sup>(注5)</sup>	%	31.1
当期運用日数	日	213
配当性向 <sup>(注6)</sup>	%	99.9
期末投資物件数	件	54
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	890,795.63
期末テナント数	件	241
期末稼働率	%	99.8
当期減価償却費	百万円	699
当期資本的支出	百万円	24
賃貸NOI (Net Operating Income) <sup>(注7)</sup>	百万円	3,123
FFO (Funds from Operation) <sup>(注8)</sup>	百万円	1,950
1口当たりFFO <sup>(注9)</sup>	円	1,171

(注1) 総資産経常利益率＝経常利益／{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100  
なお、第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な資産運用開始日（平成25年6月13日）時点の総資産額を使用しています。

(注2) 第1期については実質的な運用日数80日に基づいて年換算値を算出しています。

(注3) 自己資本利益率＝当期純利益／{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100  
なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な資産運用開始日（平成25年6月13日）時点の純資産額を使用しています。

(注4) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

(注5) 期末有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100

(注6) 第1期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています（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（利益超過分配金を含まない）÷当期純利益×100

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

(注8) FFO＝当期純利益＋当期減価償却費

(注9) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口総数

## 2. 当期（第1期）の資産の運用の経過

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、野村不動産投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、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し、中長期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。

① 投資環境と運用実績

日本経済は、平成24年末の政権交代後のいわゆる「アベノミクス」によるデフレ脱却及び持続的な経済成長に向けた各種政策を背景として円安・株高基調で推移しました。これに伴い、輸出関連企業をはじめとして企業収益にも改善が見られるほか、個人消費についても消費マインドの改善を受けて堅調に推移しています。

このような景況感の改善や金融緩和、デフレ脱却への期待感からJ-REIT市場への資金流入が続き、良好な資金調達環境を背景としてJ-REITの新規上場や既存銘柄の公募増資に伴う物件取得が活発に行われた結果、平成25年に入ってからJ-REITによる物件取得額は、既に平成24年を上回る水準となっています。

物流施設のマーケット動向については、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や、これに伴うサード・パーティー・ロジスティクス（3PL）事業の拡大による需要に支えられ需給は逼迫しており、大型物流施設の空室率は低い水準が続いています。

商業施設を取り巻く環境については、国内経済及び消費マインドの改善傾向により消費動向にも回復の兆しが見えてきており、昨年来、小売企業の業績も改善傾向にあります。経済産業省「商業動態統計調査」によれば、小売業販売額は平成24年において安定的に推移しており、足許においてもその傾向は継続しています。堅調な個人消費に支えられ今後も底堅い需要が見込まれます。

このような状況の下、本投資法人においては、公募による新投資口の発行による手取金及び借入金により、平成25年6月13日に25物件（取得価格合計47,576百万円）を取得して運用を開始し、同年6月14日に26物件（取得価格合計153,250百万円）、同年7月19日に1物件（取得価格10,600百万円）、同年7月31日に2物件（取得価格合計16,190百万円）の不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権（以下「不動産信託受益権」といいます。）を取得しました。物件の取得に際しては、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は54物件（取得価格合計227,616百万円）、東京圏への投資比率は83.9%、総賃貸可能面積は890,795.63㎡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。

② 資金調達の状況

本投資法人は、平成25年6月11日を払込期日として公募による新投資口の発行（1,663,260口）を実施し、平成25年6月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。これにより当期末時点での出資総額は161,120百万円、発行済投資口数は1,665,260口となりました。

また、特定資産の取得資金及び関連諸費用に充当するため、平成25年6月13日に52,800百万円、平成25年7月18日に12,200百万円、平成25年7月30日に13,500百万円の借入をそれぞれ行いました。このほか、手許資金により借入金を一部返済した結果、当期末時点の借入金残高は78,478.6百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は31.1%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



3. 増資等の状況

設立以降当期までにおける発行済投資口総数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口総数（口）		出資総額（百万円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成25年 1 月31日	私募設立	2,000	2,000	200	200	(注1)
平成25年 6 月11日	公募増資	1,663,260	1,665,260	160,920	161,120	(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。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 別	第1期
決算年月	平成25年 8 月
最 高	101,600円
最 低	89,300円

4. 分配金等の実績

第1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751円としました。

期 別	第1期 自 平成25年 1 月31日 至 平成25年 8 月31日	
当期末処分利益総額	千円	1,251,550
利益留保額	千円	940
金銭の分配金総額	千円	1,250,610
(1口当たり分配金)	円	(751)
うち利益分配金総額	千円	1,250,610
(1口当たり利益分配金)	円	(751)
うち出資払戻総額	千円	－
(1口当たり出資払戻額)	円	(－)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

日本経済においては、円安基調を背景とした輸出の持ち直しやデフレ脱却と経済再生の実現に向けた諸政策を背景として、企業収益の改善に伴う設備投資の増加や雇用環境の改善が続き、景気回復の動きが加速することが期待されます。またJ-REIT市場においては、本年4月以降の利益確定売りとその後の長期金利の不安定さを要因として東証REIT指数が調整色を強めていましたが、足許においては落ち着きを取り戻しています。依然としてJ-REITの資金調達環境は良好であることから、今後も物件取得に向けた活発な動きが見られるものと思われます。

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。

① 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ューリジェンスを行っていきます。

② 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。

③ 安定的な財務基盤の維持・向上

借入金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た資金調達を行います。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。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

本投資法人は、第1期末（平成25年8月末日）後、平成25年9月30日付で「Recipe SHIMOKITA」の取得に係る売買契約を締結しました。

特定資産の種類	不動産
物件名称	Recipe SHIMOKITA
所在地（注1）	(地 番) 東京都世田谷区北沢二丁目1045番7、1045番8 (住居表示) 東京都世田谷区北沢二丁目20-17
構造（注1）	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建
敷地面積（注1）	1,716.03㎡
延床面積（注1）	8,552.53㎡
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
竣工年月（注1）	平成23年7月
取得予定価格（注2）	10,407百万円
契約締結日	平成25年9月30日（不動産売買契約の締結）
取得予定日	平成25年12月13日（不動産の引渡し）
売主（注3）	非開示
取得資金	自己資金及び借入金により取得予定

(注1) 「所在地」（住居表示を除く）、「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2) 「取得予定価格」は、当該不動産等の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産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3) 売主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。

# 投資法人の概況

## 1. 出資の状況

期 別		第1期 平成25年 8 月31日現在
発行可能投資口総口数	□	20,000,000
発行済投資口総数	□	1,665,260
出資総額	百万円	161,120
投資主数	人	33,150

## 2. 投資口に関する事項

第1期末現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名（社）は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口総数に対する 所有投資口数の割合（％）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	199,271	11.97
野村不動産株式会社	87,820	5.27
野村信託銀行株式会社（投信口）	73,659	4.42
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	73,187	4.39
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	50,671	3.04
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	48,522	2.91
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定J-REIT口）	15,250	0.92
クレディ・スイス・セキュリティーズ（ヨーロッパ）リミテッド ピービー オムニバス クライアント アカUNT	13,442	0.81
ザ バンク オブ ニューヨーク ノントリーティー ジャスデツク アカウント	11,215	0.67
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン アズ エージェント ビーエヌワイエム エイエス イーエイ ダッチ ペンション オムニバス 140016	10,758	0.65
合 計	583,795	35.06

## 3. 役員等に関する事項

① 第1期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです（注1）。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	片岡 隆	野村不動産投資顧問株式会社 執行役員 NMF投資責任者	－
監督役員	吉村 貞彦	株式会社ジャフコ 常勤監査役	2,800
監督役員	吉田 修平	吉田修平法律事務所 代表弁護士	2,800
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	－	5,295 (注2)

