



NOMURA MASTER FUND

野村不動産マスターファンド投資法人
第4期 資産運用報告 2014.9.1 ▶ 2015.2.28



Stable Income Return

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。

第4期分配金	2,490円
第5期予想分配金※	2,480円
第6期予想分配金※	2,540円

ポートフォリオ・ハイライト	
資産規模	56物件
	2,556億円
稼働率	99.8%

※ 上記の予想分配金は、平成27年4月14日付「平成27年2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。

Contents

投資主の皆様へ	3
決算ハイライト	4
本投資法人の特徴	5
成長戦略	6
財務の状況	9
ポートフォリオデータ	10
ポートフォリオ物件一覧	11
ポートフォリオ物件の概要	13
投資法人/資産運用会社の概要	20
Ⅰ. 資産運用報告	21
Ⅱ. 貸借対照表	41
Ⅲ. 損益計算書	43
Ⅳ. 投資主資本等変動計算書	44
Ⅴ. 注記表	45
Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書	53
Ⅶ. 会計監査人の監査報告書	54
Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	55
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：柳田 聡

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4期（平成27年2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4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、平成26年9月30日付でユニバーサル・シティウォーク大阪を取得し、同年12月19日付で川崎モアーズの区分所有権及びその敷地を信託財産とする信託受益権を追加取得いたしました。これにより、本投資法人が保有するポートフォリオは、56物件255,603百万円となりました。なお、第4期末後の平成27年3月30日付で合同会社大阪枚方プロジェクト匿名組合出資持分（出資金額100百万円）を取得し、これに伴い枚方ロジスティクスセンターを主な信託財産とする信託受益権の取得に係る優先交渉権を取得いたしました。さらに、同年4月10日付で川口領家ロジスティクスセンターの取得に係る売買契約を締結し、着実に成長に向けた取り組みを実施しております。また、運用面では、ポートフォリオ全体の稼働率は99.8%、10年以上の長期賃貸借契約の割合は70.2%と、前期に引き続き高い水準を維持しています。

こうした運用のもと営業収益10,066百万円、営業利益4,750百万円、当期純利益4,145百万円を計上し、1口当たりの分配金は2,490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。

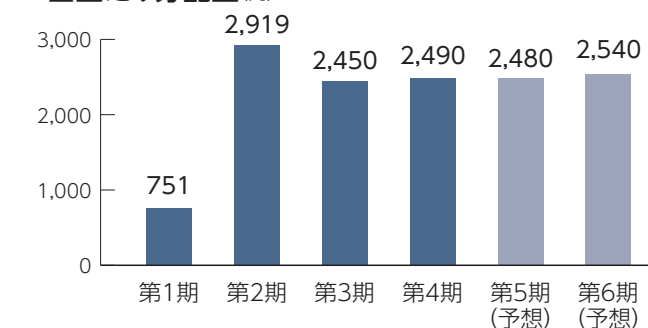
決算ハイライト

決算サマリー

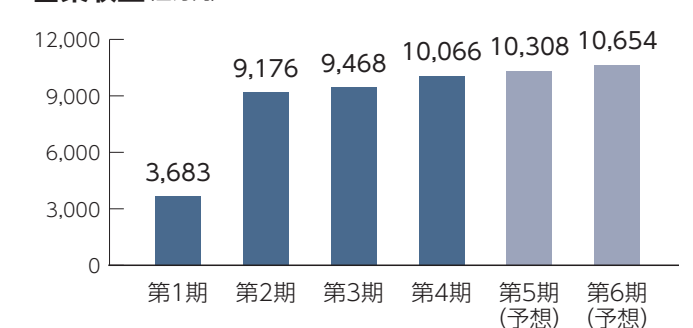
	第4期 (平成27年2月期)	第5期 (予想) (平成27年8月期)	第6期 (予想) (平成28年2月期)
1口当たり分配金 (円)	2,490	2,480	2,540
営業収益 (百万円)	10,066	10,308	10,654
営業利益 (百万円)	4,750	4,787	4,907
経常利益 (百万円)	4,146	4,130	4,230
当期純利益 (百万円)	4,145	4,129	4,229

※第5期及び第6期の予想数値は、平成27年4月14日付「平成27年2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。

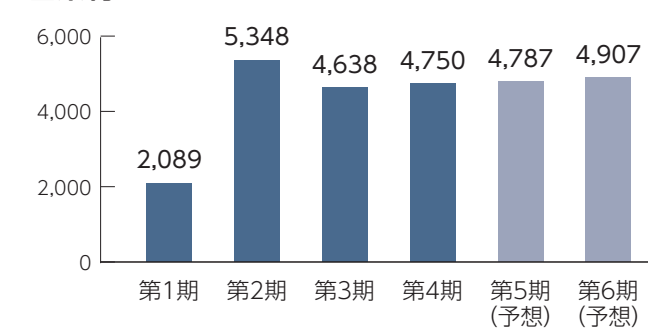
1口当たり分配金(円)



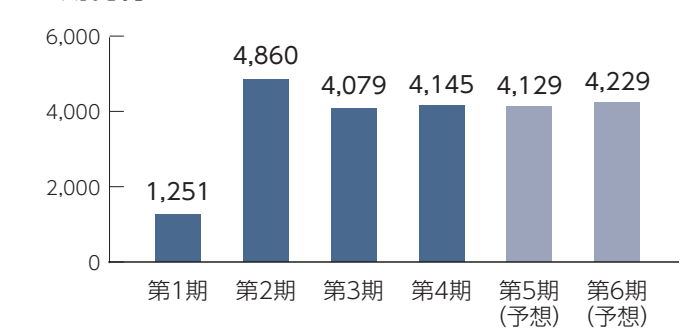
営業収益(百万円)



営業利益(百万円)



当期純利益(百万円)



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。

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の確保と運用資産の着実な成長を目指します。



野村不動産グループのバリューチェーンの活用

スポンサー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

強力なリーシング、建物管理マネジメント

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

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

3期 84.6% 4期 79.6%

長期の賃貸借契約
10年以上の契約割合

3期 71.4% 4期 70.2%

高稼働率の維持
ポートフォリオ稼働率

3期 99.9% 4期 99.8%

財務の状況

借入期間の長期化
平均残存期間

3期 5.1年 4期 4.6年

安定性に配慮した財務運営
LTV

3期 31.3% 4期 35.9%

長期発行体格付
日本格付研究所(JCR)

AA- (安定時)

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	投資口価格 の向上	安定収益 の確保	不動産価値 の最大化
----------	--------------	-------------	---------------



3つの戦略

投資戦略

- 中期的な資産規模目標の設定
- 安定したポートフォリオ構築
- 外部からの取得ルート拡充

運用戦略

- 長期の賃貸借契約を背景とした
- 高稼働率の維持
- 賃料水準の維持/向上

財務戦略

- 安定した財務基盤の構築
- マーケットに即したファイナンス

外部取得ルート

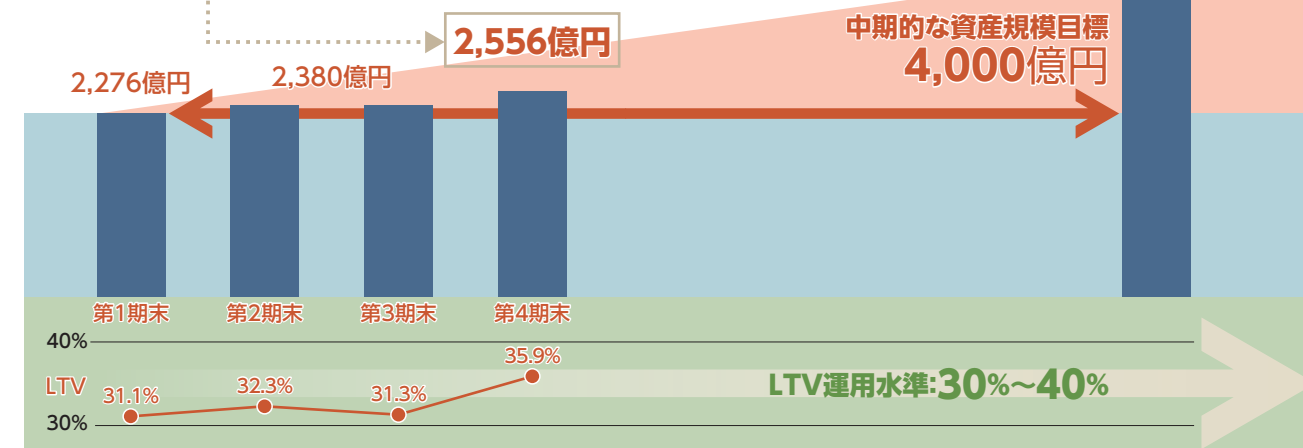


スポンサーパイプライン

<野村不動産グループの開発中物件の例>



※本書の日付現在において本投資法人が取得を予定しているものではありません。



成長戦略

第4期末後の新規取得物件の概要

本投資法人は、第4期末後、平成27年4月10日付で川口領家ロジスティクスセンターの取得に係る売買契約を締結しました。



物件概要 (川口領家ロジスティクスセンター)	
所在地	埼玉県川口市領家五丁目
取得予定日	平成27年7月1日
取得予定価格	10,790百万円
鑑定価格	11,400百万円 (平成27年2月28日時点)
鑑定NOI利回り	5.4%*
賃貸可能面積	42,840.91㎡ (12,959.37坪)
稼働率	100.0% (平成27年2月28日時点)

※取得価格に対する鑑定評価書上の直接還元法のNOIの利回りを示しています。

東京圏比率向上 (都心から20km圏内)
79.6% ▶▶▶ 80.4%

高機能型物流倉庫の施設仕様

ポートフォリオ築年数の改善
14.8年 ▶▶▶ 14.6年

※平成27年7月1日時点

第4期末後の匿名組合出資持分取得の概要

本投資法人は、第4期末後、平成27年3月30日付で合同会社大阪枚方プロジェクト 匿名組合出資持分を取得しました。



主な評価ポイント

関西圏の
二大消費地 (大阪・京都) を
カバーできる立地

高機能型物流倉庫の
設備仕様

優良物件への
優先交渉権の取得

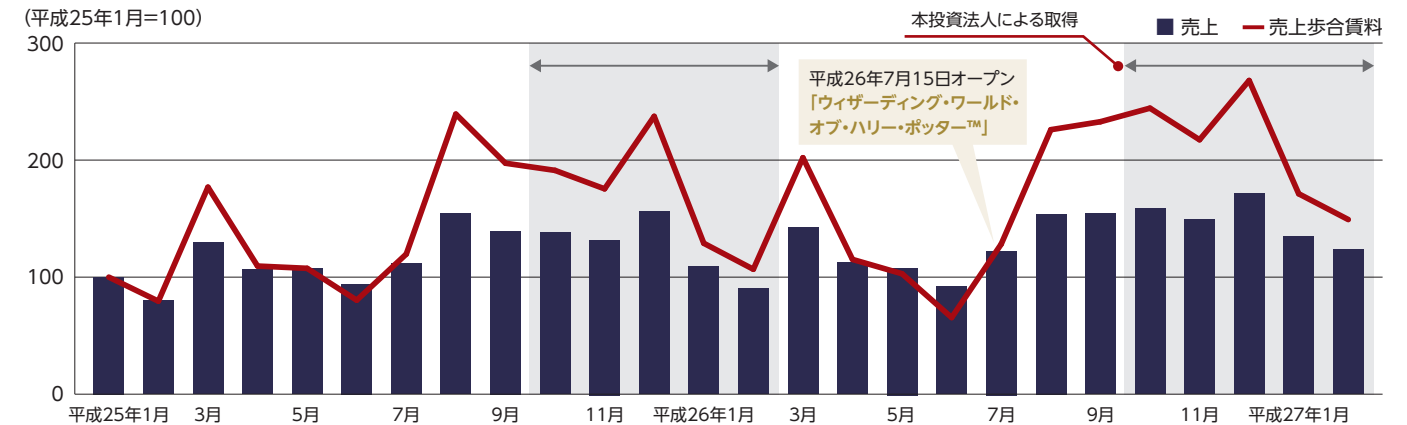
物件概要 (枚方ロジスティクスセンター)	
竣工	平成15年4月
所在地	大阪府枚方市招提田近一丁目
立地	第二京阪道路「枚方東IC」より約4.3km
鑑定価格	3,540百万円 (平成27年2月28日時点)
鑑定NOI利回り	5.3%
賃貸可能面積	19,807.18㎡ (5,991.67坪)
稼働率	100.0% (平成27年2月28日時点)

合同会社大阪枚方プロジェクト	
不動産信託受益権等 3,692百万円	ノンリコースローン 2,747百万円
	匿名組合出資等 945百万円

このうち100百万円 (約10.6%) を本投資法人が取得
本信託受益権の購入に係る優先交渉権の取得

商業施設の運営状況

ユニバーサル・シティウォーク大阪™の売上・売上歩合賃料の推移



ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®	相関性	ユニバーサル・シティウォーク大阪™
新エリアオープンに伴う入場者増加	▶▶▶	来館客数／売上の増加に伴う売上歩合賃料の増加

● 本物件を取り巻く今後の展開

ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®	ユニバーサル・シティウォーク大阪™周辺
ユニバーサル・ワンダーランドがリニューアル (平成27年3月) 今後も新アトラクション・新ショップがオープン予定	隣接地にオフィシャルホテル「The Park Front Hotel at Universal Studios Japan®」がオープン予定 (平成27年8月)
話題性に富んだアトラクション等による 更なる集客力向上	エリア一帯の更なる活性化及び 宿泊客取り込みによる売上向上期待

™ & © Warner Bros. Entertainment Inc. Harry Potter Publishing Rights © JKR.

