



NOMURA MASTER FUND

野村不動産マスターファンド投資法人

第3期 資産運用報告 | 2014.3.1 ▶ 2014.8.31

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



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3期分配金

第4期予想分配金※
2,450円
2,420円
第5期予想分配金※
2,420円

ポートフォリオ・ハイライト

資 産 規 模
55物件
2,380億円
稼 働 率
99.9%

Contents

| | | | | | |
|------------|----|----------------|----|----------------------|----|
| 投資主の皆様へ | 3 | ポートフォリオ物件一覧 | 11 | Ⅳ.投資主資本等変動計算書 | 44 |
| 決算ハイライト | 4 | ポートフォリオ物件の概要 | 13 | Ⅴ.注記表 | 45 |
| 本投資法人の特徴 | 5 | 投資法人/資産運用会社の概要 | 20 | Ⅵ.金銭の分配に係る計算書 | 53 |
| 成長戦略 | 6 | Ⅰ.資産運用報告 | 21 | Ⅶ.会計監査人の監査報告書 | 54 |
| 財務の状況 | 9 | Ⅱ.貸借対照表 | 41 | Ⅷ.キャッシュ・フロー計算書(参考情報) | 55 |
| ポートフォリオデータ | 10 | Ⅲ.損益計算書 | 43 | 投資主インフォメーション | 57 |

※上記の予想分配金は、平成26年10月14日付「平成26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。

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3期(平成26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、投資主の皆様の力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3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3月25日付で領家キャピタル合同会社への匿名組合出資を完了し、日本通運株式会社 北東京流通センターを主な信託財産とする信託の受益権に係る優先交渉権を獲得いたしました。また、平成26年8月8日付でユニバーサル・シティウォーク大阪™の取得に係る売買契約を締結し、第3期末後の9月30日付で取得を完了いたしました。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253,523百万円となりました。運用面では、ポートフォリオ全体の稼働率は99.9%、10年以上の長期賃貸借契約の割合は71.4%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9,468百万円、営業利益4,638百万円、当期純利益4,079百万円を計上し、1口当たりの分配金は2,450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。

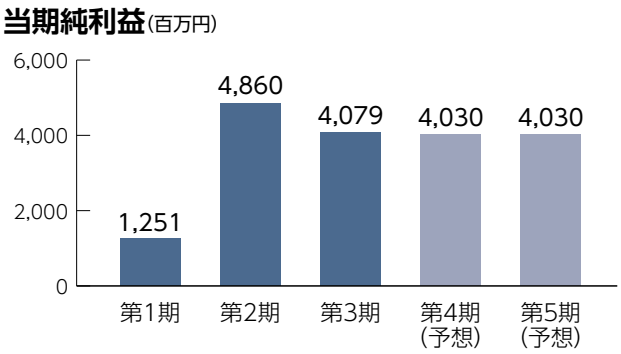
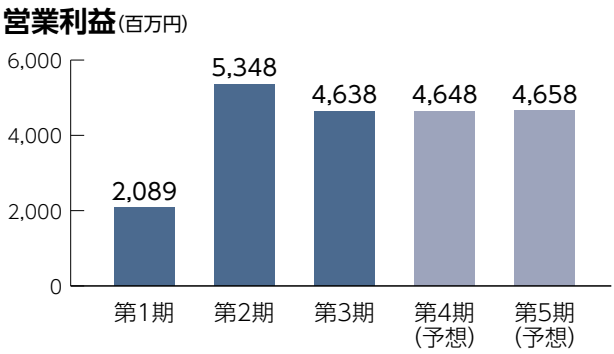
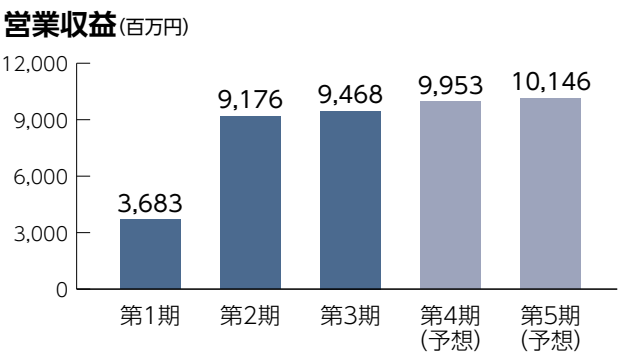
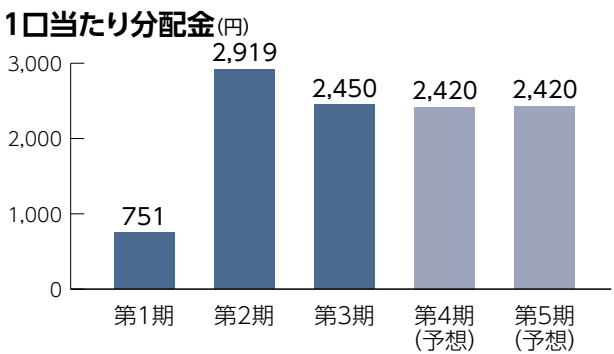
投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