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

(注2) 新投資口の発行時の合意された手続に係る報酬等です。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

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

## 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第1期末現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	野村不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営・会計）	三菱UFJ信託銀行株式会社



投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の財産の構成

資産の種類	資産の用途	地 域 (注1)	第1期 平成25年8月31日現在	
			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	3,542	1.4
		小 計	3,542	1.4
信託不動産	物流施設	東京圏	116,420	46.2
		その他	6,609	2.6
		小 計	123,030	48.8
	商業施設	東京圏	72,544	28.8
		近畿圏	23,991	9.5
		その他	6,379	2.5
		小 計	102,915	40.8
	不動産・信託不動産 合計		229,489	91.0
預金その他資産		22,776	9.0	
資産総額		252,265	100.0	

(注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「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。

2. 主要な保有資産

第1期末現在の本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	主たる 用途
Landport浦安	17,477	70,045.85	70,045.85	100.0	(注4)	物流
Morisia津田沼	16,730	39,301.49	38,218.16	97.2	14.2	商業
Landport板橋	15,791	52,794.55	52,794.55	100.0	(注4)	物流
Landport川越	13,770	71,569.89	71,569.89	100.0	(注4)	物流
横須賀モアーズシティ	13,723	29,383.65	29,383.65	100.0	(注4)	商業
Landport厚木	11,441	47,995.23	47,995.23	100.0	(注4)	物流
相模原田名ロジスティクスセンター	11,071	50,450.00	50,450.00	100.0	(注4)	物流
イズミヤ千里丘店	8,977	24,399.12	24,399.12	100.0	(注4)	商業
相模原大野台ロジスティクスセンター	8,752	57,448.03	57,448.03	100.0	(注4)	物流
Landport八王子	8,284	34,896.32	34,896.32	100.0	(注4)	物流
合 計	126,021	478,284.13	477,200.80	99.8	53.9 (注5)	

(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。  
(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。  
(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) テナントの承諾が得られていないため、開示していません。  
(注5) 「対総不動産賃貸事業収益比率」を開示していない物件に係る対総不動産賃貸事業収益比率を含む数値です。

3. 不動産等組入資産明細

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定	帳簿価額	
					価額 (百万円) (注1)	(百万円) (注2)	
物流施設	東京圏	Landport浦安	千葉県浦安市千鳥11-4	信託受益権	18,200	17,477	
		Landport板橋	東京都板橋区舟渡四丁目8	信託受益権	16,500	15,791	
		Landport川越	埼玉県川越市南台一丁目10-15	信託受益権	13,900	13,770	
		Landport厚木	神奈川県厚木市緑ヶ丘五丁目1-1	信託受益権	12,000	11,441	
		相模原田名ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市中央区田名3700	信託受益権	11,100	11,071	
		相模原大野台ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市南区大野台二丁目32-1	信託受益権	9,180	8,752	
		Landport八王子	東京都八王子市石川町2969-16	信託受益権	8,690	8,284	
		Landport春日部	埼玉県春日部市南栄町3	信託受益権	7,560	7,361	
		船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市潮見町14番	信託受益権	4,840	4,694	
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	神奈川県厚木市上落合字平川271	信託受益権	4,750	4,612	
		羽生ロジスティクスセンター	埼玉県羽生市川崎一丁目216-10	信託受益権	4,180	3,822	
		川口ロジスティクスセンターB棟	埼玉県川口市領家五丁目3-1	信託受益権	4,070	3,774	
		川口ロジスティクスセンターA棟	埼玉県川口市領家五丁目3-1	信託受益権	3,030	2,855	
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	神奈川県厚木市上落合字平川276-1	信託受益権	2,910	2,707	
	その他	太田新田ロジスティクスセンター	群馬県太田市新田嘉弥町150-2	信託受益権	3,690	3,440	
		太田東新町ロジスティクスセンター	群馬県太田市東新町837-1	信託受益権	2,380	2,178	
		太田清原ロジスティクスセンター	群馬県太田市清原町10-1	信託受益権	700	654	
		千代田町ロジスティクスセンター	群馬県邑楽郡千代田町大字舞木横根原3040	信託受益権	354	335	
	物流施設小計（18物件）			－	－	128,034	123,030
	商業施設	東京圏	Morisia津田沼	千葉県習志野市谷津一丁目16-1	信託受益権	17,200	16,730
横須賀モアーズシティ			神奈川県横須賀市若松町二丁目30	信託受益権	14,200	13,723	
EQUINIA新宿			東京都新宿区歌舞伎町一丁目1-17	信託受益権	4,330	4,301	
川崎モアーズ			神奈川県川崎市川崎区駅前本町7-1	信託受益権	4,220	4,048	
EQUINIA池袋			東京都豊島区西池袋一丁目17番10	信託受益権	4,140	4,020	
covirna machida			東京都町田市原町田六丁目9-19	信託受益権	3,780	3,469	
ニトリ幕張店			千葉県千葉市美浜区幕張西四丁目1-15	信託受益権	3,310	3,095	
コナミスポーツクラブ府中			東京都府中市宮西町一丁目27-1	信託受益権	2,990	2,751	
FESTA SQUARE			埼玉県さいたま市岩槻区西町二丁目5-1	信託受益権	2,810	2,613	
GEMS渋谷			東京都渋谷区渋谷三丁目27-11	不動産	2,500	2,520	
駿台あざみ野校			神奈川県横浜市青葉区あざみ野一丁目4番13号	信託受益権	1,760	1,708	
EQUINIA青葉台			神奈川県横浜市青葉区青葉台一丁目6-14	信託受益権	1,690	1,576	
メガロス神奈川店			神奈川県横浜市神奈川区入江一丁目31-11	不動産	1,190	1,022	
近畿圏		イズミヤ千里丘店	大阪府吹田市山田南1-1	信託受益権	9,820	8,977	
		Merad大和田	大阪府大阪市西淀川区大和田二丁目2-43	信託受益権	6,960	6,693	
		イズミヤ八尾店	大阪府八尾市沼一丁目1番地	信託受益権	4,640	4,442	
		イズミヤ小林店	兵庫県宝塚市小林五丁目5-47	信託受益権	3,190	3,048	
その他		一番町stear	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目8-8	信託受益権	5,090	4,732	
		EQUINIA青葉通り	宮城県仙台市青葉区中央三丁目1-22	信託受益権	1,740	1,646	
商業施設 (底地)		東京圏	三菱自動車 目黒店	東京都目黒区鷹番一丁目4-7	信託受益権	2,800	2,764
	三菱自動車 調布店		東京都調布市富士見町二丁目12-2	信託受益権	1,820	1,776	
	三菱自動車 渋谷店		東京都渋谷区富ヶ谷二丁目20-9	信託受益権	1,690	1,586	
	三菱自動車 練馬店		東京都練馬区豊玉北二丁目4-8	信託受益権	1,270	1,251	
	三菱自動車 川崎店		神奈川県川崎市幸区下平間329-1	信託受益権	1,010	959	
	三菱自動車 高井戸店		東京都杉並区高井戸東四丁目1-6	信託受益権	889	859	