(s15)

™ & © Universal Studios. All rights reserved. CR15-1289

物流施設の運営状況

■ 足下のリーシング状況

第5期～第6期に契約期間満了を予定している約4万1千坪 (全体の14.9%) について早期にリーシング活動を実施

● 第5期契約満了区画のリーシング状況

リーシング中 5.7% (1,257坪)
契約締結済 94.3% (いずれも5年以上の定期借家契約)
賃料増額 54.0%
賃料据置 22.2%
賃料減額 23.7%

※既存テナントと新規テナントの賃料免除期間を均した実質賃料の比較では増額

● 第6期契約満了区画のリーシング状況

契約締結済 24.8%
協議中 75.2%
賃料増額 100.0%

早期リースアップによる安定収益の確保及び賃料増額による内部成長の実現

● リーシング対象物件



財務の状況（第4期末時点）

財務ハイライト

期末LTV

35.9%

長期比率

95.9%

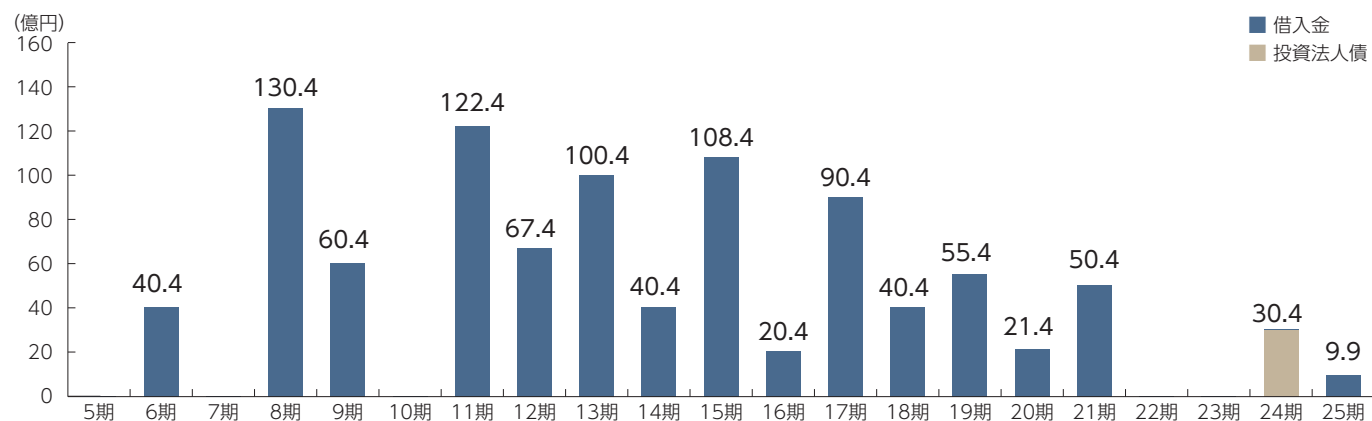
有利子負債残高

99,150百万円

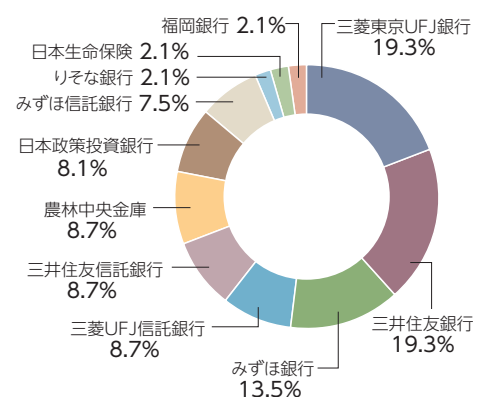
固定負債比率

89.9%

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



(単位：億円)

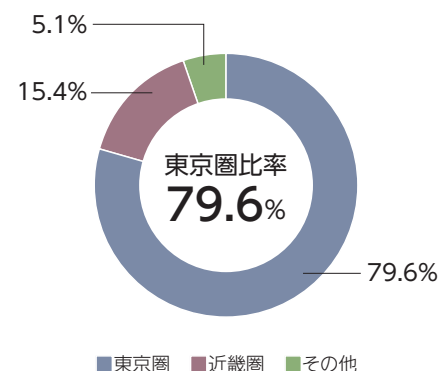
金融機関名			
三菱東京UFJ銀行	185.2	日本政策投資銀行	78.0
三井住友銀行	185.2	みずほ信託銀行	72.5
みずほ銀行	130.0	りそな銀行	20.0
三菱UFJ信託銀行	83.5	日本生命保険	20.0
三井住友信託銀行	83.5	福岡銀行	20.0
農林中央金庫	83.5		
借入合計		961.5	
(参考) 投資法人債		30.0	

格付けの状況

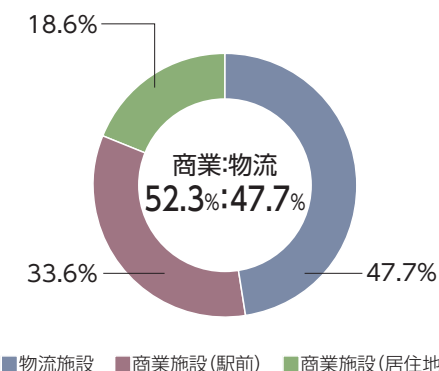
信用格付業者	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	AA-	安定的

ポートフォリオデータ（第4期末時点）

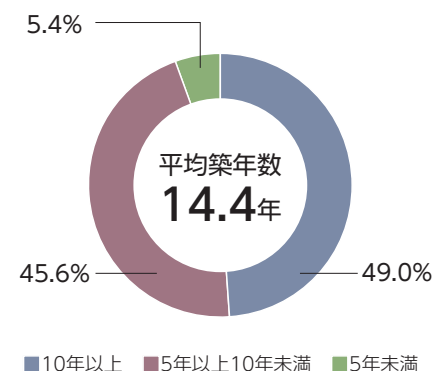
地域分散



用途別組入れ比率

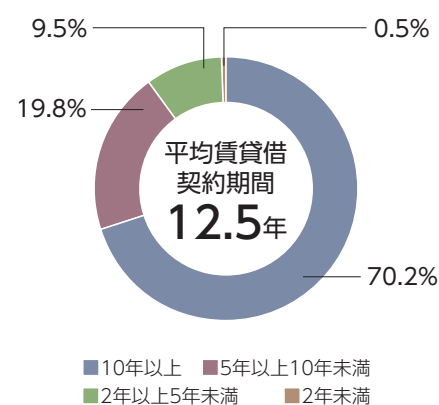


ポートフォリオ築年数



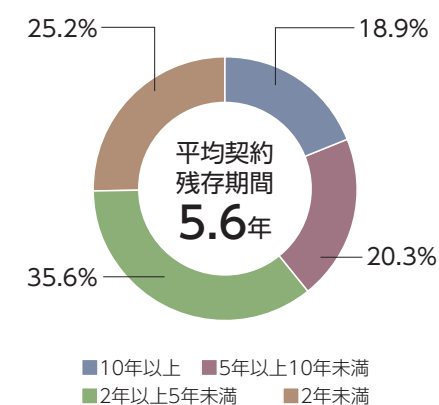
賃貸借契約期間

(賃貸面積ベース)



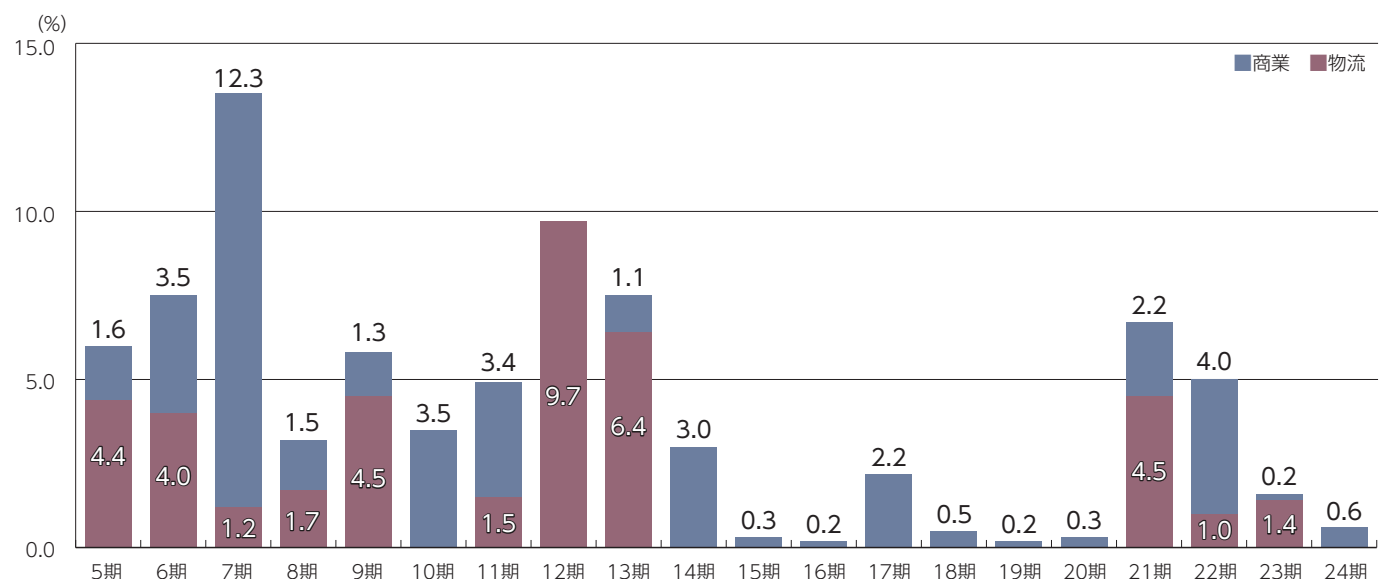
賃貸借契約残存期間

(賃貸面積ベース)