決算ハイライト

決算サマリー

| | 第3期 (平成26年8月期) | 第4期(予想) (平成27年2月期) | 第5期(予想) (平成27年8月期) |
|-----------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1口当たり分配金 (円) | 2,450 | 2,420 | 2,420 |
| 営業収益 (百万円) | 9,468 | 9,953 | 10,146 |
| 営業利益 (百万円) | 4,638 | 4,648 | 4,658 |
| 経常利益 (百万円) | 4,081 | 4,031 | 4,031 |
| 当期純利益 (百万円) | 4,079 | 4,030 | 4,030 |

※第4期及び第5期の予想数値は、平成26年10月14日付「平成26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。



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

2期 84.6% 3期 84.6%

長期の賃貸借契約
10年以上の契約割合

2期 70.9% 3期 71.4%

高稼働率の維持
ポートフォリオ稼働率

2期 99.8% 3期 99.9%

財務の状況

借入期間の長期化
平均残存期間

2期 4.4年 3期 5.1年

安定性に配慮した財務運営
LTV

2期 32.3% 3期 31.3%

長期発行体格付
日本格付研究所(JCR)

AA- (安定的)

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

ユニバーサル・
シティウォーク大阪™



平成26年8月8日付契約
平成26年9月30日付取得

領家キャピタル合同会社匿名組合出資持分
日本通運株式会社 北東京流通センター



平成26年3月25日付で出資完了し、
本物件の優先交渉権を取得

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>

GEMS市ヶ谷



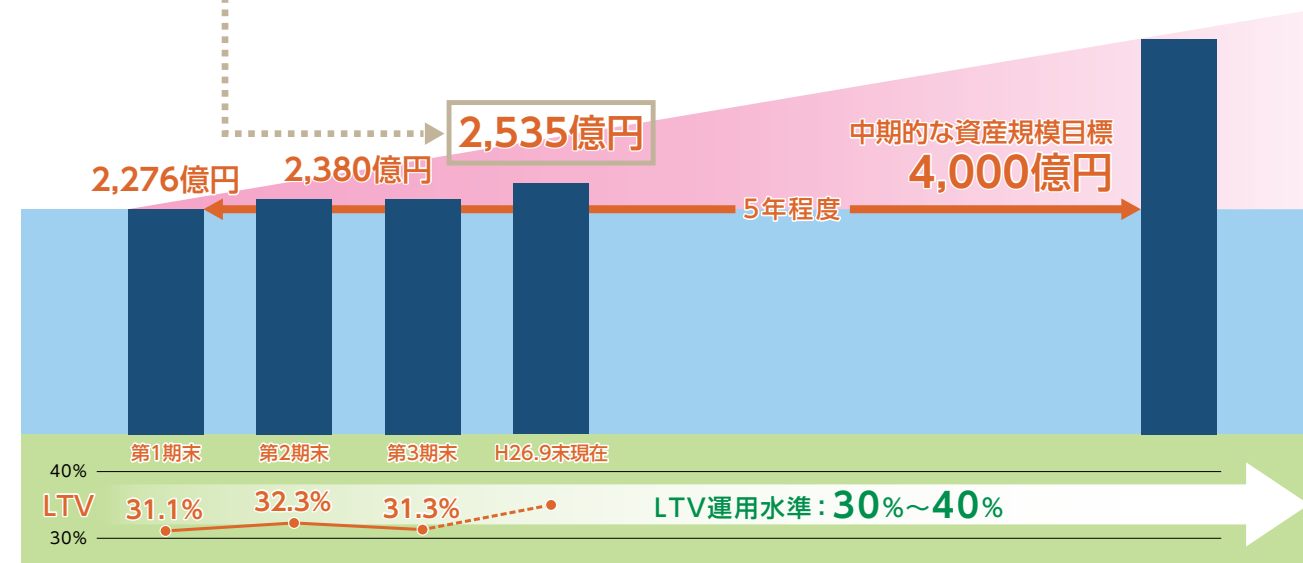
(仮称) Landport柏沼南