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定 価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
					(注1)	(注2)
商業 施設 (底地)	東京圏	三菱自動車 葛飾店	東京都葛飾区金町一丁目7-5	信託受益権	810	808
		三菱自動車 東久留米店	東京都東久留米市前沢五丁目32番22	信託受益権	813	808
		三菱自動車 世田谷店	東京都世田谷区上用賀六丁目5-2	信託受益権	777	779
		三菱自動車 杉並店	東京都杉並区本天沼二丁目42-8	信託受益権	781	748
		三菱自動車 関町店	東京都練馬区関町南四丁目5-26	信託受益権	612	606
		三菱自動車 東大和店	東京都東大和市狭山五丁目1624-2	信託受益権	484	455
		三菱自動車 元住吉店	神奈川県川崎市高津区明津10	信託受益権	374	375
		三菱自動車 川越店	埼玉県川越市神明町12番5	信託受益権	353	355
		三菱自動車 江戸川店	東京都江戸川区中央二丁目21-6	信託受益権	207	204
		三菱自動車 狭山店	埼玉県狭山市笹井三丁目1-25	信託受益権	165	163
	近畿圏	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	大阪府茨木市三咲町5-17	信託受益権	877	829
	商業施設小計（36物件）		－	－	111,292	106,458
	ポートフォリオ合計（54物件）		－	－	239,326	229,489

(注1)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づき、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1期決算日（平成25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）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) 帳簿価額は、土地、建物、構築物、工具、器具及び備品、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。

用途	地域	不動産等の名称	第1期（平成25年1月31日～平成25年8月31日）			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)
物流 施設	東京圏	Landport浦安	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport板橋	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport川越	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport厚木	2	100.0	(注2)	(注2)
		相模原田名ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)
		相模原大野台ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport八王子	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport春日部	1	100.0	(注2)	(注2)
		船橋ロジスティクスセンター	2	100.0	(注2)	(注2)
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	1	100.0	(注2)	(注2)
		羽生ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口ロジスティクスセンターB棟	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口ロジスティクスセンターA棟	1	100.0	(注2)	(注2)
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	1	100.0	(注2)	(注2)
	その他	太田新田ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)
		太田東新町ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)
		太田清原ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)
		千代田町ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)
	物流施設小計（18物件）		23	100.0	1,649	44.8

用途	地域	不動産等の名称	第1期（平成25年1月31日～平成25年8月31日）			
			テナント数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%)	不動産賃貸事業収益 〈期間中〉 (百万円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)
商業 施設	東京圏	Morisia津田沼	115	97.2	522	14.2
		横須賀モアーズシティ	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA新宿	10	81.2	65	1.8
		川崎モアーズ	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA池袋	14	99.7	66	1.8
		covirna machida	7	100.0	74	2.0
		ニトリ幕張店	1	100.0	(注2)	(注2)
		コナミスポーツクラブ府中	1	100.0	(注2)	(注2)
		FESTA SQUARE	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS渋谷	10	100.0	18	0.5
		駿台あざみ野校	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA青葉台	8	98.6	36	1.0
		メガロス神奈川店	1	100.0	(注2)	(注2)
	近畿圏	イズミヤ千里丘店	1	100.0	(注2)	(注2)
		Merad大和田	1	100.0	(注2)	(注2)
		イズミヤ八尾店	1	100.0	(注2)	(注2)
		イズミヤ小林店	1	100.0	(注2)	(注2)
	その他	一番町stear	7	100.0	101	2.7
		EQUINIA青葉通り	19	100.0	69	1.9
	商業 施設 (底地)	三菱自動車 目黒店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 調布店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 渋谷店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 練馬店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 川崎店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 高井戸店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 葛飾店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 東久留米店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 世田谷店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 杉並店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 関町店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 東大和店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 元住吉店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 川越店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 江戸川店	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 狭山店	1	100.0	(注2)	(注2)
	近畿圏	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)
	商業施設小計（36物件）		218	99.4	2,034	55.2
	ポートフォリオ合計（54物件）		241	99.8	3,683	100.0

(注1)「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2) 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。



保有不動産の資本的支出

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第1期末現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等（百万円）（注1）		時価（百万円） （注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 （変動受取・固定支払）	55,189	55,146	△606
合 計		55,189	55,146	△606

（注1）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。  
（注2）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

5. その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産信託受益権及び不動産については、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。

第1期末現在、その他の特定資産の組入れはありません。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

第1期末現在、本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権の国及び地域毎の保有状況は、以下のとおりです。

国 名	保有総額（注1）	期末算定価額（注2）		物件数
			対総資産比率	
日 本	229,489百万円	239,326百万円	100.0%	54
合 計	229,489百万円	239,326百万円	100.0%	54

（注1）保有総額は、減価償却後の帳簿価額によっています。  
（注2）期末算定価額は、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の合計額を記載しています。

1. 資本的支出の予定

第1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
イズミヤ小林店 （兵庫県宝塚市）	耐震補強工事	自 平成25年12月 至 平成26年 3 月	283,300	－	－
covirna machida （東京都町田市）	空調設備改修工事（注）	自 平成25年10月 至 平成26年 4 月	175,000	－	－
Morisia津田沼 （千葉県習志野市）	1階出入口自動扉設置工事	自 平成26年 2 月 至 平成26年 2 月	20,000	－	－
Morisia津田沼 （千葉県習志野市）	2階西側出入口改修工事	自 平成26年 2 月 至 平成26年 2 月	20,000	－	－
船橋ロジスティクスセンター （千葉県船橋市）	壁面漏水対策工事	自 平成25年12月 至 平成26年 2 月	20,000	－	－

（注）本書の日付現在において既に着工しています。

2. 期中の資本的支出

第1期末保有資産について、第1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1期中の資本的支出は24,825千円であり、第1期中の費用に区分された修繕費58,104千円と合わせ、合計82,930千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）
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）	車路防水・止水工事	自 平成25年 8 月 至 平成25年 8 月	2,961
Morisia津田沼 （千葉県習志野市）	オフィス棟自動扉交換工事	自 平成25年 8 月 至 平成25年 8 月	2,632
Morisia津田沼 （千葉県習志野市）	バックヤード壁補強工事	自 平成25年 8 月 至 平成25年 8 月	2,417
EQUINIA青葉台 （神奈川県横浜市）	新規賃貸区画改修工事	自 平成25年 8 月 至 平成25年 8 月	1,617
その他の不動産等	機能更新	自 平成25年 6 月 至 平成25年 8 月	15,196
合 計			24,825

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

なお、第1期は当該金銭の積立てを行っていません。

# 費用・負債の状況

## 1. 運用等に係る費用明細

項 目	第1期	
	自 平成25年 1 月31日	至 平成25年 8 月31日
資産運用報酬 (注)	277,764千円	
資産保管業務報酬	3,992千円	
一般事務委託報酬	23,540千円	
役員報酬	5,600千円	
その他費用	24,101千円	
合 計	334,999千円	

(注) 資産運用報酬については、上記金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が、1,191,080千円あります。

## 2. 借入状況

第1期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

	区 分		借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先									
短期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行		平成25年 6月13日	－	2,200,000	0.35000	平成26年 5月26日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行			－	2,200,000					
	株式会社みずほ銀行 (注4)			－	1,600,000					
	農林中央金庫			－	2,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		平成25年 7月30日	－	3,200,000	0.35000	平成26年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行			－	3,200,000					
	株式会社みずほ銀行			－	2,100,000					
小計				－	16,500,000					
長期 借入金 (1年 以内 返済)	株式会社三井住友銀行		平成25年 6月13日	－	42,800	2.21812	(注3)	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		平成25年 6月13日	－	42,800	2.17000	(注3)	(注3)		
小計				－	85,600					
短期 借入金 合計				－	16,585,600					
長期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行		平成25年 6月13日	－	2,000,000	0.64250	平成28年 11月26日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行			－	2,000,000					
	株式会社みずほ銀行 (注4)			－	2,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社			－	2,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社			－	2,000,000					
	農林中央金庫			－	2,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		平成25年 7月18日	－	1,000,000	0.86250	平成30年 5月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行			－	1,600,000					
	株式会社三井住友銀行			－	1,600,000					
	株式会社みずほ銀行			－	1,800,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社			－	1,800,000					
	三井住友信託銀行株式会社			－	1,800,000					
	農林中央金庫			－	1,800,000					
	みずほ信託銀行株式会社			－	1,800,000					