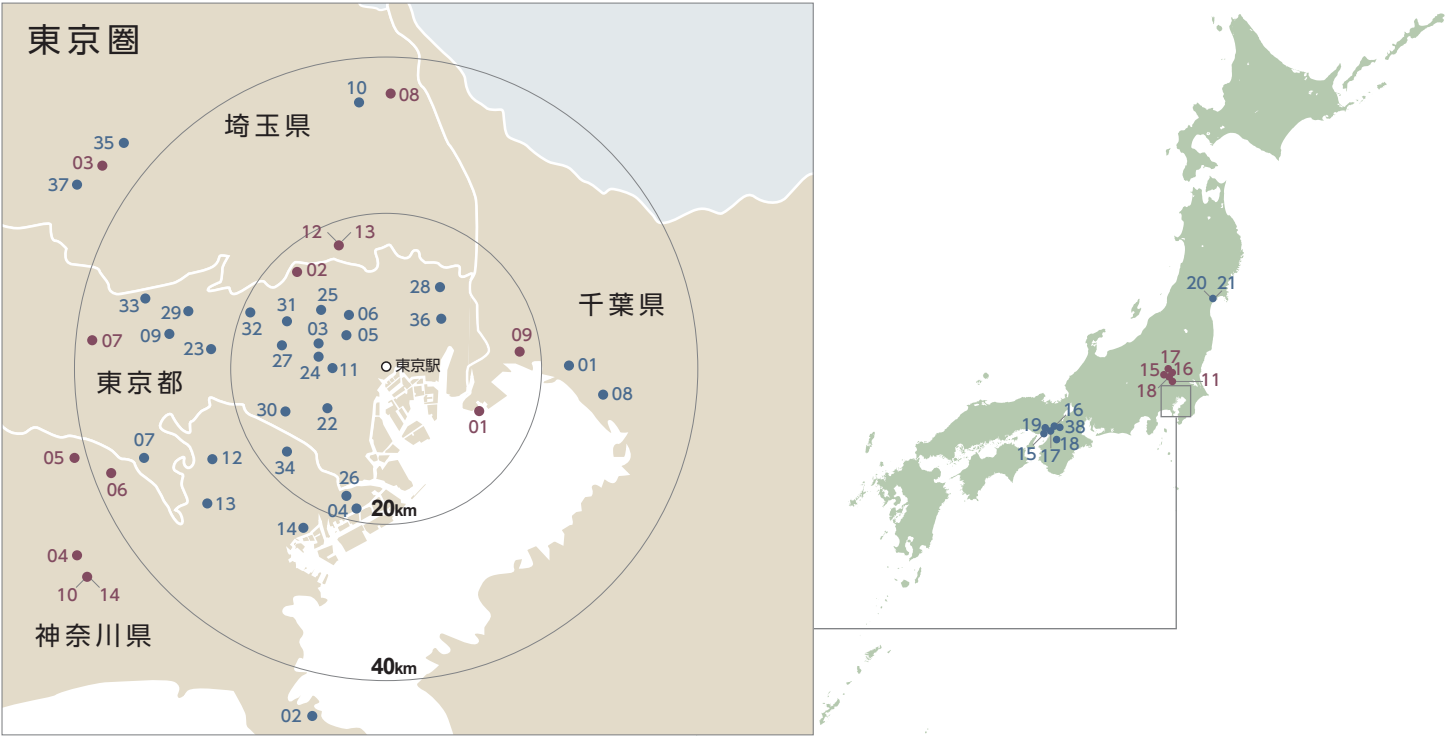


賃貸借契約満期の分散状況

(賃料ベース)



ポートフォリオ物件一覧（第4期末時点）



用途	地域	MAP 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円)	賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%)	PML (%)
物流	東京圏	01	Landport浦安	千葉県浦安市	17,400	6.8	19,800	70,045.85	100.0	4.16
		02	Landport板橋	東京都板橋区	15,710	6.1	17,400	52,794.55	100.0	6.42
		03	Landport川越	埼玉県川越市	13,700	5.4	14,900	71,569.89	100.0	3.73
		04	Landport厚木	神奈川県厚木市	11,410	4.5	12,500	47,995.23	100.0	6.15
		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	10,600	4.1	11,400	50,450.00	100.0	4.32
		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	8,700	3.4	9,700	57,448.03	100.0	7.30
		07	Landport八王子	東京都八王子市	8,250	3.2	8,720	34,896.32	100.0	5.79
		08	Landport春日部	埼玉県春日部市	7,340	2.9	8,200	29,630.48	100.0	5.90
		09	船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市	4,660	1.8	5,190	30,641.98	100.0	3.40
		10	厚木南ロジスティクスセンターB棟	神奈川県厚木市	4,590	1.8	4,990	24,909.96	100.0	6.15
		11	羽生ロジスティクスセンター	埼玉県羽生市	3,810	1.5	4,230	24,850.80	100.0	2.72
		12	川口ロジスティクスセンターB棟	埼玉県川口市	3,750	1.5	4,220	13,648.70	100.0	2.92
		13	川口ロジスティクスセンターA棟	埼玉県川口市	2,830	1.1	3,200	12,003.57	100.0	2.92
		14	厚木南ロジスティクスセンターA棟	神奈川県厚木市	2,690	1.1	3,090	9,825.52	100.0	5.36
	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	3,430	1.3	3,690	42,328.00	100.0	1.40
		16	太田東新町ロジスティクスセンター	群馬県太田市	2,170	0.8	2,380	23,584.72	100.0	1.35
		17	太田清原ロジスティクスセンター	群馬県太田市	650	0.3	702	9,397.38	100.0	1.03
		18	千代田町ロジスティクスセンター	群馬県邑楽郡	330	0.1	354	4,592.00	100.0	3.76
物流小計（18物件）					122,020	47.7	134,666	610,612.98	100.0	3.03

用途	地域	MAP 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円)	賃貸可能面積 (m ²)	稼働率 (%)	PML (%)
商業	東京圏	01	Morisia 津田沼	千葉県習志野市	16,600	6.5	17,300	39,736.87	98.0	4.70
		02	横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市	13,640	5.3	14,900	29,383.65	100.0	6.89
		03	Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区	10,407	4.1	10,600	6,295.22	100.0	4.38
		04	川崎モアーズ	神奈川県川崎市	6,080	2.4	7,160	18,810.31	100.0	7.39
		05	EQUINIA新宿	東京都新宿区	4,260	1.7	4,480	3,611.59	100.0	5.81
		06	EQUINIA池袋	東京都豊島区	3,990	1.6	4,260	2,693.93	100.0	8.36
		07	covirna machida	東京都町田市	3,440	1.3	4,100	2,891.32	100.0	10.85
		08	ニトリ幕張店	千葉県千葉市	3,080	1.2	3,490	14,367.98	100.0	3.90
		09	コナミスポーツクラブ府中	東京都府中市	2,730	1.1	3,160	12,385.18	100.0	2.76
		10	FESTA SQUARE	埼玉県さいたま市	2,600	1.0	2,950	7,480.63	100.0	5.40
		11	GEMS渋谷	東京都渋谷区	2,490	1.0	2,550	1,791.34	100.0	4.18
		12	駿台あざみ野校	神奈川県横浜市	1,700	0.7	1,850	2,286.47	100.0	4.89
		13	EQUINIA青葉台	神奈川県横浜市	1,560	0.6	1,750	2,457.36	100.0	9.33
		14	メガロス神奈川店	神奈川県横浜市	1,000	0.4	1,320	6,217.85	100.0	9.06
	近畿圏	15	ユニバーサル・シティウォーク大阪	大阪府大阪市	15,500	6.1	16,600	9,733.28	87.2	4.42
		16	イズミヤ千里丘店	大阪府吹田市	8,930	3.5	10,300	24,399.12	100.0	5.43
		17	Merad 大和田	大阪府大阪市	6,640	2.6	7,150	店舗 14,941.54 物流 5,856.50	100.0	3.33
		18	イズミヤ八尾店	大阪府八尾市	4,406	1.7	4,910	34,198.01	100.0	3.97
		19	イズミヤ小林店	兵庫県宝塚市	3,020	1.2	3,560	11,714.36	100.0	3.89
	その他	20	一番町stear	宮城県仙台市	4,700	1.8	5,050	4,582.81	100.0	2.42
		21	EQUINIA青葉通り	宮城県仙台市	1,640	0.6	1,820	4,030.37	100.0	1.57
商業（底地）	東京圏	22	三菱自動車 目黒店	東京都目黒区	2,740	1.1	2,840	3,381.19	100.0	—
		23	三菱自動車 調布店	東京都調布市	1,760	0.7	1,840	4,183.63	100.0	—
		24	三菱自動車 渋谷店	東京都渋谷区	1,570	0.6	1,740	1,421.31	100.0	—
		25	三菱自動車 練馬店	東京都練馬区	1,240	0.5	1,280	1,725.61	100.0	—
		26	三菱自動車 川崎店	神奈川県川崎市	950	0.4	1,030	3,057.02	100.0	—
		27	三菱自動車 高井戸店	東京都杉並区	850	0.3	898	1,923.64	100.0	—
		28	三菱自動車 葛飾店	東京都葛飾区	800	0.3	825	1,930.05	100.0	—
		29	三菱自動車 東久留米店	東京都東久留米市	800	0.3	825	4,105.00	100.0	—
		30	三菱自動車 世田谷店	東京都世田谷区	770	0.3	792	1,305.78	100.0	—
		31	三菱自動車 杉並店	東京都杉並区	740	0.3	818	1,831.00	100.0	—
		32	三菱自動車 関町店	東京都練馬区	600	0.2	620	989.77	100.0	—
		33	三菱自動車 東大和店	東京都東大和市	450	0.2	492	2,783.79	100.0	—
		34	三菱自動車 元住吉店	神奈川県川崎市	370	0.1	376	1,646.97	100.0	—
		35	三菱自動車 川越店	埼玉県川越市	350	0.1	366	2,462.40	100.0	—
		36	三菱自動車 江戸川店	東京都江戸川区	200	0.1	211	892.56	100.0	—
		37	三菱自動車 狭山店	埼玉県狭山市	160	0.1	168	1,793.00	100.0	—
	近畿圏	38	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	大阪府茨木市	820	0.3	937	5,704.24	100.0	—
商業小計（38物件）					133,583	52.3	145,318	301,002.65	99.3	2.84

ポートフォリオ合計（56物件）					255,603	100.0	279,984	911,615.63	99.8	2.60
-----------------	--	--	--	--	---------	-------	---------	------------	------	------

種類	銘柄名	取得価格（百万円）
匿名組合出資	領家キャピタル合同会社 匿名組合出資持分	500

ポート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／72,352.88m²



Landport板橋

Landport Itabashi

所在地／東京都板橋区 延床面積／53,561.44m²



Landport厚木

Landport Atsugi

所在地／神奈川県厚木市 延床面積／49,504.38m²



Landport浦安

Landport Urayasu

所在地／千葉県浦安市 延床面積／71,570.64m²



Landport八王子

Landport Hachioji

所在地／東京都八王子市 延床面積／35,948.63m²



Landport春日部

Landport Kasukabe

所在地／埼玉県春日部市 延床面積／29,553.64m²



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／51,474.82m²



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／49,927.89m²



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／42,324.75m²



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／23,584.72m²



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／9,788.62m²



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／24,929.27m²



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／9,048.39m²



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／4,584.54m²



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／11,580.06m²



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／13,186.31m²



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／30,421.70m²



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／24,888.67m²



駅前立地型

ユニバーサル・シティウォーク大阪

Universal CityWalk Osaka

所在地／大阪府大阪市 延床面積／86,888.64m²



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／105,491.03m²



駅前立地型

GEMS渋谷

GEMS Shibuya

所在地／東京都渋谷区 延床面積／2,000.70m²



駅前立地型

Recipe SHIMOKITA

Recipe SHIMOKITA

所在地／東京都世田谷区 延床面積／8,552.53m²



居住地立地型

イズミヤ千里丘店

Izumiya Senrioka

所在地／大阪府吹田市 延床面積／24,399.12m²



駅前立地型

covirna machida

Covirna machida

所在地／東京都町田市 延床面積／4,209.06m²



駅前立地型

EQUINIA新宿

EQUINIA Shinjuku

所在地／東京都新宿区 延床面積／5,221.88m²



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／22,235.96m²



居住地立地型

FESTA SQUARE

FESTA SQUARE

所在地／埼玉県さいたま市 延床面積／7,292.16m²



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／43,890.82m²



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／5,692.03m²



居住地立地型

ニトリ幕張店

Nitori Makuhari

所在地／千葉県千葉市 延床面積／13,521.89m²



居住地立地型

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／12,214.97m²



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／6,217.85m²



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／34,198.01m²



駅前立地型

EQUINIA青葉台

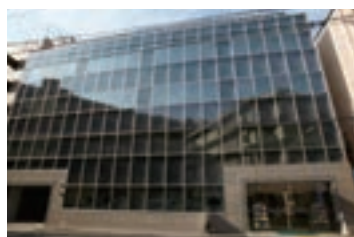
EQUINIA Aobadai
所在地／神奈川県横浜市
延床面積／3,320.15m²