(仮称) Landport八王子II



※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

■ 新規取得物件の概要

ユニバーサル・シティウォーク大阪™



| 物件概要 | |
|--------|----------------------------|
| 竣工 | 平成13年6月 |
| 所在地 | 大阪府大阪市此花区 |
| 最寄り駅 | JRゆめ咲線「ユニバーサルシティ」駅徒歩1分 |
| 取得日 | 平成26年9月30日 |
| 契約締結日 | 平成26年8月8日 |
| 取得価格 | 15,500百万円(鑑定評価額:16,500百万円) |
| NOI利回り | 5.9%(鑑定評価ベース) |

立地の魅力

- 日本を代表するテーマパーク「ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®」と本物件、オフィシャルホテル4棟が一体となった一大リゾート地に立地
 - 2014年7月 ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®内に新エリア「ウィザーディング・ワールド・オブ・ハリー・ポッター™」オープン
- 安定した集客力と更なる集客力向上への期待**

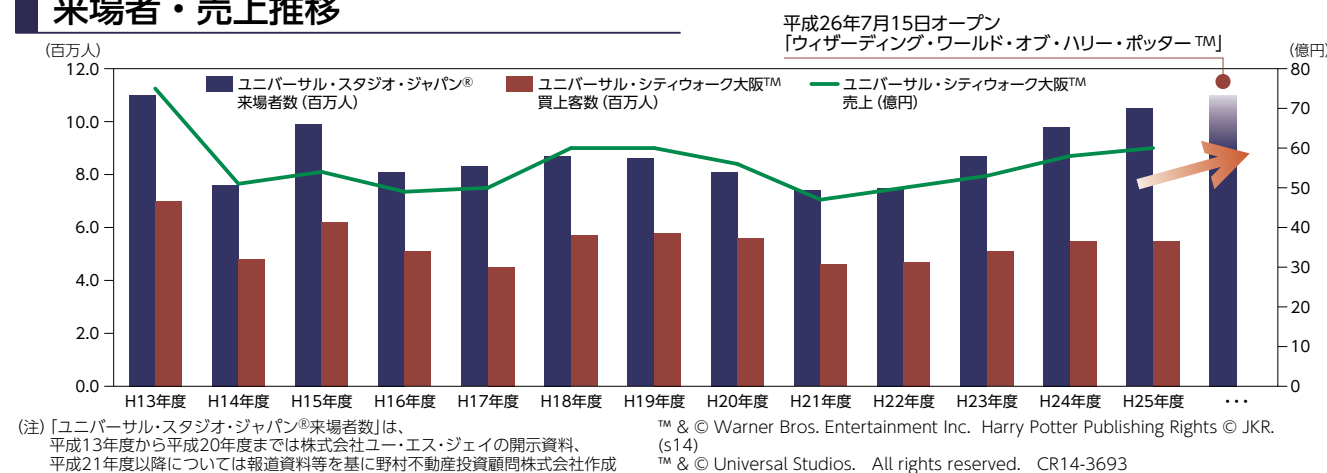
本物件の魅力

- ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®に隣接する唯一の商業施設
 - ハリウッドイメージの色彩あふれる街並みに、エンターテインメント性が高く、バラエティに富んだテナント構成
- 施設利用者に対する話題性提供と高い訴求力**

今後の運営方針

- テナント入替推進** 「ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®との親和性」・「テーマ性」・「エンターテインメント性」をキーワード
- 売上歩合賃料向上** 「ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®との更なる連携強化」・「共同販促やイベント等の実施による売上向上」