	区 分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要	
	借入先									
長期 借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 6月13日	－	2,000,000	1.11750	平成31年 5月26日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行		－	2,000,000						
	株式会社みずほ銀行 (注4)		－	2,000,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	1,000,000						
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,000,000						
	みずほ信託銀行株式会社		－	1,000,000						
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 6月13日	－	1,000,000	1.04875	平成31年 5月26日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 6月13日	－	3,000,000	1.33750	平成32年 5月26日				
	株式会社三井住友銀行		－	3,000,000						
	株式会社みずほ銀行 (注4)		－	2,000,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	1,000,000						
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,000,000						
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 6月13日	－	800,000	1.25875	平成32年 5月26日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 6月13日	－	3,000,000	1.56250	平成33年 5月26日				
	株式会社三井住友銀行		－	3,000,000						
	株式会社みずほ銀行 (注4)		－	2,000,000						
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 6月13日	－	1,000,000	1.46375	平成33年 5月26日				
	株式会社三井住友銀行	平成25年 7月30日	－	2,000,000	1.89500	平成35年 5月26日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 7月30日	－	2,000,000	1.86500	平成35年 5月26日				
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 7月30日	－	1,000,000	1.83875	平成35年 5月26日				
	株式会社三井住友銀行	平成25年 6月13日	－	946,500	2.21812	(注3)				(注3)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 6月13日	－	946,500	2.17000	(注3)				(注3)
小計			－	61,893,000						
借入金 合計			－	78,478,600						

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。  
また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。  
(注2) 資金使途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金です。  
(注3) 平成25年8月26日を初回として、以降3ヶ月毎の26日に各回10.7百万円を返済し、平成37年5月26日に497.1百万円を返済する約定となっています。  
(注4) 株式会社みずほコーポレート銀行からの借入金の「借入先」については、平成25年7月1日付で株式会社みずほコーポレート銀行と株式会社みずほ銀行が合併したため、当該合併後の商号である株式会社みずほ銀行を記載しています。

## 3. 投資法人債の状況

該当事項はありません。

## 4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。



期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の 種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産 信託受益権	Landport浦安	平成25年 6月14日	17,400	—	—	—	—
不動産 信託受益権	Landport板橋	平成25年 6月14日	15,710	—	—	—	—
不動産 信託受益権	Landport川越	平成25年 7月31日	13,700	—	—	—	—
不動産 信託受益権	Landport厚木	平成25年 6月14日	11,410	—	—	—	—
不動産 信託受益権	相模原田名ロジスティクスセンター	平成25年 7月19日	10,600	—	—	—	—
不動産 信託受益権	相模原大野台ロジスティクスセンター	平成25年 6月14日	8,700	—	—	—	—
不動産 信託受益権	Landport八王子	平成25年 6月14日	8,250	—	—	—	—
不動産 信託受益権	Landport春日部	平成25年 6月14日	7,340	—	—	—	—
不動産 信託受益権	船橋ロジスティクスセンター	平成25年 6月14日	4,660	—	—	—	—
不動産 信託受益権	厚木南ロジスティクスセンターB棟	平成25年 6月14日	4,590	—	—	—	—
不動産 信託受益権	羽生ロジスティクスセンター	平成25年 6月14日	3,810	—	—	—	—
不動産 信託受益権	川口ロジスティクスセンターB棟	平成25年 6月14日	3,750	—	—	—	—
不動産 信託受益権	川口ロジスティクスセンターA棟	平成25年 6月14日	2,830	—	—	—	—
不動産 信託受益権	厚木南ロジスティクスセンターA棟	平成25年 6月14日	2,690	—	—	—	—
不動産 信託受益権	太田新田ロジスティクスセンター	平成25年 6月14日	3,430	—	—	—	—
不動産 信託受益権	太田東新町ロジスティクスセンター	平成25年 6月14日	2,170	—	—	—	—
不動産 信託受益権	太田清原ロジスティクスセンター	平成25年 6月14日	650	—	—	—	—
不動産 信託受益権	千代田町ロジスティクスセンター	平成25年 6月14日	330	—	—	—	—
不動産 信託受益権	Morisia津田沼	平成25年 6月14日	16,600	—	—	—	—
不動産 信託受益権	横須賀モアーズシティ	平成25年 6月14日	13,640	—	—	—	—
不動産 信託受益権	EQUINIA新宿	平成25年 6月14日	4,260	—	—	—	—
不動産 信託受益権	川崎モアーズ	平成25年 6月14日	4,000	—	—	—	—
不動産 信託受益権	EQUINIA池袋	平成25年 6月14日	3,990	—	—	—	—
不動産 信託受益権	covirna machida	平成25年 6月14日	3,440	—	—	—	—
不動産 信託受益権	ニトリ幕張店	平成25年 6月13日	3,080	—	—	—	—
不動産 信託受益権	コナミスポーツクラブ府中	平成25年 6月13日	2,730	—	—	—	—
不動産 信託受益権	FESTA SQUARE	平成25年 6月13日	2,600	—	—	—	—

資産の 種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産	GEMS渋谷	平成25年 7月31日	2,490	—	—	—	—
不動産 信託受益権	駿台あざみ野校	平成25年 6月14日	1,700	—	—	—	—
不動産 信託受益権	EQUINIA青葉台	平成25年 6月14日	1,560	—	—	—	—
不動産	メガロス神奈川店	平成25年 6月13日	1,000	—	—	—	—
不動産 信託受益権	イズミヤ千里丘店	平成25年 6月13日	8,930	—	—	—	—
不動産 信託受益権	Merad大和田	平成25年 6月13日	6,640	—	—	—	—
不動産 信託受益権	イズミヤ八尾店	平成25年 6月13日	4,406	—	—	—	—
不動産 信託受益権	イズミヤ小林店	平成25年 6月13日	3,020	—	—	—	—
不動産 信託受益権	一番町stear	平成25年 6月14日	4,700	—	—	—	—
不動産 信託受益権	EQUINIA青葉通り	平成25年 6月14日	1,640	—	—	—	—
不動産 信託受益権	三菱自動車 目黒店	平成25年 6月13日	2,740	—	—	—	—
不動産 信託受益権	三菱自動車 調布店	平成25年 6月13日	1,760	—	—	—	—
不動産 信託受益権	三菱自動車 渋谷店	平成25年 6月13日	1,570	—	—	—	—
不動産 信託受益権	三菱自動車 練馬店	平成25年 6月13日	1,240	—	—	—	—
不動産 信託受益権	三菱自動車 川崎店	平成25年 6月13日	950	—	—	—	—
不動産 信託受益権	三菱自動車 高井戸店	平成25年 6月13日	850	—	—	—	—
不動産 信託受益権	三菱自動車 葛飾店	平成25年 6月13日	800	—	—	—	—
不動産 信託受益権	三菱自動車 東久留米店	平成25年 6月13日	800	—	—	—	—
不動産 信託受益権	三菱自動車 世田谷店	平成25年 6月13日	770	—	—	—	—
不動産 信託受益権	三菱自動車 杉並店	平成25年 6月13日	740	—	—	—	—
不動産 信託受益権	三菱自動車 関町店	平成25年 6月13日	600	—	—	—	—
不動産 信託受益権	三菱自動車 東大和店	平成25年 6月13日	450	—	—	—	—
不動産 信託受益権	三菱自動車 元住吉店	平成25年 6月13日	370	—	—	—	—
不動産 信託受益権	三菱自動車 川越店	平成25年 6月13日	350	—	—	—	—
不動産 信託受益権	三菱自動車 江戸川店	平成25年 6月13日	200	—	—	—	—
不動産 信託受益権	三菱自動車 狭山店	平成25年 6月13日	160	—	—	—	—
不動産 信託受益権	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	平成25年 6月13日	820	—	—	—	—
合 計			227,616	—	—	—	—