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／2,145.85m²



駅前立地型

一番町stear

Ichibancho stear
所在地／宮城県仙台市
延床面積／6,622.14m²



駅前立地型

EQUINIA池袋

EQUINIA Ikebukuro
所在地／東京都豊島区
延床面積／3,476.36m²



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／11,714.36m²



居住地立地型

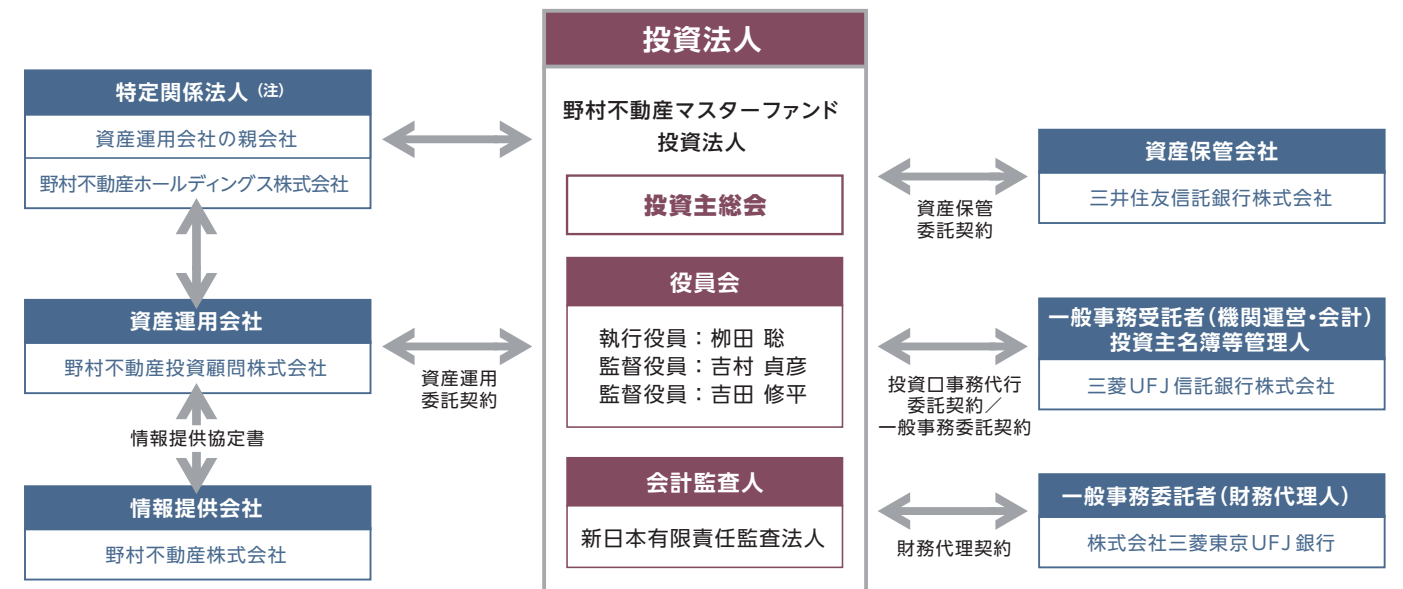
Merad 大和田

Merad Owada
所在地／大阪府大阪市
延床面積／19,848.34m²



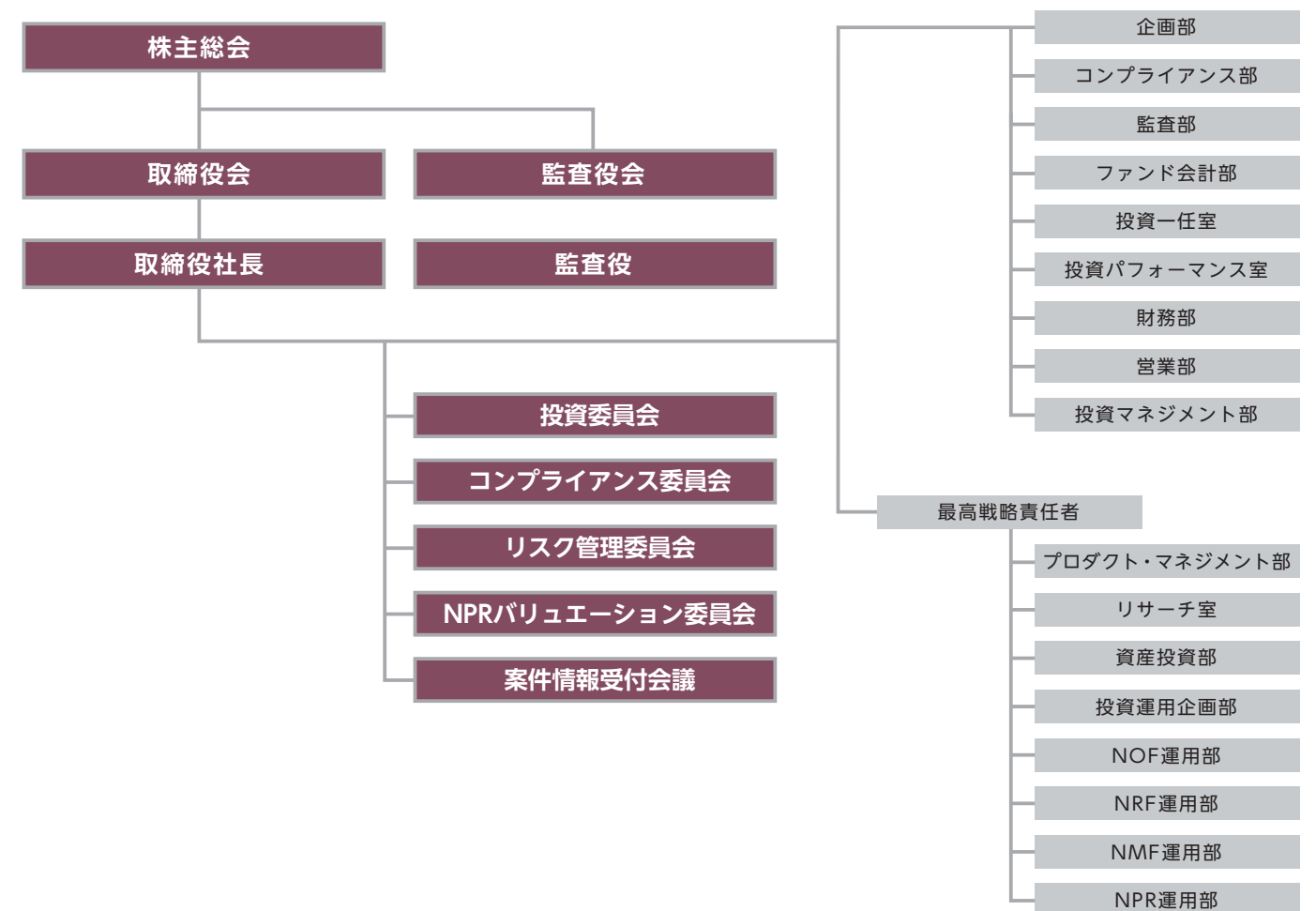
投資法人／資産運用会社の概要

■ 本投資法人の仕組図



（注）本書の日付現在、資産運用会社の利害関係人等のうち金融商品取引法施行令第29条の3第3項各号のいずれかに掲げる取引を行い、又は行った法人はありません。

■ 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	第2期	第3期	第4期
		自 平成25年 1 月31日 至 平成25年 8 月31日	自 平成25年 9 月 1 日 至 平成26年 2 月28日	自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日	自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日
営業収益	百万円	3,683	9,176	9,468	10,066
うち不動産賃貸事業収益	百万円	3,683	9,176	9,464	10,049
営業費用	百万円	1,593	3,827	4,830	5,315
うち不動産賃貸事業費用	百万円	1,258	2,918	3,872	4,358
営業利益	百万円	2,089	5,348	4,638	4,750
経常利益	百万円	1,253	4,861	4,081	4,146
当期純利益	百万円	1,251	4,860	4,079	4,145
総資産額	百万円	252,265	261,582	257,040	276,539
(対前期比)	%	－	(+3.7)	(△1.7)	(+7.6)
有利子負債額	百万円	78,478	84,435	80,393	99,150
純資産額	百万円	162,371	165,982	165,201	165,267
(対前期比)	%	－	(+2.2)	(△0.5)	(+0.0)
出資総額	百万円	161,120	161,120	161,120	161,120
発行済投資口総数	口	1,665,260	1,665,260	1,665,260	1,665,260
1口当たり純資産額	円	97,505	99,673	99,204	99,244
分配総額	百万円	1,250	4,860	4,079	4,146
1口当たり分配金	円	751	2,919	2,450	2,490
うち1口当たり利益分配金	円	751	2,919	2,450	2,490
うち1口当たり利益超過分配金	円	－	－	－	－
総資産経常利益率 ^(注1)	%	0.5	1.9	1.6	1.6
年換算値 ^(注2)	%	2.5	3.8	3.1	3.1
自己資本利益率 ^(注3)	%	0.8	3.0	2.5	2.5
年換算値 ^(注2)	%	3.5	6.0	4.9	5.1
期末自己資本比率 ^(注4)	%	64.4	63.5	64.3	59.8
(対前期増減)	%	－	(△0.9)	(+0.8)	(△4.5)
期末有利子負債比率 ^(注5)	%	31.1	32.3	31.3	35.9
当期運用日数	日	213	181	184	181
配当性向 ^(注6)	%	99.9	100.0	99.9	100.0
期末投資物件数	件	54	55	55	56
期末総賃貸可能面積	㎡	890,795.63	897,089.54	897,406.28	911,615.63
期末テナント数	件	241	251	243	284
期末稼働率	%	99.8	99.8	99.9	99.8
当期減価償却費	百万円	699	1,499	1,537	1,707
当期資本的支出	百万円	24	153	698	256
賃貸NOI (Net Operating Income) ^(注7)	百万円	3,123	7,755	7,127	7,396
FFO (Funds from Operation) ^(注8)	百万円	1,950	6,359	5,617	5,853
1口当たりFFO ^(注9)	円	1,171	3,819	3,373	3,515

(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（自：平成25年6月13日 至：平成25年8月31日）、第2期については運用日数181日、第3期については運用日数184日、第4期については運用日数181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) 配当性向については、小数点第1位未満を切り捨てています。なお、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。
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＋投資法人債発行費償却

(注9) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口総数

2. 当期（第4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、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的として、中長期的に安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を実現することを資産運用の基本方針としています。本投資法人は、かかる基本方針を実現するため、主として物流施設及び商業施設を投資対象とします。物流施設は産業インフラとして、商業施設は消費活動を支えるインフラとして、いずれも経済活動に不可欠な施設であると考えています。

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

(注) 投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号）を、以下「投信法」といいます。
「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。
本書の目的上、不動産には、不動産の賃借権及び地上権を含みます。以下特に指定のない限り同じとします。
「不動産等」とは、本投資法人の規約第29条第1項（1）又は（2）に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは同第29条第1項（3）に定める資産をいいます。
「不動産等」及び「不動産対応証券」を以下、総称して「不動産関連資産」といいます。
なお、不動産と不動産関連資産の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」といいます。
「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

① 投資環境と運用実績
日本経済は、平成26年4月の消費増税以降低迷していた内需の底入れを受けて、緩やかな回復基調を続けています。この結果、内閣府「平成26年10～12月期四半期別GDP速報（2次速報値）」によれば、実質GDP成長率は年率1.5%となりました。さらに、日本銀行による追加金融緩和の効果で円安・株高が進んでいることに加え、消費税の増税延期、原油安による物価下落が追い風となっており、内閣府「景気ウォッチャー調査」においても企業・家計の先行き景況感は、平成26年12月以降改善基調を強めています。今後は、雇用・所得環境の改善や企業収益の好調を背景として、個人消費と設備投資が成長を牽引すると予想されます。

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

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

物流施設のマーケット動向については、需要牽引役のEC（電子商取引）及びインターネットを通じた通信販売やファッション・アパレル業界の需要、これらに伴うサード・パーティー・ロジスティクス（3PL）^(注1) 事業の拡大による需要の他、食品卸売の需要活発化が加わり、引き続き需給は逼迫し、大型物流施設の空室率は低い水準が続いています。平成27年及び平成28年にかけて大規模新規供給が見込まれますが、効率的な配送ネットワーク実現の受け皿となる高機能物流施設の割合は、全体ストックの中で未だ低水準であることから、こうした優良物件への強い需要は当面継続することが予想されます。

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

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

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

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

これらの取得及び譲渡完了後の本投資法人の東京圏への投資比率は80.6%となる予定です。

(注1) サード・パーティー・ロジスティクス（3PL）とは、荷主企業からその物流機能の一部又は全部を請け負う物流サービスをいいます。
(注2) 追加取得した川崎モアーズの上記信託受益権は1物件に数えていません。