来場者・売上推移



■ スポンサーの主な物件開発状況



GEMS市ヶ谷

所在地 : 千代田区六番町
竣工日 : 平成26年10月
延床面積 : 約453坪



(仮称) Landport八王子Ⅱ

所在地 : 八王子市石川町
竣工(予定)日: 平成28年9月
延床面積 : 約10,987坪



(仮称) Landport柏沼南

所在地 : 柏南中央土地区画
整理事業地
竣工(予定)日: 平成28年3月
延床面積 : 約15,344坪



(仮称) Landport岩槻

所在地 : さいたま市岩槻区
竣工(予定)日: 平成28年9月
延床面積 : 約7,276坪

■ 太陽光発電の取り組み

- 平成26年10月1日より、Landport 5物件の屋根賃貸を開始、太陽光発電設備の設置完了



年間賃料収入
18,240千円

安定収益の享受

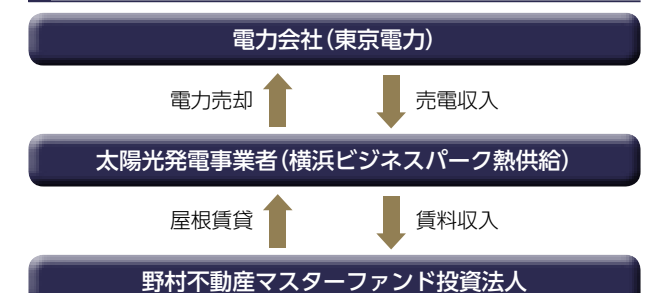
太陽光発電設備 設置対象物件

Landport浦安 Landport川越
Landport厚木 Landport八王子
Landport春日部

太陽光発電設備設置の意義

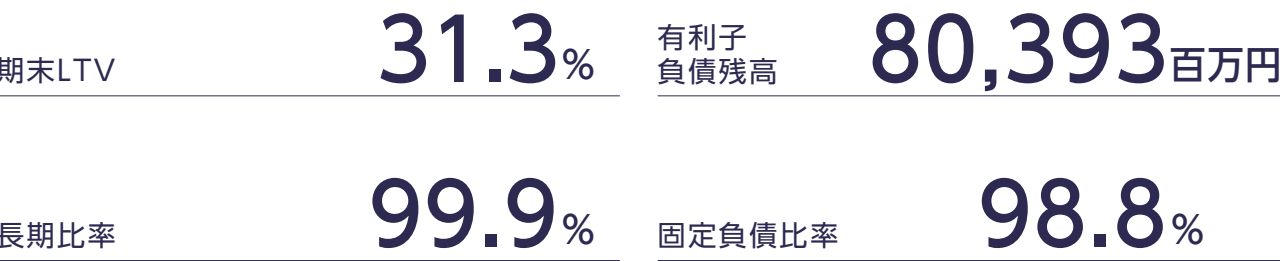
| | |
|--------|---|
| 社会貢献 | CO ₂ を排出しないエネルギーを生み出す環境配慮型施設 |
| テナント貢献 | 太陽光パネルによる遮熱・省エネ効果 |
| BCP対応 | 非常停電時の電力利用可 |
| 収益向上 | 屋根貸しによる安定収益の享受 |