(注)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

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

3. 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

① 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価額 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定機関	価格時点
取得	不動産信託受益権	Landport浦安	平成25年6月14日	17,400	17,600	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	Landport板橋	平成25年6月14日	15,710	16,100	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	Landport川越	平成25年7月31日	13,700	13,700	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年2月28日
取得	不動産信託受益権	Landport厚木	平成25年6月14日	11,410	11,600	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	相模原田名ロジスティクスセンター	平成25年7月19日	10,600	10,900	大和不動産鑑定株式会社	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	相模原大野台ロジスティクスセンター	平成25年6月14日	8,700	9,020	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	Landport八王子	平成25年6月14日	8,250	8,520	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	Landport春日部	平成25年6月14日	7,340	7,420	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	船橋ロジスティクスセンター	平成25年6月14日	4,660	4,750	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	厚木南ロジスティクスセンターB棟	平成25年6月14日	4,590	4,630	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	羽生ロジスティクスセンター	平成25年6月14日	3,810	4,110	大和不動産鑑定株式会社	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	川口ロジスティクスセンターB棟	平成25年6月14日	3,750	3,990	大和不動産鑑定株式会社	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	川口ロジスティクスセンターA棟	平成25年6月14日	2,830	2,980	大和不動産鑑定株式会社	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	厚木南ロジスティクスセンターA棟	平成25年6月14日	2,690	2,840	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	太田新田ロジスティクスセンター	平成25年6月14日	3,430	3,620	大和不動産鑑定株式会社	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	太田東新町ロジスティクスセンター	平成25年6月14日	2,170	2,330	大和不動産鑑定株式会社	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	太田清原ロジスティクスセンター	平成25年6月14日	650	688	大和不動産鑑定株式会社	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	千代田町ロジスティクスセンター	平成25年6月14日	330	355	大和不動産鑑定株式会社	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	Morisia津田沼	平成25年6月14日	16,600	17,000	大和不動産鑑定株式会社	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	横須賀モアーズシティ	平成25年6月14日	13,640	13,900	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	EQUINIA新宿	平成25年6月14日	4,260	4,320	大和不動産鑑定株式会社	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	川崎モアーズ	平成25年6月14日	4,000	4,100	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	EQUINIA池袋	平成25年6月14日	3,990	4,060	大和不動産鑑定株式会社	平成25年1月31日

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価額 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定機関	価格時点
取得	不動産信託受益権	covirna machida	平成25年6月14日	3,440	3,550	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	ニトリ幕張店	平成25年6月13日	3,080	3,200	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	コナミスポーツクラブ府中	平成25年6月13日	2,730	2,940	大和不動産鑑定株式会社	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	FESTA SQUARE	平成25年6月13日	2,600	2,710	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年1月31日
取得	不動産	GEMS渋谷	平成25年7月31日	2,490	2,490	大和不動産鑑定株式会社	平成25年3月1日
取得	不動産信託受益権	駿台あざみ野校	平成25年6月14日	1,700	1,760	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	EQUINIA青葉台	平成25年6月14日	1,560	1,650	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年1月31日
取得	不動産	メガロス神奈川店	平成25年6月13日	1,000	1,090	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	イズミヤ千里丘店	平成25年6月13日	8,930	9,590	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	Merad大和田	平成25年6月13日	6,640	6,850	大和不動産鑑定株式会社	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	イズミヤ八尾店	平成25年6月13日	4,406	4,530	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	イズミヤ小林店	平成25年6月13日	3,020	3,110	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	一番町stear	平成25年6月14日	4,700	4,970	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	EQUINIA青葉通り	平成25年6月14日	1,640	1,720	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	三菱自動車 目黒店	平成25年6月13日	2,740	2,800	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	三菱自動車 調布店	平成25年6月13日	1,760	1,820	大和不動産鑑定株式会社	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	三菱自動車 渋谷店	平成25年6月13日	1,570	1,690	大和不動産鑑定株式会社	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	三菱自動車 練馬店	平成25年6月13日	1,240	1,270	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	三菱自動車 川崎店	平成25年6月13日	950	1,010	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	三菱自動車 高井戸店	平成25年6月13日	850	888	大和不動産鑑定株式会社	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	三菱自動車 葛飾店	平成25年6月13日	800	811	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	三菱自動車 東久留米店	平成25年6月13日	800	812	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	三菱自動車 世田谷店	平成25年6月13日	770	777	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	三菱自動車 杉並店	平成25年6月13日	740	780	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	三菱自動車 関町店	平成25年6月13日	600	612	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	三菱自動車 東大和店	平成25年6月13日	450	484	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年1月31日
取得	不動産信託受益権	三菱自動車 元住吉店	平成25年6月13日	370	373	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年1月31日



取得 又は 譲渡	資産の 種類	不動産等の名称	取引 年月日	取得価額 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定機関	価格時点
取得	不動産信託受益権	三菱自動車 川越店	平成25年 6月13日	350	354	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 1月31日
取得	不動産信託受益権	三菱自動車 江戸川店	平成25年 6月13日	200	207	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 1月31日
取得	不動産信託受益権	三菱自動車 狭山店	平成25年 6月13日	160	165	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 1月31日
取得	不動産信託受益権	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	平成25年 6月13日	820	875	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 1月31日
合 計				227,616	234,421		

(注1)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買金額）を記載しています。

(注2)上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

② その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「① 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。

平成25年1月31日から平成25年8月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、店頭デリバティブ取引7件であり、当該取引については新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。

なお、当該調査に際しては、店頭デリバティブ取引についての取引の相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品又は金融指標の種類、プット又はコールの別、権利行使価格、権利行使期間、取引期間、その他当該店頭デリバティブ取引の内容等について調査を委託しています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

第1期に係る利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	227,616,141千円	－千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの 買付額 16,190,000千円 (7.1%)	うち利害関係人等及び主要株主への売 付額 －千円 (－%)

利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
合同会社川越ロジスティクス開発	13,700,000千円 (6.0%)	－千円 (－%)
野村不動産株式会社	2,490,000千円 (1.1%)	－千円 (－%)
合 計	16,190,000千円 (7.1%)	－千円 (－%)

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める利害関係人等その他の一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される資産運用会社の利害関係人等をいいます。また主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。以下「② 支払手数料等の金額」において同じです。

② 支払手数料等の金額

第1期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
外注委託費	131,204千円	野村ビルマネジメント株式会社 (注1)	117,686千円	89.7%
プロパティ・ マネジメント報酬	60,335千円	野村不動産株式会社	12,527千円	20.8%
		野村ビルマネジメント株式会社	13,223千円	21.9%
		株式会社ジオ・アカマツ	30,033千円	49.8%

(注1) 本投資法人は、第1期末現在、野村ビルマネジメント株式会社にプロパティ・マネジメント業務の他、建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務を委託しており、プロパティ・マネジメント報酬以外の管理報酬とその他の外注委託費を合わせた金額を外注委託費として記載しています。