② 資金調達の状況

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

なお、本投資法人が当期末時点において取得している格付は以下のとおりです。かかる格付は、本投資法人の投資口に付された格付ではありません。なお、本投資法人の投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

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

■ 3. 増 資 等 の 状 況

第4期中の発行済投資口総数の増減はありません。なお、設立以降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	第2期	第3期	第4期
決算年月	平成25年 8 月	平成26年 2 月	平成26年 8 月	平成27年 2 月
最 高	101,600円	110,000円	131,600円	161,000円
最 低	89,300円	90,800円	102,100円	128,000円

■ 4. 分 配 金 等 の 実 績

第4期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を2,490円としました。

期 別		第1期	第2期	第3期	第4期
		自 平成25年 1 月31日 至 平成25年 8 月31日	自 平成25年 9 月 1 日 至 平成26年 2 月28日	自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日	自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日
当期末処分利益総額	千円	1,251,550	4,861,749	4,080,846	4,146,739
利益留保額	千円	940	855	959	241
金銭の分配金総額	千円	1,250,610	4,860,893	4,079,887	4,146,497
(1口当たり分配金)	円	(751)	(2,919)	(2,450)	(2,490)
うち利益分配金総額	千円	1,250,610	4,860,893	4,079,887	4,146,497
(1口当たり利益分配金)	円	(751)	(2,919)	(2,450)	(2,490)
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

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

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

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

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及び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

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

6．決算後に生じた重要な事実

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

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

（注）固定資産税及び都市計画税の精算額を除いた金額を記載しています。

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

① 合同会社大阪枚方プロジェクト匿名組合出資持分の概要

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

（注1）合同会社大阪枚方プロジェクトを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。
（注2）合同会社大阪枚方プロジェクトは、平成27年3月31日付で信託対象不動産を主な信託財産とする信託の受益権を取得しました。

② 川口領家ロジスティクスセンターの概要

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

（注1）現在の物件名称は「日本通運株式会社 北東京流通センター」ですが、本投資法人による取得後、速やかに上記物件名称に変更する予定です。
（注2）「所在地」（住居表示を除きます。）、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工年月」については、不動産登記簿上の表示をもとに記載しています。
（注3）「取得予定価格」は、当該信託受益権の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金の金額）を記載しています。
（注4）領家キャピタル合同会社は、本投資法人が500百万円（匿名組合出資等総額のうち約17.9％）を出資する匿名組合の営業者であり、本投資法人は売買契約締結に際して、匿名組合出資に当たり付与された優先交渉権を行使しました。

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	第2期 平成26年 2 月28日現在	第3期 平成26年 8 月31日現在	第4期 平成27年 2 月28日現在
発行可能投資口総口数	□	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口総数	□	1,665,260	1,665,260	1,665,260	1,665,260
出資総額	百万円	161,120	161,120	161,120	161,120
投資主数	人	33,150	28,583	23,094	20,422

2．投資口に関する事項

第4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）	336,835	20.23
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	143,926	8.64
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	119,512	7.18
野村不動産株式会社	87,820	5.27
NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S.A.	77,497	4.65
野村信託銀行株式会社（投信口）	69,013	4.14
NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN（CASHPB）	23,646	1.42
三菱UFJモルガンスタンレー証券株式会社	20,661	1.24
STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	17,047	1.02
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	17,025	1.02
合 計	912,982	54.83

■ 3. 役員等に関する事項

① 第4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（注2）	野村不動産投資顧問株式会社 執行役員 NMF投資責任者（注3） 野村不動産ホールディングス株式会社 資金部長 野村不動産株式会社 資金部長	－
執行役員	柳田 聡（注4）	野村不動産パートナーズ株式会社 監査役（注5）	1,200
監督役員	吉村 貞彦	株式会社ジャフコ 常勤監査役	2,400
監督役員	吉田 修平	吉田修平法律事務所 代表弁護士	2,400
会計監査人	新日本有限責任監査法人	－	（注8）15,500

（注1）第4期末時点において執行役員を退任している片岡隆が平成27年2月28日時点で本投資法人の投資口を3口所有しているほかは、執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、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（なお、吉村貞彦は、資産運用会社が運用を受託する野村不動産オフィスファンド投資法人の補欠監督役員に選任されています。）、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）片岡隆は、平成26年11月30日の満了をもって本投資法人の執行役員を辞任しました。

（注3）片岡隆は、野村不動産投資顧問株式会社の執行役員 NMF投資責任者を平成26年9月30日付で退任しています。

（注4）柳田聡は、平成26年11月27日に開催された本投資法人の第2回投資主総会において選任され、同年12月1日付で執行役員に就任しています。

（注5）柳田聡は、第4期末（平成27年2月末日）後の平成27年3月31日付で野村不動産パートナーズ株式会社の監査役を退任し、平成27年4月1日付で野村不動産リフォーム株式会社の常務取締役 に就任しています。

（注6）執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成26年11月27日に開催された本投資法人の第2回投資主総会において、宇木素実が補欠執行役員として選任されています。

（注7）監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成26年11月27日に開催された本投資法人の第2回投資主総会において、渡邊和紀が補欠監督役員として選任されています。

（注8）会計監査人への報酬額の内3,000千円はコンフォートレターに係る報酬です。

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4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
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱東京UFJ銀行

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

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

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

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

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

■ 2. 主要な保有資産

第4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	17,143	70,045.85	70,045.85	100.0	（注4）	物流
Morisia 津田沼	16,860	39,736.87	38,940.42	98.0	11.2	商業
ユニバーサル・シティウォーク 大阪	15,809	9,733.28	8,491.95	87.2	7.0	商業
Landport板橋	15,513	52,794.55	52,794.55	100.0	（注4）	物流
横須賀モアーズシティ	13,693	29,383.65	29,383.65	100.0	（注4）	商業
Landport川越	13,367	71,569.89	71,569.89	100.0	（注4）	物流
Landport厚木	11,079	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	10,780	50,450.00	50,450.00	100.0	（注4）	物流
Recipe SHIMOKITA	10,778	6,295.22	6,295.22	100.0	3.2	商業
イズミヤ千里丘店	8,824	24,399.12	24,399.12	100.0	（注4）	商業
合 計	133,849	402,403.66	400,365.88	99.5	53.6 （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	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
物流施設	東京圏	Landport浦安	千葉県浦安市千鳥11番地4	信託受益権	19,800	17,143
		Landport板橋	東京都板橋区舟渡四丁目8番1号	信託受益権	17,400	15,513
		Landport川越	埼玉県川越市南台一丁目10番地15	信託受益権	14,900	13,367
		Landport厚木	神奈川県厚木市緑ヶ丘五丁目1番1号	信託受益権	12,500	11,079
		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番地	信託受益権	11,400	10,780
		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番1号	信託受益権	9,700	8,525
		Landport八王子	東京都八王子市石川町2969番地16	信託受益権	8,720	8,053
		Landport春日部	埼玉県春日部市南栄町3番地	信託受益権	8,200	7,126
		船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市潮見町14番地	信託受益権	5,190	4,662
		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276番地11	信託受益権	4,990	4,557
		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番地10	信託受益権	4,230	3,693
		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番1号	信託受益権	4,220	3,730
		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番1号	信託受益権	3,200	2,828
		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番地1	信託受益権	3,090	2,659
	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祿町150番地2	信託受益権	3,690	3,300
		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番地1	信託受益権	2,380	2,092
		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番地1	信託受益権	702	621
		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3012番地2	信託受益権	354	328
物流施設小計（18物件）			－	134,666	120,063	
商業施設	東京圏	Morisia 津田沼	千葉県習志野市谷津一丁目16番1号	信託受益権	17,300	16,860
		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番地2	信託受益権	14,900	13,693
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区北沢二丁目20番17号	不動産	10,600	10,778
		川崎モアーズ	神奈川県川崎市川崎区駅前本町7番地1	信託受益権	7,160	6,176
		EQUINIA新宿	東京都新宿区歌舞伎町一丁目1番17号	信託受益権	4,480	4,303
		EQUINIA池袋	東京都豊島区西池袋一丁目17番10号	信託受益権	4,260	4,011
		covirna machida	東京都町田市原町田六丁目9番19号	信託受益権	4,100	3,619
		ニトリ幕張店	千葉県千葉市美浜区幕張西四丁目1番15号	信託受益権	3,490	3,012
		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番地1	信託受益権	3,160	2,693
		FESTA SQUARE	埼玉県さいたま市岩槻区西町二丁目5番1号	信託受益権	2,950	2,536
		GEMS渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号	不動産	2,550	2,495
		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番地13	信託受益権	1,850	1,662
		EQUINIA青葉台	神奈川県横浜市青葉区青葉台一丁目6番地14	信託受益権	1,750	1,566
		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番11号	不動産	1,320	1,013
	近畿圏	ユニバーサル・シティウォーク大阪	大阪府大阪市此花区島屋六丁目2番61号	信託受益権	16,600	15,809
		イズミヤ千里丘店	大阪府吹田市山田南1番1号	信託受益権	10,300	8,824
		Merad 大和田	大阪府大阪市西淀川区大和田二丁目2番43号	信託受益権	7,150	6,617
		イズミヤ八尾店	大阪府八尾市沼一丁目1番地1	信託受益権	4,910	4,329
		イズミヤ小林店	兵庫県宝塚市小林五丁目5番47号	信託受益権	3,560	3,187
	その他	一番町stear	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目8番8号	信託受益権	5,050	4,665
		EQUINIA青葉通り	宮城県仙台市青葉区中央三丁目1番22号	信託受益権	1,820	1,581
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番7号	信託受益権	2,840	2,764
		三菱自動車 調布店	東京都調布市富士見町二丁目12番地2	信託受益権	1,840	1,776
		三菱自動車 渋谷店	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目20番9号	信託受益権	1,740	1,586
		三菱自動車 練馬店	東京都練馬区豊玉北二丁目4番8号	信託受益権	1,280	1,251
		三菱自動車 川崎店	神奈川県川崎市幸区下平間329番地1	信託受益権	1,030	959
		三菱自動車 高井戸店	東京都杉並区高井戸東四丁目1番6号	信託受益権	898	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) (注1)	帳簿価額 (百万円) (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番5号	信託受益権	825	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号	信託受益権	825	808
		三菱自動車 世田谷店	東京都世田谷区上用賀六丁目5番2号	信託受益権	792	779
		三菱自動車 杉並店	東京都杉並区本天沼二丁目42番8号	信託受益権	818	748
		三菱自動車 関町店	東京都練馬区関町南四丁目5番26号	信託受益権	620	606
		三菱自動車 東大和店	東京都東大和市狭山五丁目1624番地2	信託受益権	492	455
		三菱自動車 元住吉店	神奈川県川崎市高津区明津10番地1	信託受益権	376	375
		三菱自動車 川越店	埼玉県川越市神明町12番地5	信託受益権	366	355
		三菱自動車 江戸川店	東京都江戸川区中央二丁目21番6号	信託受益権	211	204
		三菱自動車 狭山店	埼玉県狭山市笹井三丁目1番25号	信託受益権	168	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番17号	信託受益権	937	829
商業施設小計（38物件）			－	－	145,318	134,771
ポートフォリオ合計（56物件）			－	－	279,984	254,835

(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4期決算日（平成27年2月末日）を価格時点として各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。不動産の鑑定評価額又は調査価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。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2) 帳簿価額は、土地、建物、構築物、工具、器具及び備品、建設仮勘定並びに借地権（信託が保有するこれらの資産を含みます。）の取得価額（取得に係る諸費用を含みます。）の合計額から減価償却累計額を控除した価額です。

用途	地域	不動産等の名称	第3期 (平成26年3月1日～平成26年8月31日)				第4期 (平成26年9月1日～平成27年2月28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 (%)	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)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport板橋	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport川越	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport厚木	2	100.0	(注2)	(注2)	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)	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)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport八王子	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport春日部	1	100.0	(注2)	(注2)	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)	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)	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)	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)	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)	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)	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)	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)	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)	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)	1	100.0	(注2)	(注2)
		物流施設小計	23	100.0	4,389	46.4	23	100.0	4,276	42.6