仕組み図

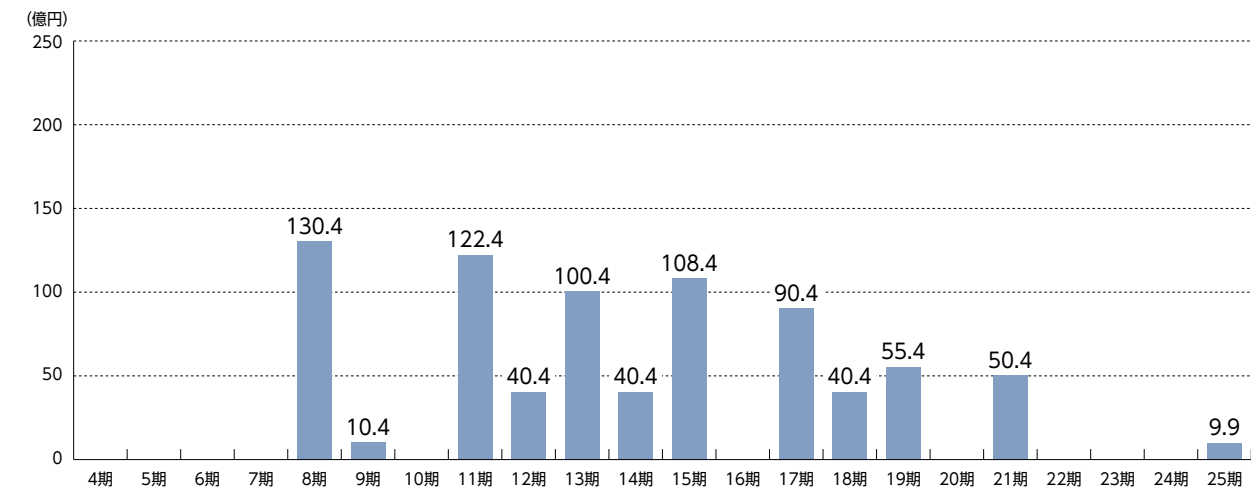


財務の状況（第3期末時点）

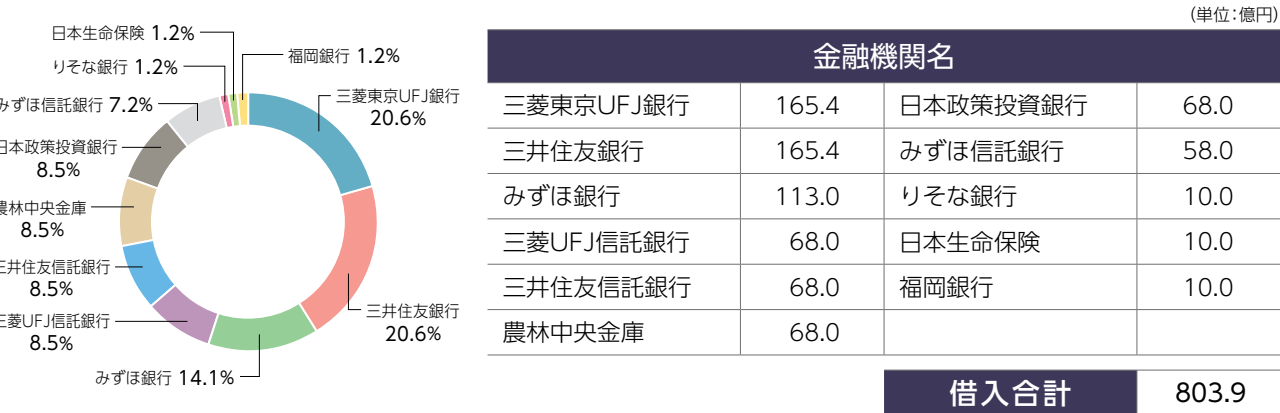
財務ハイライト



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

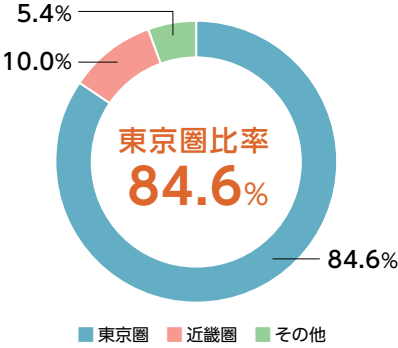


格付けの状況

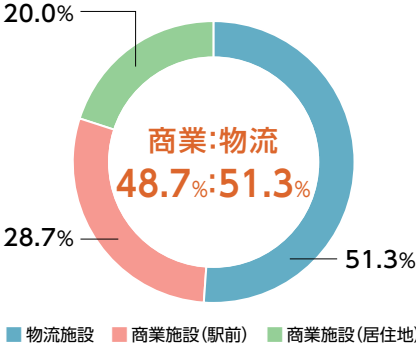
| 信用格付業者 | 格付対象 | 格付 | 見通し |
|------------------|---------|-----|-----|
| 株式会社日本格付研究所（JCR） | 長期発行体格付 | AA- | 安定的 |