(注2) 上記の支払手数料等以外に、第1期中に利害関係人等及び主要株主へ修繕工事等を発注しましたが、その支払額は以下のとおりです。

野村ビルマネジメント株式会社	18,989千円
株式会社ジオ・アカマツ	24千円

また、利害関係人等であるプロパティ・マネジメント会社に支払ったプロパティ・マネジメント業務に係る管理報酬の物件別の内訳は以下のとおりです。

物 件 名	プロパティ・マネジメント会社	プロパティ・ マネジメント報酬 (千円) (注1) (注2)
Landport浦安	野村不動産株式会社	1,702
	野村ビルマネジメント株式会社	794
Landport板橋	野村不動産株式会社	1,627
	野村ビルマネジメント株式会社	759
Landport川越	野村不動産株式会社	605
	野村ビルマネジメント株式会社	282
Landport厚木	野村不動産株式会社	1,263
	野村ビルマネジメント株式会社	589
相模原田名ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	644
	野村ビルマネジメント株式会社	300
相模原大野台ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	983
	野村ビルマネジメント株式会社	517
Landport八王子	野村不動産株式会社	886
	野村ビルマネジメント株式会社	413
Landport春日部	野村不動産株式会社	728
	野村ビルマネジメント株式会社	339
船橋ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	591
	野村ビルマネジメント株式会社	414
厚木南ロジスティクスセンターB棟	野村不動産株式会社	478
	野村ビルマネジメント株式会社	223
羽生ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	453
	野村ビルマネジメント株式会社	211
川口ロジスティクスセンターB棟	野村不動産株式会社	407
	野村ビルマネジメント株式会社	189
川口ロジスティクスセンターA棟	野村不動産株式会社	346
	野村ビルマネジメント株式会社	166
厚木南ロジスティクスセンターA棟	野村不動産株式会社	327
	野村ビルマネジメント株式会社	241
太田新田ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	441
	野村ビルマネジメント株式会社	205
太田東新町ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	346
	野村ビルマネジメント株式会社	166
太田清原ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	346
	野村ビルマネジメント株式会社	166
千代田町ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	346
	野村ビルマネジメント株式会社	166
Morisia津田沼	株式会社ジオ・アカマツ	26,947
横須賀モアーズシティ	野村ビルマネジメント株式会社	663
川崎モアーズ	野村ビルマネジメント株式会社	702
covirna machida	株式会社ジオ・アカマツ	1,075
ニトリ幕張店	野村ビルマネジメント株式会社	390
コナミスポーツクラブ府中	野村ビルマネジメント株式会社	390
FESTA SQUARE	野村ビルマネジメント株式会社	390
GEMS渋谷	株式会社ジオ・アカマツ	464

物 件 名	プロパティ・マネジメント会社	プロパティ・ マネジメント報酬（千円） （注1）（注2）
駿台あざみ野校	野村ビルマネジメント株式会社	385
メガロス神奈川店	野村ビルマネジメント株式会社	390
イズミヤ千里丘店	野村ビルマネジメント株式会社	650
Merad大和田	野村ビルマネジメント株式会社	671
イズミヤ八尾店	野村ビルマネジメント株式会社	683
イズミヤ小林店	野村ビルマネジメント株式会社	650
一番町stear	株式会社ジオ・アカマツ	1,546
三菱自動車 目黒店	野村ビルマネジメント株式会社	65
三菱自動車 調布店	野村ビルマネジメント株式会社	65
三菱自動車 渋谷店	野村ビルマネジメント株式会社	65
三菱自動車 練馬店	野村ビルマネジメント株式会社	65
三菱自動車 川崎店	野村ビルマネジメント株式会社	65
三菱自動車 高井戸店	野村ビルマネジメント株式会社	65
三菱自動車 葛飾店	野村ビルマネジメント株式会社	65
三菱自動車 東久留米店	野村ビルマネジメント株式会社	65
三菱自動車 世田谷店	野村ビルマネジメント株式会社	65
三菱自動車 杉並店	野村ビルマネジメント株式会社	65
三菱自動車 関町店	野村ビルマネジメント株式会社	65
三菱自動車 東大和店	野村ビルマネジメント株式会社	65
三菱自動車 元住吉店	野村ビルマネジメント株式会社	65
三菱自動車 川越店	野村ビルマネジメント株式会社	65
三菱自動車 江戸川店	野村ビルマネジメント株式会社	65
三菱自動車 狭山店	野村ビルマネジメント株式会社	65
三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	野村ビルマネジメント株式会社	65

（注1）プロパティ・マネジメント会社に支払う管理報酬（プロパティ・マネジメント報酬）は、基本報酬及びインセンティブ報酬等の合計額です。  
（注2）当該報酬には、野村ビルマネジメント株式会社に委託している建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務の外注委託費は含まれていません。

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

本投資法人の資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）は、平成25年8月31日現在、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引業の業務を兼業しておりますが、該当する取引はありません。

経理の状況

■ 1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

■ 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

■ 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

■ 1. お知らせ

役員会承認日	件 名	概 要
平成25年 2 月 1 日	・資産運用委託契約の締結	本投資法人の資産運用に係る業務を野村不動産投資顧問株式会社に委託しました。
	・一般事務委託契約の締結	本投資法人の機関運営等に係る一般事務を三菱UFJ信託銀行株式会社に委託しました。
	・資産保管委託契約の締結	本投資法人の資産の保管に係る業務を三井住友信託銀行株式会社に委託しました。
	・投資口事務代行委託契約に関する確認書の締結	平成25年1月28日付で本投資法人の設立企画人である野村不動産投資顧問株式会社が本投資法人の名義書換等に係る一般事務を三菱UFJ信託銀行株式会社に委託しましたが、本投資法人の設立に伴い、本投資法人が当該契約上の地位等を承継しました。
平成25年 2 月27日	・資産運用委託契約の委託業務報酬の料率に関する覚書の締結	資産運用委託契約に規定する取得報酬及び処分報酬に係る料率に関して合意しました。
平成25年 4 月16日	・資産運用委託契約に係る第一変更覚書の締結	資産運用委託契約に規定する委託業務報酬をより明確化するための修正を行いました。
平成25年 5 月 9 日	・新投資口引受契約の締結 ・International Purchase Agreementの締結	平成25年5月9日、同年5月24日及び同年6月3日開催の役員会において承認された新投資口の発行において、国内外の引受会社に対し、同年6月3日付で本投資法人の投資口の募集に関する事務を委託しました。

■ 2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

■ 3. その他

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



貸借対照表

(単位：千円)

	当 期 平成25年8月31日現在
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	5,054,509
信託現金及び信託預金	11,405,579
営業未収入金	138,211
前払費用	228,972
繰延税金資産	48
未収消費税等	4,713,348
その他	20,341
流動資産合計	21,561,011
固定資産	
有形固定資産	
建物	1,090,499
減価償却累計額	△6,160
建物（純額）	1,084,338
構築物	18,622
減価償却累計額	△311
構築物（純額）	18,310
土地	2,440,333
信託建物	93,246,841
減価償却累計額	△656,794
信託建物（純額）	92,590,046
信託構築物	865,045
減価償却累計額	△35,237
信託構築物（純額）	829,807
信託工具、器具及び備品	573
減価償却累計額	△8
信託工具、器具及び備品（純額）	565
信託土地	128,704,544
有形固定資産合計	225,667,946
無形固定資産	
信託借地権	3,821,371
その他	11,444
無形固定資産合計	3,832,815
投資その他の資産	
長期前払費用	648,601
長期預け金	39,101
敷金及び保証金	515,926
投資その他の資産合計	1,203,629
固定資産合計	230,704,391
資産合計	252,265,402

(単位：千円)