用途	地域	不動産等の名称	第3期 (平成26年3月1日～平成26年8月31日)				第4期 (平成26年9月1日～平成27年2月28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 (%)	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	106	98.6	1,155	12.2	105	98.0	1,128	11.2
		横須賀モアーズシティ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Recipe SHIMOKITA	10	99.5	320	3.4	11	100.0	324	3.2
		川崎モアーズ (注3)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA新宿	12	88.3	160	1.7	13	100.0	154	1.5
		EQUINIA池袋	14	100.0	152	1.6	13	100.0	149	1.5
		covirna machida	7	100.0	168	1.8	7	100.0	167	1.7
		ニトリ幕張店	1	100.0	(注2)	(注2)	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)	1	100.0	(注2)	(注2)
		FESTA SQUARE	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS渋谷	10	100.0	94	1.0	10	100.0	99	1.0
		駿台あざみ野校	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA青葉台	7	93.0	81	0.9	7	100.0	78	0.8
		メガロス神奈川店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	近畿圏	ユニバーサル・シティウォーク大阪 (注4)	—	—	—	—	41	87.2	699	7.0
		イズミヤ千里丘店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Merad 大和田	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		イズミヤ八尾店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		イズミヤ小林店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	その他	一番町stear	7	100.0	237	2.5	7	100.0	234	2.3
		EQUINIA青葉通り	19	100.0	165	1.7	19	100.0	165	1.6
商業 施設 (底地)	東京圏	三菱自動車 目黒店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 調布店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 渋谷店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 練馬店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 川崎店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 高井戸店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 葛飾店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 東久留米店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 世田谷店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 杉並店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 関町店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 東大和店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 元住吉店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 川越店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 江戸川店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 狹山店	1	100.0	(注2)	(注2)	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)	1	100.0	(注2)	(注2)
	商業施設小計		220	99.6	5,074	53.6	261	99.3	5,772	57.4
	ポートフォリオ合計		243	99.9	9,464	100.0	284	99.8	10,049	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。

(注3) 当該資産については、平成26年12月19日に区分所有権及びその敷地を信託財産とする信託受益権を追加取得しています。そのため、表中には追加取得分を加えた数値を記載しています。

(注4) 当該資産は、平成26年9月30日に取得しており、第4期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

■ 4 . 有 価 証 券 組 入 資 産 明 細

第4期末現在、本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は、以下のとおりです。

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

(注1) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

(注2) 運用資産は、「日本通運株式会社 北東京流通センター」を主たる信託財産とする不動産信託受益権です。なお、本投資法人は、平成27年7月1日付で当該信託受益権を取得する予定です。当該取得の詳細については、前記「1. 資産運用の概況／(6) 決算後に生じた重要な事実／(参考情報) A. 資産の取得」をご参照ください。

■ 5 . 特 定 取 引 の 契 約 額 等 及 び 時 価 の 状 況 表

第4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）	72,425	72,382	△1,394
合 計		72,425	72,382	△1,394

(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。

■ 6 . そ の 他 資 産 の 状 況

本投資法人の保有する不動産及び不動産信託受益権については、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4期末現在、前記「(3) 不動産等組入資産明細」及び「(4) 有価証券組入資産明細」に記載の資産以外の特定資産の組入れはありません。

■ 7 . 国 及 び 地 域 毎 の 資 産 保 有 状 況

第4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	254,835百万円	279,984百万円	100.0%	56
合 計	254,835百万円	279,984百万円	100.0%	56

(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。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

第4期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された（又は完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総額	当期支払額	既支出総額
横須賀モアーズシティ (神奈川県横須賀市)	外装リニューアルⅡ期工事	自 平成26年 5 月 至 平成27年 3 月	108,005	－	－
Landport八王子 (東京都八王子市)	貸室分割工事	自 平成27年 3 月 至 平成27年 5 月	60,000	－	－
Morisia 津田沼 (千葉県習志野市)	ゴンドラ更新	自 平成27年 6 月 至 平成27年 8 月	25,000	－	－
Morisia 津田沼 (千葉県習志野市)	自動扉化工事	自 平成28年 1 月 至 平成28年 2 月	25,000	－	－
船橋ロジスティクスセンター (千葉県船橋市)	テナント区画原状回復工事	自 平成27年 3 月 至 平成27年 3 月	23,500	－	－

2. 期中の資本的支出

第4期末保有資産について、第4期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。第4期中の資本的支出は256,859千円であり、第4期中の費用に区分された修繕費258,742千円と合わせ、合計515,601千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	工事期間	工事金額（千円）
厚木南ロジスティクスセンターB棟 (神奈川県厚木市)	高効率照明器具（LED）導入工事	自 平成26年11月 至 平成26年12月	64,448
Morisia 津田沼 (千葉県習志野市)	館内LED化工事	自 平成27年 1 月 至 平成27年 2 月	40,521
Morisia 津田沼 (千葉県習志野市)	中央監視ローカル盤更新工事	自 平成26年10月 至 平成27年 2 月	15,790
EQUINIA新宿 (東京都新宿区)	専有部事務所化工事	自 平成26年 9 月 至 平成26年 9 月	12,181
その他の不動産等	機能更新	自 平成26年 9 月 至 平成27年 2 月	123,918
合 計			256,859

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。

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

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

項 目	第3期 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日	第4期 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日
資産運用報酬（注）	791,954千円	787,713千円
資産保管業務報酬	14,756千円	14,508千円
一般事務委託報酬	63,232千円	63,680千円
役員報酬	4,800千円	6,000千円
その他費用	82,579千円	85,488千円
合 計	957,323千円	957,391千円

（注）資産運用報酬については、上記金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が、第3期は5,000千円、第4期は175,800千円あります。

2. 借入状況

第4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26年 9月29日	－	－	0.64000	平成27年 9月26日 (注2)	期限 一括	(注3)	無担保 無保証			
	株式会社三井住友銀行		－	－								
	株式会社みずほ銀行		－	－								
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 9月29日	－	1,000,000	0.23000	平成27年 9月26日						
	株式会社三井住友銀行		－	1,000,000								
	株式会社みずほ銀行		－	1,000,000								
	株式会社福岡銀行		－	1,000,000								
小計		－	4,000,000									
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	42,800	2.21812	(注4)	(注4)	(注3)	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	42,800	2.17000	(注4)	(注4)					
小計			85,600	85,600								
短期借入金合計			85,600	4,085,600								
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	2,000,000	0.64250	平成28年 11月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000								
	株式会社みずほ銀行		2,000,000	2,000,000								
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000								
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000								
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000								
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000								
	株式会社福岡銀行	平成26年 5月26日	1,000,000	1,000,000	0.31000	平成29年 3月26日						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年 9月29日	－	1,000,000	0.31000	平成29年 8月26日						
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,000,000								
	農林中央金庫		－	1,000,000								
	みずほ信託銀行株式会社		－	1,000,000								
	株式会社りそな銀行		－	1,000,000								
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 7月18日	1,600,000	1,600,000	0.86250	平成30年 5月26日						
	株式会社三井住友銀行		1,600,000	1,600,000								
	株式会社みずほ銀行		1,800,000	1,800,000								
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000								
三井住友信託銀行株式会社	1,800,000		1,800,000									
農林中央金庫	1,800,000		1,800,000									
みずほ信託銀行株式会社		1,800,000	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	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年 12月12日	1,000,000	1,000,000	0.72500	平成30年 11月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000						
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 9月29日	—	1,000,000	0.48250	平成30年 11月26日				
	株式会社三井住友銀行	平成26年 9月29日	—	1,000,000	0.50250	平成30年 11月26日				
	株式会社みずほ銀行	—	700,000							
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 6月13日	2,000,000	2,000,000	1.11750	平成31年 5月26日				
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000						
	株式会社みずほ銀行		2,000,000	2,000,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 6月13日	1,000,000	1,000,000	1.04875	平成31年 5月26日				
	農林中央金庫	平成26年 5月26日	2,000,000	2,000,000	0.72650	平成31年 11月26日				
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 6月13日	3,000,000	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	3,000,000						
	株式会社みずほ銀行		2,000,000	2,000,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000						
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 6月13日	800,000	800,000	1.25875	平成32年 5月26日				
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年 9月29日	—	1,000,000	0.80832	平成33年 2月26日				
	日本生命保険相互会社	—	1,000,000							
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 6月13日	3,000,000	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	3,000,000						
	株式会社みずほ銀行		2,000,000	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	1,000,000	1.46375	平成33年 5月26日				
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 12月12日	2,000,000	2,000,000	1.30289	平成33年 11月26日				
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年 5月26日	1,000,000	1,000,000	1.11662	平成33年 11月26日				
	日本生命保険相互会社	1,000,000	1,000,000							
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 3月26日	2,000,000	2,000,000	1.25900	平成34年 5月26日				
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000						
	株式会社みずほ銀行		1,500,000	1,500,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年 12月19日	—	550,000	0.92280	平成34年 11月26日				
	三井住友信託銀行株式会社		—	550,000						
	農林中央金庫		—	550,000						
	みずほ信託銀行株式会社		—	450,000						
	株式会社三井住友銀行	平成25年 7月30日	2,000,000	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	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	1,000,000	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	903,700	882,300	2.21812	(注4)				(注4)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年 6月13日	903,700	882,300	2.17000	(注4)				(注4)
	小計		80,307,400	92,064,600						
借入金合計		80,393,000	96,150,200							

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。
また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
(注2) 平成26年9月29日付で3,000,000千円を借入れ、平成26年11月14日付で期限前弁済しています。
(注3) 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4) 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。

3. 投資法人債の状況

第4期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保 投資法人債	平成26年10月30日	—	3,000	0.87	平成36年10月30日	期限一括	(注1)	(注2)
合 計		—	3,000					

(注1) 資金使途は、借入金の返済資金です。
(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権の状況

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	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)
信託受益権	ユニバーサル・シティ ウォーク大阪	平成26年9月30日	15,500	—	—	—	—
信託受益権	川崎モアーズ	平成26年12月19日	2,080	—	—	—	—
合 計		—	17,580	—	—	—	—

(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（信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金の金額）を記載しています。

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	信託 受益権	ユニバーサル・シティ ウォーク大阪	平成26年 9月30日	15,500	16,500	日本ヴァリュアーズ 株式会社	平成26年 6月30日
取得	信託 受益権	川崎モアーズ	平成26年 12月19日	2,080	2,670	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成26年 10月31日

(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（信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金の金額）を記載しています。
(注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26年9月1日から平成27年2月28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2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. 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

第4期に係る利害関係人等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)	利害関係人等との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
外注委託費	391,935千円	野村不動産パートナーズ株式会社 (注2)	312,919千円	79.8%
プロパティ・ マネジメント報酬	270,561千円	野村不動産株式会社	85,811千円	31.7%
		野村不動産パートナーズ株式会社	33,073千円	12.2%
		株式会社ジオ・アカマツ	138,135千円	51.1%
その他営業費用	85,488千円	株式会社ジオ・アカマツ	1,043千円	1.2%

(注1) 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。
(注2) 本投資法人は、第4期末現在、野村不動産パートナーズ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3) 上記の支払手数料等以外に、第4期中に利害関係人等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。
野村不動産パートナーズ株式会社 143,525千円
株式会社ジオ・アカマツ 1,252千円

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	8,252
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,969
Landport板橋	野村不動産株式会社	3,806
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,776
Landport川越	野村不動産株式会社	3,077
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,433
Landport厚木	野村不動産株式会社	2,968
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,385
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	2,724
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,271
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	2,299
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,347
Landport八王子	野村不動産株式会社	12,000
	野村不動産パートナーズ株式会社	990
Landport春日部	野村不動産株式会社	1,711
	野村不動産パートナーズ株式会社	834
船橋ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	15,368
	野村不動産パートナーズ株式会社	650
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	26,509
	野村不動産パートナーズ株式会社	500
羽生ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	1,060
	野村不動産パートナーズ株式会社	494
川口ロジスティクスセンターB棟	野村不動産株式会社	951
	野村不動産パートナーズ株式会社	444
川口ロジスティクスセンターA棟	野村不動産株式会社	810
	野村不動産パートナーズ株式会社	463
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	810
	野村不動産パートナーズ株式会社	390
太田新田ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	1,031
	野村不動産パートナーズ株式会社	481
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	810
	野村不動産パートナーズ株式会社	390
太田清原ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	810
	野村不動産パートナーズ株式会社	390
千代田町ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	810
	野村不動産パートナーズ株式会社	399
Morisia 津田沼	株式会社ジオ・アカマツ	67,544
横須賀モアーズシティ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,936
Recipe SHIMOKITA	株式会社ジオ・アカマツ	3,559
川崎モアーズ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,883
covirna machida	株式会社ジオ・アカマツ	2,510
ニトリ幕張店	野村不動産パートナーズ株式会社	920
コナミスポーツクラブ府中	野村不動産パートナーズ株式会社	900
FESTA SQUARE	野村不動産パートナーズ株式会社	900
GEMS渋谷	株式会社ジオ・アカマツ	2,730
駿台あざみ野校	野村不動産パートナーズ株式会社	900
メガロス神奈川店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,104
ユニバーサル・シティウォーク大阪	株式会社ジオ・アカマツ	57,853
イズミヤ千里丘店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,731
Merad 大和田	野村不動産パートナーズ株式会社	1,588
イズミヤ八尾店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,500