ポートフォリオデータ（第3期末時点）

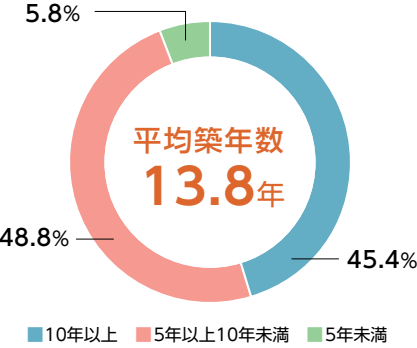
地域分散



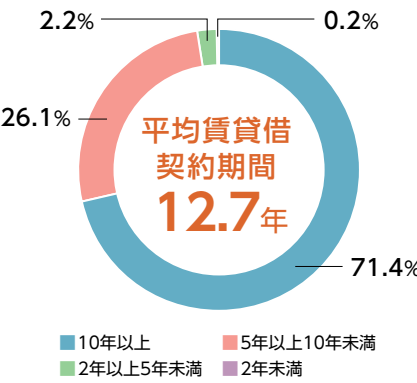
用途別組入れ比率



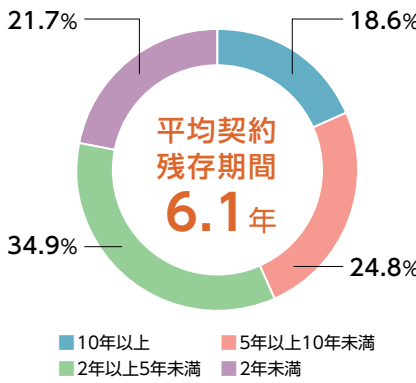
ポートフォリオ築年数



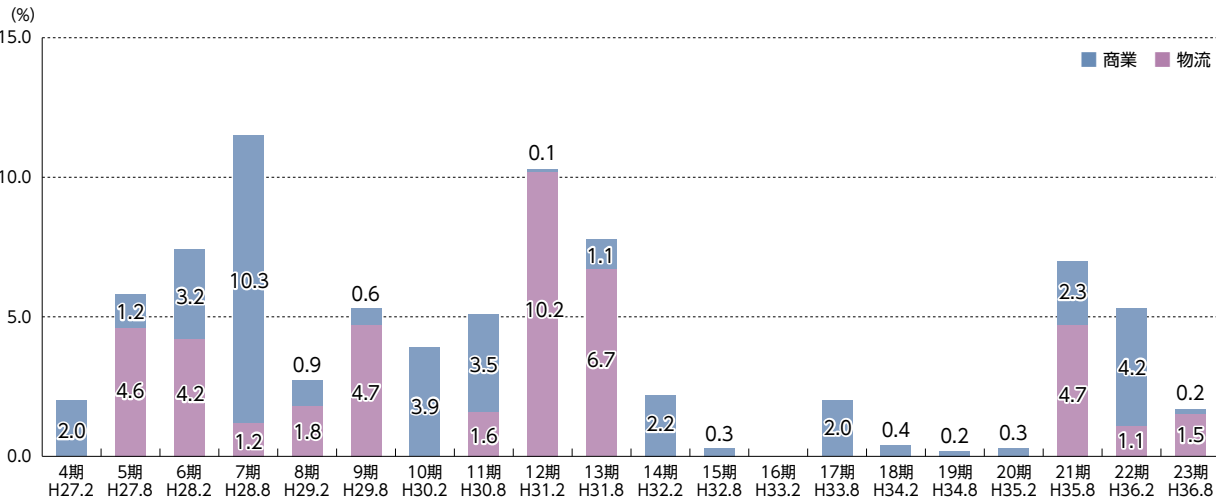
賃貸借契約期間
(賃貸面積ベース)