	当 期 平成25年8月31日現在
負債の部	
流動負債	
営業未払金	262,587
短期借入金	※1 16,500,000
1年内返済予定の長期借入金	85,600
未払金	1,085,077
未払費用	10,657
未払法人税等	1,522
前受金	1,335,425
その他	47,050
流動負債合計	19,327,922
固定負債	
長期借入金	61,893,000
預り敷金及び保証金	167,762
信託預り敷金及び保証金	8,504,761
固定負債合計	70,565,524
負債合計	89,893,446
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	161,120,405
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,251,550
剰余金合計	1,251,550
投資主資本合計	162,371,955
純資産合計	※2 162,371,955
負債純資産合計	252,265,402

損益計算書

(単位：千円)		
	当 期 自 平成25年 1 月31日 至 平成25年 8 月31日	
営業収益		
賃貸事業収入	※1	3,392,015
その他賃貸事業収入	※1	291,114
営業収益合計		3,683,130
営業費用		
賃貸事業費用	※1	1,258,501
資産運用報酬		277,764
資産保管手数料		3,992
一般事務委託手数料		23,540
役員報酬		5,600
その他営業費用		24,101
営業費用合計		1,593,500
営業利益		2,089,629
営業外収益		
受取利息		889
その他		4
営業外収益合計		893
営業外費用		
支払利息		144,738
融資関連費用		147,198
投資口交付費		293,249
投資口公開関連費用		149,006
創立費		100,000
その他		3,125
営業外費用合計		837,317
経常利益		1,253,205
税引前当期純利益		1,253,205
法人税、住民税及び事業税		1,703
法人税等調整額		△48
法人税等合計		1,654
当期純利益		1,251,550
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,251,550

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)		
	当 期 自 平成25年 1 月31日 至 平成25年 8 月31日	
投資主資本		
出資総額		
当期首残高		－
当期変動額		
新投資口の発行		161,120,405
当期変動額合計		161,120,405
当期末残高	※1	161,120,405
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
当期首残高		－
当期変動額		
当期純利益		1,251,550
当期変動額合計		1,251,550
当期末残高		1,251,550
剰余金合計		
当期首残高		－
当期変動額		
当期純利益		1,251,550
当期変動額合計		1,251,550
当期末残高		1,251,550
投資主資本合計		
当期首残高		－
当期変動額		
新投資口の発行		161,120,405
当期純利益		1,251,550
当期変動額合計		162,371,955
当期末残高		162,371,955
純資産合計		
当期首残高		－
当期変動額		
新投資口の発行		161,120,405
当期純利益		1,251,550
当期変動額合計		162,371,955
当期末残高		162,371,955



注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

当 期	
自 平成25年 1 月31日	至 平成25年 8 月31日
該当事項はありません。	

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項 目	期 別	当 期	
		自 平成25年 1 月31日	至 平成25年 8 月31日
1. 固定資産の減価償却の方法		①有形固定資産（信託財産を含みます。） 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 2～10年 工具、器具及び備品 6年 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。	
2. 繰延資産の処理方法		①投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。 ②創立費 支出時に全額費用処理しています。	
3. 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、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は768,771千円です。	
4. 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。	
5. 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。	

〔貸借対照表に関する注記〕

当 期	
平成25年 8 月31日現在	
※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。 コミットメントライン契約の総額 借入実行残高 差引額	10,000,000千円 －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	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

当 期	
自 平成25年 1 月31日 至 平成25年 8 月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 共益費収入 その他賃貸事業収入 駐車場収入 付帯収益 その他賃料収入 不動産賃貸事業収益合計	(単位：千円)   3,291,203 100,812  34,578 253,525 3,010 291,114 3,683,130
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 プロパティ・マネジメント報酬 水道光熱費 保険料 修繕費 支払地代 減価償却費 その他費用 不動産賃貸事業費用合計 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	  131,204 60,335 223,475 7,385 58,104 30,673 698,512 48,808 1,258,501 1,258,501 2,424,629

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	当 期	
	自 平成25年 1 月31日	至 平成25年 8 月31日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口の総口数		20,000,000□
発行済投資口の総口数		1,665,260□

〔税効果会計に関する注記〕

当 期	
平成25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)	
未払事業税損金不算入額	48
繰延税金資産合計	48
(繰延税金資産の純額)	48
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	36.59
(調整)	
支払配当の損金算入額	△36.51
その他	0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13

〔金融商品に関する注記〕

当期（自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

- (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得にあたっては、借入、投資法人債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の比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できることとしています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関を分散することで、リスクを限定しています。
- (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25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	5,054,509	5,054,509	－
(2) 信託現金及び信託預金	11,405,579	11,405,579	－
(3) 短期借入金	(16,500,000)	(16,500,000)	－
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(85,600)	(86,521)	921
(5) 長期借入金	(61,893,000)	(62,528,385)	635,385
(6) デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 負債となる項目については、( ) で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(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、(5) 長期借入金  
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記 (6) ②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (6) デリバティブ取引  
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。  
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法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	55,189,300	55,146,500	※	

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注2）(4)、(5) 参照）。

(注3) 金銭債権の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	5,054,509	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	11,405,579	－	－	－	－	－
合 計	16,460,088	－	－	－	－	－

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	16,500,000	－	－	－	－	－
長期借入金	85,600	85,600	85,600	13,085,600	12,285,600	36,350,600
合 計	16,585,600	85,600	85,600	13,085,600	12,285,600	36,350,600



〔賃貸等不動産に関する注記〕

当期（自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日）

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。

これら平成25年8月31日における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）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
－	229,489,317	229,489,317	239,326,000

（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、主な増加額は、Landport浦安等54物件（合計230,163,004千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（合計698,512千円）の計上によるものです。  
（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成25年8月期（第1期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

当期（自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日）

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合 (%)	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社	野村不動産投資顧問株式会社	投資運用業	－	設立企画人報酬	100,000	－	－
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	5.27	不動産の購入	2,490,000	－	－
利害関係人等	合同会社川越 ロジスティクス開発	不動産業	－	不動産信託 受益権の購入	13,700,000	－	－
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業 及び 信託業	－	長期借入金 の借入	5,800,000	長期借入金	5,800,000
				支払利息	5,863	未払費用	447
				融資関連費用	2,223	前払費用	11,764
						長期前払 費用	44,011

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

当 期 自 平成25年 1 月31日 至 平成25年 8 月31日	
1口当たり純資産額	97,505円
1口当たり当期純利益	1,948円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

当 期 自 平成25年 1 月31日 至 平成25年 8 月31日	
当期純利益（千円）	1,251,550
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,251,550
期中平均投資口数（口）	642,316



〔重要な後発事象に関する注記〕

当 期 自 平成25年 1 月31日 至 平成25年 8 月31日	
該当事項はありません。	

金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	当 期	
		自 平成25年 1 月31日	至 平成25年 8 月31日
I. 当期末処分利益		1,251,550,888円	
II. 分配金の額		1,250,610,260円	
(投資口1口当たり分配金の額)		(751円)	
III. 次期繰越利益		940,628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1,250,610,260円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	

会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書	
平成25年10月11日	
野村不動産マスターファンド投資法人	
役 員 会 御 中	
新日本有限責任監査法人	
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士 原田昌平 
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士 竹内和史 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、野村不動産マスターファンド投資法人の平成25年1月31日から平成25年8月31日までの第1期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任  
経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任  
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。  
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。  
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見  
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上



# キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	当 期 自 平成25年 1 月31日 至 平成25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	1,253,205
減価償却費	699,118
投資口交付費	293,249
受取利息	△889
支払利息	144,738
営業未収入金の増減額（△は増加）	△138,211
前払費用の増減額（△は増加）	△228,972
未収消費税等の増減額（△は増加）	△4,713,348
長期前払費用の増減額（△は増加）	△648,601
長期預け金の増減額（△は増加）	△39,101
営業未払金の増減額（△は減少）	262,587
未払金の増減額（△は減少）	376,561
前受金の増減額（△は減少）	1,335,425
その他	26,709
小 計	△1,377,528
利息の受取額	889
利息の支払額	△134,081
法人税等の支払額	△180
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,510,901
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	△3,548,856
信託有形固定資産の取得による支出	△222,115,087
無形固定資産の取得による支出	△7,900
信託無形固定資産の取得による支出	△3,819,519
預り敷金及び保証金の受入による収入	167,762
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△23,066
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	8,527,827
敷金及び保証金の差入による支出	△515,926
投資活動によるキャッシュ・フロー	△221,334,766
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	16,500,000
長期借入れによる収入	62,000,000
長期借入金の返済による支出	△21,400
投資口の発行による収入	161,120,405
投資口交付費の支出	△293,249
財務活動によるキャッシュ・フロー	239,305,755
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	16,460,088
現金及び現金同等物の期首残高	－
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,460,088

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

## 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

期 別	当 期 自 平成25年 1 月31日 至 平成25年 8 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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。

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

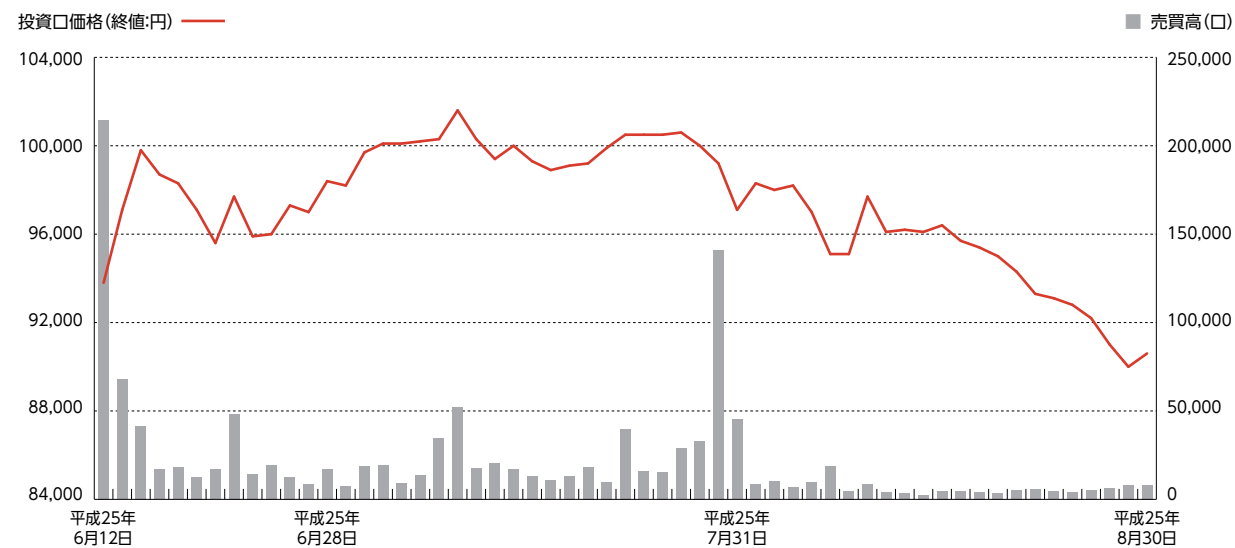
当 期 自 平成25年 1 月31日 至 平成25年 8 月31日	(平成25年8月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金	5,054,509
信託現金及び信託預金	11,405,579
現金及び現金同等物	16,460,088

※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

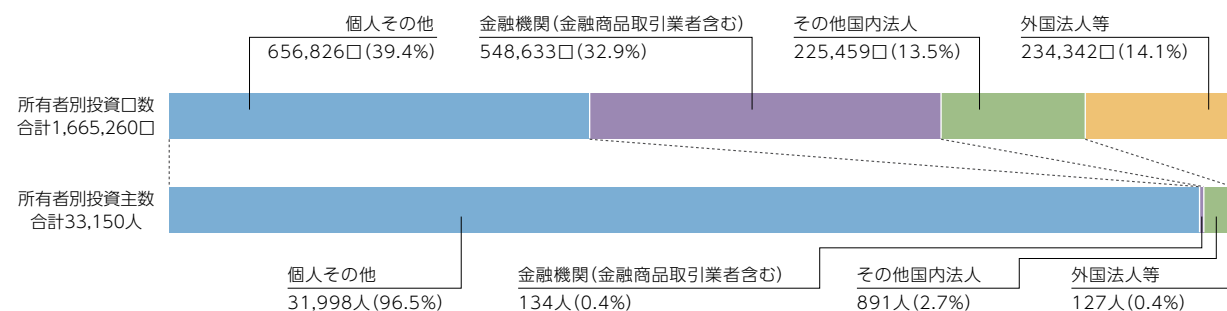
# 投資主インフォメーション

## 投資口価格の推移

平成25年6月12日(上場日)から平成25年8月30日(当期最終取引日)までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は以下のとおりです。



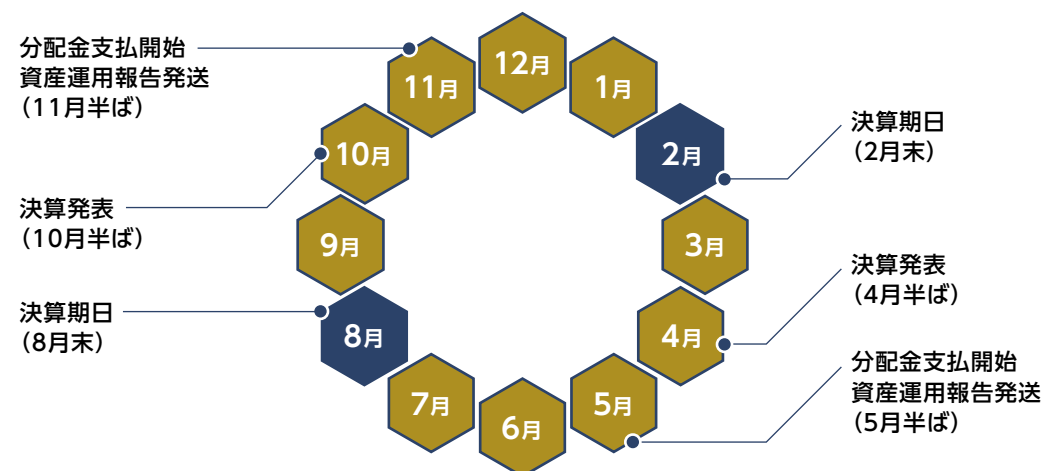
## 所有者別投資主の構成



(注)平成25年8月末日現在

(注)比率は小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならないことがあります。

## 年間スケジュール



## 投資主インフォメーション

### 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

### 分配金について

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

### 投資主メモ

決算期日	毎年2月末日・8月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日・8月末日
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3285)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 電話0120-232-711(通話料無料)

### ホームページによる情報提供について

本投資法人では、ホームページを活用し、迅速かつ正確な情報開示につとめています。

■ NMFの特徴、投資法人概要、資産運用会社について

■ ポートフォリオ概要、物件概要(写真、地図など)、稼働率の推移

■ プレスリリース、開示資料、分配金、決算情報

などのさまざまなコンテンツをご用意しています。

今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

(URL) <http://www.nre-mf.co.jp/>



保有物件に関する概要、地図、稼働率などの情報を掲載しています。

注目情報をTOPページにまとめています。  
※RSS配信に対応しています。

本投資法人の特徴を掲載しています。