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）
イズミヤ小林店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,547
一番町stear	株式会社ジオ・アカマツ	3,938
三菱自動車 目黒店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 調布店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 渋谷店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 練馬店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 川崎店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 高井戸店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 葛飾店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 東久留米店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 世田谷店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 杉並店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 関町店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 東大和店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 元住吉店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 川越店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 江戸川店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 狭山店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	野村不動産パートナーズ株式会社	150

（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、野村不動産パートナーズ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27年2月28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

① 投資主総会
平成26年11月27日に、本投資法人の第2回投資主総会を開催しました。投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議 案	概 要
規約一部変更の件	以下の理由に基づき規約を変更しました。 ・平成25年6月12日付で投信法を改正する法律が国会で可決成立したことに伴い、所要の変更（自己投資口の取得に係る規定の新設、投資主総会の招集手続における公告の省略のための規定の修正、投資主総会の議決権行使に係る基準日の規定の新設等）を行いました。 ・投資信託及び投資法人に関する法律施行規則の改正に伴い、資産を主として投資信託及び投資法人に関する法律施行規則に定める不動産等資産に対する投資として運用することを目的とする旨を定める修正を行いました。 ・その他必要な条項の整備及び字句の修正等を行いました。
執行役員 1 名選任の件	柳田聡が執行役員に選任されました。任期は平成26年12月1日から2年間です。
補欠執行役員 1 名選任の件	宇木素実が補欠執行役員に選任されました。
監督役員 2 名選任の件	吉村貞彦、吉田修平の2名が監督役員に選任されました。任期は平成26年12月1日から2年間です。
補欠監督役員 1 名選任の件	渡邊和紀が補欠監督役員に選任されました。

② 投資法人役員会
当期において本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

役員会承認日	件 名	概 要
平成26年 9 月18日	投資法人債の発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	発行総額を300億円以内とし、発行時期を平成26年9月26日から平成27年9月25日までの間とする投資法人債発行に係る包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
平成26年11月20日	投資口事務代行委託契約の一部変更	投資主名簿等管理人と平成25年1月28日付で締結した投資口事務代行委託契約に規定する手数料明細表のうち「諸通知封入発送料」に係る手数料上限及び対象事務について変更を行いました。

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 . 海 外 不 動 産 保 有 法 人 及 び そ の 有 す る 不 動 産 の 状 況 等

該当事項はありません。

4 . そ の 他

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

貸借対照表

(単位：千円)		
	前期（ご参考） 平成26年8月31日現在	当 期 平成27年2月28日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,339,370	12,486,260
信託現金及び信託預金	5,288,296	6,333,926
営業未収入金	219,442	206,479
前払費用	237,283	269,318
繰延税金資産	29	5
未収還付法人税等	654	3,609
未収消費税等	－	571,565
その他	73,663	104,101
流動資産合計	17,158,740	19,975,268
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,493,865	3,502,973
減価償却累計額	△103,535	△163,530
建物（純額）	3,390,329	3,339,443
構築物	28,932	28,932
減価償却累計額	△3,144	△4,723
構築物（純額）	25,787	24,208
土地	10,923,206	10,923,206
信託建物	94,083,812	103,956,034
減価償却累計額	△3,433,914	△4,998,376
信託建物（純額）	90,649,898	98,957,658
信託構築物	866,233	866,502
減価償却累計額	△189,473	△266,616
信託構築物（純額）	676,760	599,886
信託工具、器具及び備品	14,789	20,397
減価償却累計額	△1,547	△3,205
信託工具、器具及び備品（純額）	13,242	17,191
信託土地	128,699,981	137,141,279
建設仮勘定	3,305	4,317
有形固定資産合計	234,382,512	251,007,192
無形固定資産		
信託借地権	3,828,713	3,828,326
その他	12,693	15,559
無形固定資産合計	3,841,406	3,843,886
投資その他の資産		
投資有価証券	487,473	463,151
長期前払費用	614,601	588,612
長期預け金	39,205	89,205
敷金及び保証金	516,126	546,095
投資その他の資産合計	1,657,406	1,687,064
固定資産合計	239,881,325	256,538,143
繰延資産		
投資法人債発行費	－	26,527
繰延資産合計	－	26,527
資産合計	257,040,065	276,539,938

(単位：千円)

	前期（ご参考） 平成26年8月31日現在	当 期 平成27年2月28日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	408,449	493,922
短期借入金	※1ー	※14,000,000
1年内返済予定の長期借入金	85,600	85,600
未払金	267,880	235,326
未払費用	24,489	26,211
未払法人税等	716	549
未払消費税等	275,528	ー
前受金	1,482,281	1,509,800
その他	1,463	955
流動負債合計	2,546,408	6,352,365
固定負債		
投資法人債	ー	3,000,000
長期借入金	80,307,400	92,064,600
預り敷金及び保証金	539,430	539,430
信託預り敷金及び保証金	8,445,574	9,316,397
固定負債合計	89,292,405	104,920,428
負債合計	91,838,814	111,272,793
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	161,120,405	161,120,405
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,080,846	4,146,739
剰余金合計	4,080,846	4,146,739
投資主資本合計	165,201,251	165,267,144
純資産合計	※2165,201,251	※2165,267,144
負債純資産合計	257,040,065	276,539,938

損益計算書

(単位：千円)

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

投資主資本等変動計算書

前期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）（ご参考）

(単位：千円)

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

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

(単位：千円)

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

注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日	当 期 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日
該当事項はありません。	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〕

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日	当 期 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～70年 構築物 2～20年 工具、器具及び備品 2～10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。	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 2～20年 工具、器具及び備品 2～10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。
3. 繰延資産の処理方法	－	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、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。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ありません。	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。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12,000千円です。
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。	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。

期 別 項 目	前期（ご参考） 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日	当 期 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日
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。	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〕

前期（ご参考） 平成26年 8 月31日現在	当 期 平成27年 2 月28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 10,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 10,000,000千円	※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 10,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 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	※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〕

前期（ご参考） 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日			当 期 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日		
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳			※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		
(単位：千円)			(単位：千円)		
A. 不動産賃貸事業収益			A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入			賃貸事業収入		
賃料収入	8,428,399	8,663,942	賃料収入	8,763,843	9,068,947
共益費収入	235,542		共益費収入	305,104	
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入		
駐車場収入	73,750		駐車場収入	91,016	
付帯収益	631,826		付帯収益	801,535	
その他賃料収入	94,797	800,373	その他賃料収入	87,850	980,402
不動産賃貸事業収益合計		9,464,316	不動産賃貸事業収益合計		10,049,349
B. 不動産賃貸事業費用			B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用			賃貸事業費用		
外注委託費	355,167	3,872,940	外注委託費	391,935	4,358,151
プロパティ・マネジメント報酬	213,769		プロパティ・マネジメント報酬	270,561	
公租公課	731,211		公租公課	726,772	
水道光熱費	596,790		水道光熱費	672,710	
保険料	18,434		保険料	18,404	
修繕費	216,187		修繕費	258,742	
支払地代	71,963		支払地代	96,479	
減価償却費	1,535,760		減価償却費	1,705,559	
その他費用	133,655		その他費用	216,985	
不動産賃貸事業費用合計		3,872,940	不動産賃貸事業費用合計		4,358,151
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		5,591,375	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		5,691,198

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日		当 期 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口の総口数	20,000,000口	発行可能投資口の総口数	20,000,000口
発行済投資口の総口数	1,665,260口	発行済投資口の総口数	1,665,260口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 平成26年 8 月31日現在		当 期 平成27年 2 月28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		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)		(単位：千円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	29	未払事業税損金不算入額	5
信託借地権償却額	132	信託借地権償却額	263
繰延税金資産小計	161	繰延税金資産小計	269
評価性引当額	△132	評価性引当額	△263
繰延税金資産合計	29	繰延税金資産合計	5
(繰延税金資産の純額)	29	(繰延税金資産の純額)	5
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		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：%)		(単位：%)	
法定実効税率	36.59	法定実効税率	34.16
(調整)		(調整)	
支払配当の損金算入額	△36.57	支払配当の損金算入額	△34.16
その他	0.01	その他	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）（ご参考）

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す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26年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)			
	貸借対照表計上額 (注1)	時 価 (注1)	差 額
(1) 現金及び預金	11,339,370	11,339,370	－
(2) 信託現金及び信託預金	5,288,296	5,288,296	－
(3) 短期借入金	－	－	－
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(85,600)	(86,597)	997
(5) 長期借入金	(80,307,400)	(82,146,817)	1,839,417
(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。
- (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	68,646,500	68,603,700	※	

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、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）。

V．注記表

(注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
投資有価証券	487,473

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

(注4) 金銭債権の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	11,339,370	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	5,288,296	－	－	－	－	－
合 計	16,627,667	－	－	－	－	－

(注5) 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	－	－	－	－	－	－
長期借入金	85,600	85,600	14,085,600	12,285,600	14,085,600	39,765,000
合 計	85,600	85,600	14,085,600	12,285,600	14,085,600	39,765,000

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28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としてしています。
- 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27年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時 価 (注1)	差 額
(1) 現金及び預金	12,486,260	12,486,260	－
(2) 信託現金及び信託預金	6,333,926	6,333,926	－
(3) 短期借入金	(4,000,000)	(4,000,000)	－
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(85,600)	(86,641)	1,041
(5) 投資法人債	(3,000,000)	(3,033,783)	33,783
(6) 長期借入金	(92,064,600)	(94,134,935)	2,070,335
(7) デリバティブ取引	－	－	－

- (注1) 負債となる項目については、（ ）で示しています。
- (注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項
- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記（7）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、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (5) 投資法人債
本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。
- (7) デリバティブ取引
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	72,425,100	72,382,300	※	

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、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）、（6）参照）。

(注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
投資有価証券	463,151

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

(注4) 金銭債権の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	12,486,260	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	6,333,926	－	－	－	－	－
合 計	18,820,187	－	－	－	－	－

(注5) 投資法人債、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	4,000,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	－	3,000,000
長期借入金	85,600	13,085,600	6,085,600	18,985,600	14,085,600	39,822,200
合 計	4,085,600	13,085,600	6,085,600	18,985,600	14,085,600	42,822,200

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）（ご参考）

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26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	
239,044,901	△836,981	238,207,919	257,123,000

(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、主な減少額は減価償却費（1,535,675千円）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26年8月期（第3期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28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27年2月28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	
238,207,919	16,627,599	254,835,518	280,180,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額はユニバーサル・シティウォーク大阪（15,961,434千円）及び川崎モアーズ（2,110,212千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,705,224千円）の計上によるものです。
(注3) 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。但し、三菱自動車 茨木メンテナンスセンターについては、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27年2月期（第4期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (%)	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
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	6,800,000
				支払利息	18,621	未払費用	505
				融資関連費用	6,434	前払費用	12,763
						長期前払費用	35,486

(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。

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28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	8,350,000
				支払利息	20,374	未払費用	233
				融資関連費用	6,855	前払費用	14,349
						長期前払費用	34,321

(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〕

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

前期（ご参考） 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日		当期 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日	
当期純利益（千円）	4,079,991	当期純利益（千円）	4,145,779
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	普通投資主に帰属しない金額（千円）	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,079,991	普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,145,779
期中平均投資口数（口）	1,665,260	期中平均投資口数（口）	1,665,260