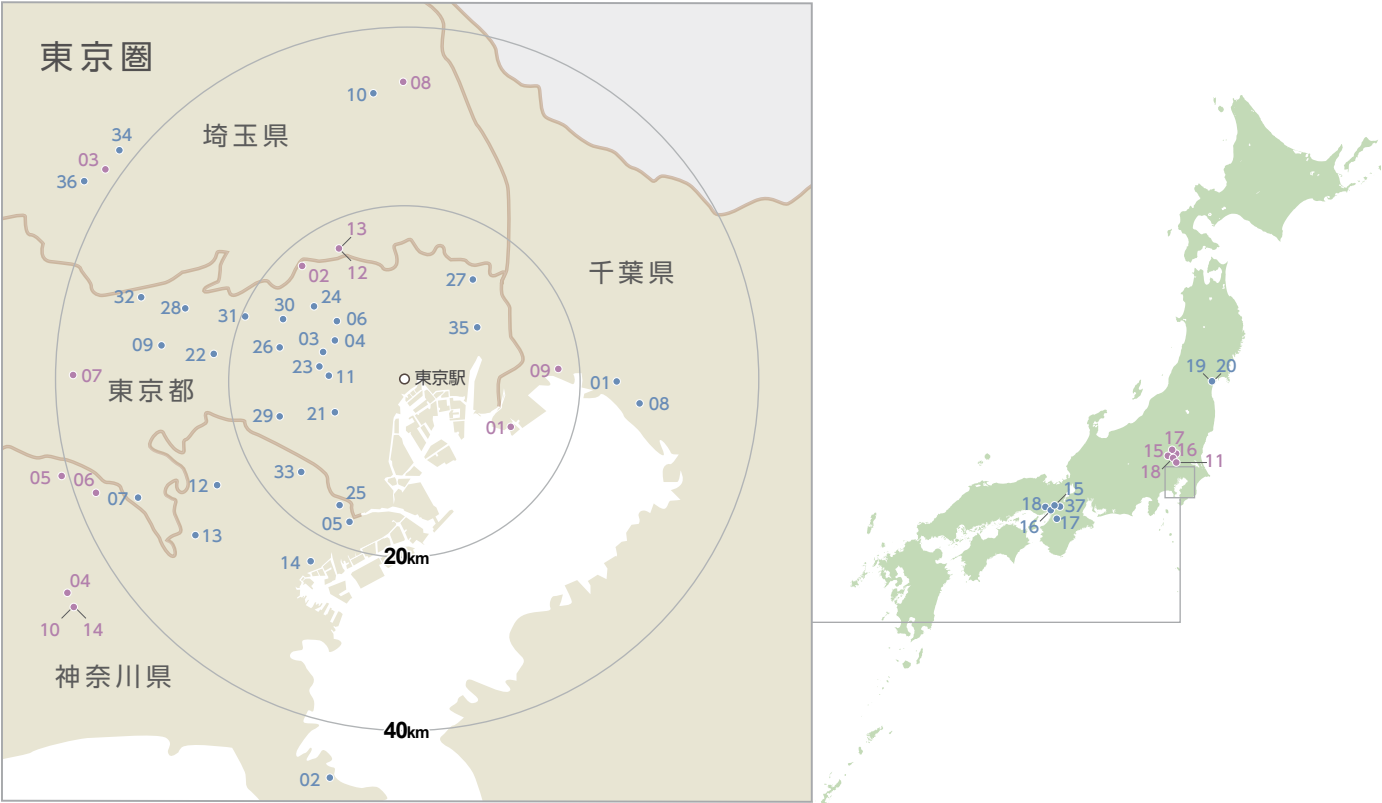
賃貸借契約残存期間
(賃貸面積ベース)