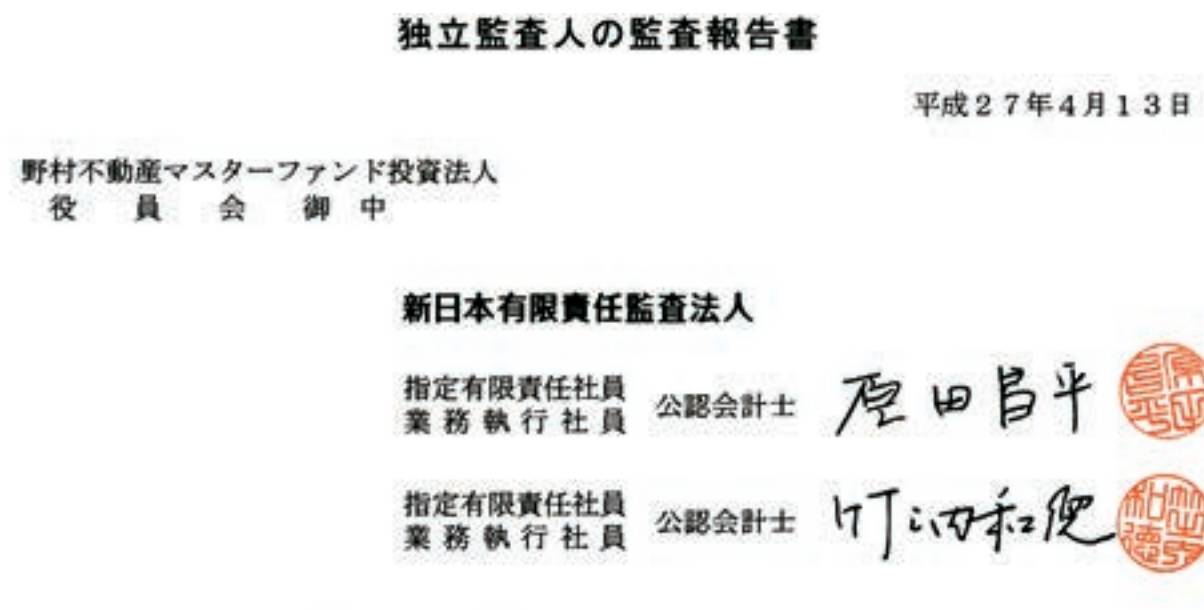
〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日		当 期 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日	
該当事項はありません。		1. 資産の譲渡 本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社は、第4期末（平成27年2月末日）後、平成27年4月7日付で下記の資産の譲渡を決定しました。 なお、譲渡予定価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分を除いています。 ・資産の名称：三菱自動車 茨木メンテナンスセンター ・特定資産の種類：不動産を主たる信託財産とする信託の受益権 ・契約予定日：平成27年4月30日 ・譲渡予定日：平成27年9月上旬 ・譲渡予定価格：1,133,000千円 ・譲渡先：国内の一般事業会社 ・損益に及ぼす影響：第6期（自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日）において、営業収益として不動産等売却益約240百万円（譲渡に係る諸経費を控除しています。）を計上する予定です。	

金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	前期（ご参考）		当 期	
		自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日		自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日	
I. 当期末処分利益		4,080,846,607円		4,146,739,268円	
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		4,079,887,000円 (2,450円)		4,146,497,400円 (2,490円)	
III. 次期繰越利益		959,607円		241,868円	
分配金の額の算出方法		本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である4,079,887,000 円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。		本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である4,146,497,400円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	

会計監査人の監査報告書



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

(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）

項 目	期 別	前期（ご参考） 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日	当 期 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日
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。	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。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

	前期（ご参考） 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日		当 期 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成26年 8 月31日現在) (単位：千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成27年 2 月28日現在) (単位：千円)
現金及び預金	11,339,370	現金及び預金	12,486,260
信託現金及び信託預金	5,288,296	信託現金及び信託預金	6,333,926
現金及び現金同等物	16,627,667	現金及び現金同等物	18,820,187

「NISA口座で投資される方へのご案内」

平成26年1月より開始された「NISA」少額投資非課税制度（※）において、配当等を非課税とするには、「株式数比例配分方式」を選択していただく必要があります。

ただし、ご所有の株式等の一部が特別口座で管理されている場合、またはご所有の株式等の一部が「株式数比例配分方式」を採用していない証券会社にご預託の場合には、「株式数比例配分方式」が適用されず、非課税とはなりませんのでご注意ください。

- ※ 「NISA」少額投資非課税制度とは
- NISA口座で購入した上場株式等の配当等及び売買益等が5年間非課税になる制度です。
 - 口座開設期間は、平成26年から平成35年までの10年間
 - 非課税投資枠は、新規購入額で年間上限100万円（最大500万円）で未使用枠の翌年以降の繰り越しはできません。
 - すでにご所有の上場株式等は対象になりません。
 - 本ご案内は平成26年1月時点の情報をもとに作成しております。税金に関する詳細につきましては、最寄りの税務署、税理士等にお問い合わせください。

お手続き・お問い合わせ先

【配当等の口座受取りについて】

お取引の証券会社等(口座管理機関)にお申し出ください。

【お受取りいただいていない過去の配当等のお受取り方法について】

〒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

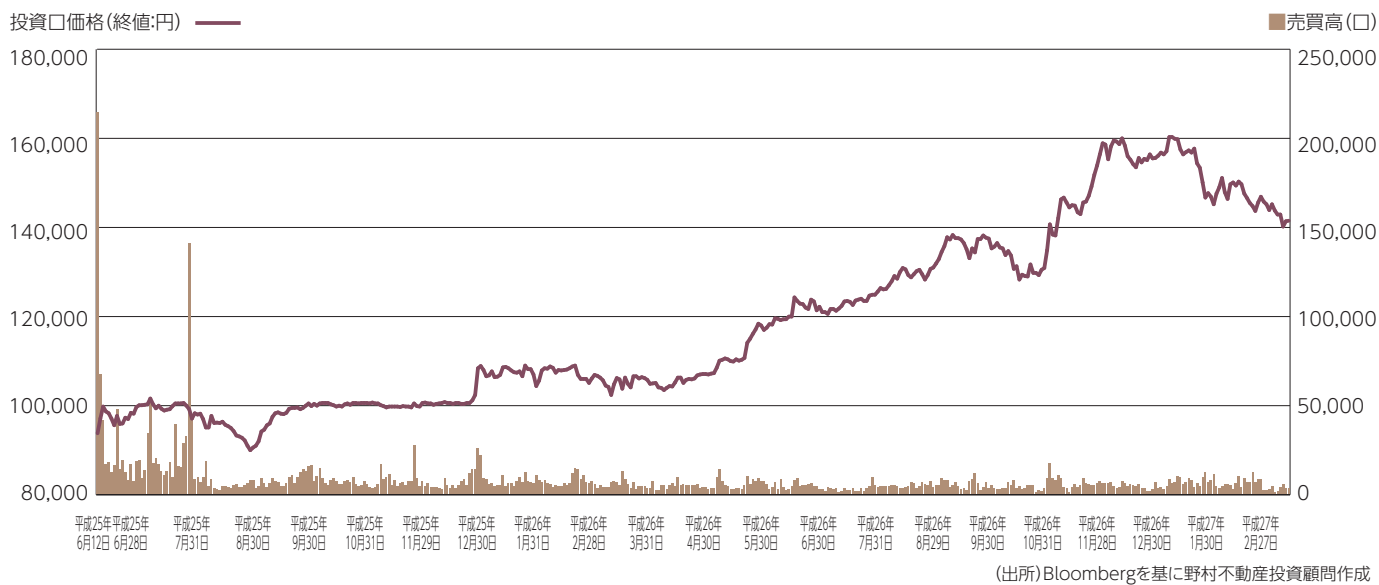
TEL：0120-232-711

(受付時間：土・日・祝日及び同行所定の休日を除く平日9：00～17：00)

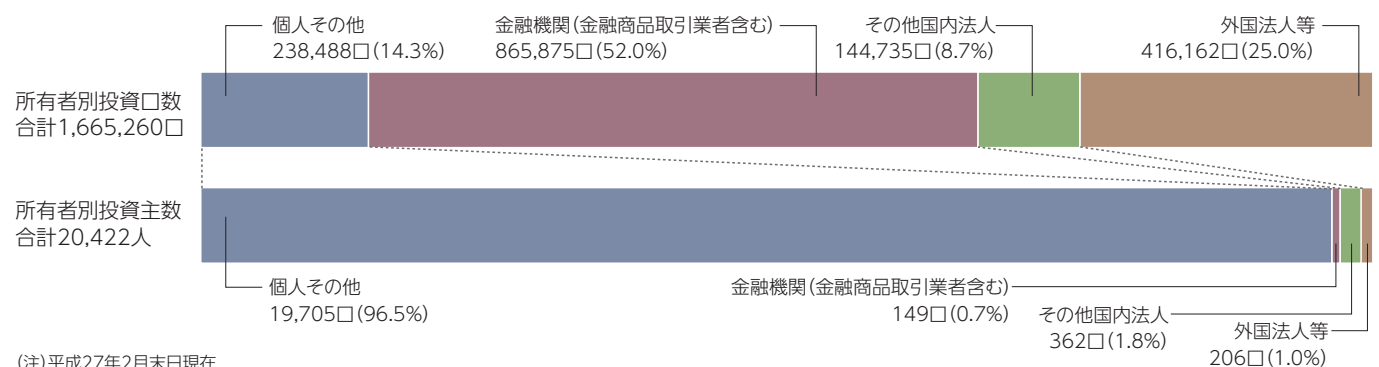
投資主インフォメーション

■ 投資口価格の推移

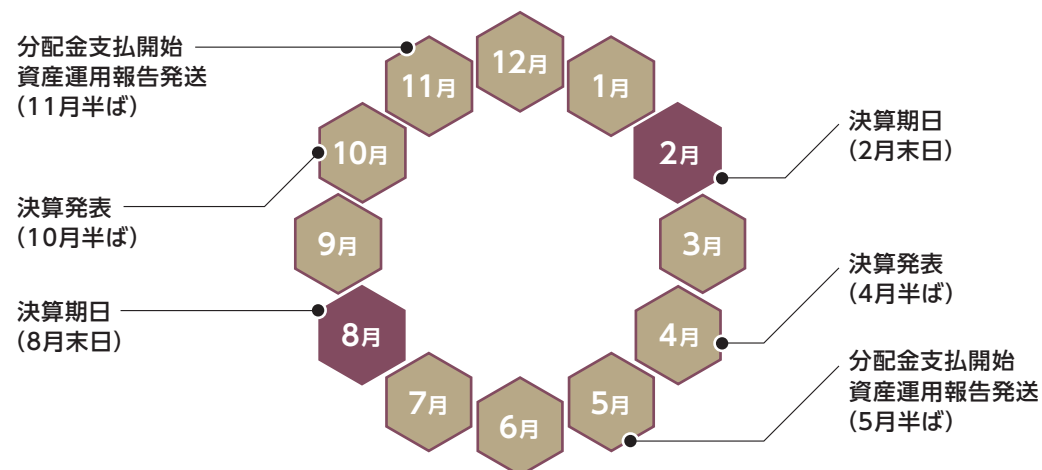
平成25年6月12日（上場日）から平成27年2月27日（当期最終取引日）までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。



■ 所有者別投資主の構成



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

投資主メモ

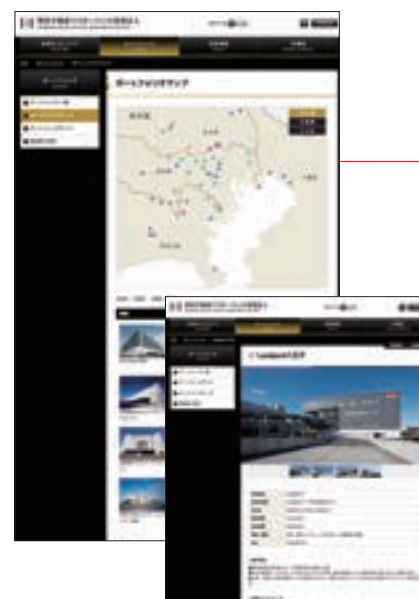
決算期日	毎年2月末日・8月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日・8月末日
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3285)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 電話0120-232-711(通話料無料)

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。



プレスリリースを年別、内容別にわかりやすく掲載しています。



本投資法人の特徴を掲載しています。