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3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 | 7.3 | 19,100 | 70,045.85 | 100.0 | 4.16 |
| | | 02 | Landport板橋 | 東京都板橋区 | 15,710 | 6.6 | 17,300 | 52,794.55 | 100.0 | 6.42 |
| | | 03 | Landport川越 | 埼玉県川越市 | 13,700 | 5.8 | 14,600 | 71,569.89 | 100.0 | 3.73 |
| | | 04 | Landport厚木 | 神奈川県厚木市 | 11,410 | 4.8 | 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 | 4.5 | 11,300 | 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 | 3.7 | 9,530 | 57,448.03 | 100.0 | 7.30 |
| | | 07 | Landport八王子 | 東京都八王子市 | 8,250 | 3.5 | 8,720 | 34,896.32 | 100.0 | 5.79 |
| | | 08 | Landport春日部 | 埼玉県春日部市 | 7,340 | 3.1 | 8,050 | 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 | 2.0 | 5,060 | 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 | 1.9 | 4,960 | 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 | 1.6 | 4,250 | 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 | 1.6 | 4,150 | 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 | 1.2 | 3,150 | 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 | 3,030 | 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 | 1.4 | 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 | 0.9 | 2,390 | 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 | 704 | 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 | 356 | 4,592.00 | 100.0 | 3.76 |
| 物流小計(18物件) | | | | | 122,020 | 51.3 | 132,840 | 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 (㎡) | 稼働率 (%) | PML (%) |
|------------|-----|-----------|--------------------|----------|---------------|-------------|----------------|-----------------------------|------------|------------|
| 商業 | 東京圏 | 01 | Morisia 津田沼 | 千葉県習志野市 | 16,600 | 7.0 | 17,300 | 39,624.63 | 98.6 | 4.70 |
| | | 02 | 横須賀モアーズシティ | 神奈川県横須賀市 | 13,640 | 5.7 | 14,700 | 29,383.65 | 100.0 | 6.89 |
| | | 03 | Recipe SHIMOKITA | 東京都世田谷区 | 10,407 | 4.4 | 10,600 | 6,295.22 | 99.5 | 4.38 |
| | | 04 | EQUINIA新宿 | 東京都新宿区 | 4,260 | 1.8 | 4,340 | 3,611.59 | 88.3 | 5.81 |
| | | 05 | 川崎モアーズ | 神奈川県川崎市 | 4,000 | 1.7 | 4,300 | 14,446.48 | 100.0 | 7.39 |
| | | 06 | EQUINIA池袋 | 東京都豊島区 | 3,990 | 1.7 | 4,200 | 2,693.93 | 100.0 | 8.36 |
| | | 07 | covirna machida | 東京都町田市 | 3,440 | 1.4 | 4,090 | 2,891.32 | 100.0 | 10.85 |
| | | 08 | ニトリ幕張店 | 千葉県千葉市 | 3,080 | 1.3 | 3,320 | 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 | 3,110 | 12,385.18 | 100.0 | 2.76 |
| | | 10 | FESTA SQUARE | 埼玉県さいたま市 | 2,600 | 1.1 | 2,810 | 7,480.63 | 100.0 | 5.40 |
| | | 11 | GEMS渋谷 | 東京都渋谷区 | 2,490 | 1.0 | 2,520 | 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 | 1,820 | 2,286.47 | 100.0 | 4.89 |
| | | 13 | EQUINIA青葉台 | 神奈川県横浜市 | 1,560 | 0.7 | 1,720 | 2,457.36 | 93.0 | 9.33 |
| | | 14 | メガロス神奈川店 | 神奈川県横浜市 | 1,000 | 0.4 | 1,230 | 6,217.85 | 100.0 | 9.06 |
| | 近畿圏 | 15 | イズミヤ千里丘店 | 大阪府吹田市 | 8,930 | 3.8 | 10,100 | 24,399.12 | 100.0 | 5.43 |
| | | 16 | Merad 大和田 | 大阪府大阪市 | 6,640 | 2.8 | 7,060 | 店舗 14,941.54 物流 5,856.50 | 100.0 | 3.33 |
| | | 17 | イズミヤ八尾店 | 大阪府八尾市 | 4,406 | 1.9 | 4,830 | 34,198.01 | 100.0 | 3.97 |
| | | 18 | イズミヤ小林店 | 兵庫県宝塚市 | 3,020 | 1.3 | 3,510 | 11,714.36 | 100.0 | 3.89 |
| | その他 | 19 | 一番町stear | 宮城県仙台市 | 4,700 | 2.0 | 5,040 | 4,582.81 | 100.0 | 2.42 |
| | | 20 | EQUINIA青葉通り | 宮城県仙台市 | 1,640 | 0.7 | 1,790 | 4,030.37 | 100.0 | 1.57 |
| 商業（底地） | 東京圏 | 21 | 三菱自動車 日黒店 | 東京都目黒区 | 2,740 | 1.2 | 2,810 | 3,381.19 | 100.0 | － |
| | | 22 | 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 | － |
| | | 23 | 三菱自動車 渋谷店 | 東京都渋谷区 | 1,570 | 0.7 | 1,740 | 1,421.31 | 100.0 | － |
| | | 24 | 三菱自動車 練馬店 | 東京都練馬区 | 1,240 | 0.5 | 1,270 | 1,725.61 | 100.0 | － |
| | | 25 | 三菱自動車 川崎店 | 神奈川県川崎市 | 950 | 0.4 | 1,020 | 3,057.02 | 100.0 | － |
| | | 26 | 三菱自動車 高井戸店 | 東京都杉並区 | 850 | 0.4 | 898 | 1,923.64 | 100.0 | － |
| | | 27 | 三菱自動車 葛飾店 | 東京都葛飾区 | 800 | 0.3 | 816 | 1,930.05 | 100.0 | － |
| | | 28 | 三菱自動車 東久留米店 | 東京都東久留米市 | 800 | 0.3 | 823 | 4,105.00 | 100.0 | － |
| | | 29 | 三菱自動車 世田谷店 | 東京都世田谷区 | 770 | 0.3 | 784 | 1,305.78 | 100.0 | － |
| | | 30 | 三菱自動車 杉並店 | 東京都杉並区 | 740 | 0.3 | 804 | 1,831.00 | 100.0 | － |
| | | 31 | 三菱自動車 関町店 | 東京都練馬区 | 600 | 0.3 | 614 | 989.77 | 100.0 | － |
| | | 32 | 三菱自動車 東大和店 | 東京都東大和市 | 450 | 0.2 | 490 | 2,783.79 | 100.0 | － |
| | | 33 | 三菱自動車 元住吉店 | 神奈川県川崎市 | 370 | 0.2 | 376 | 1,646.97 | 100.0 | － |
| | | 34 | 三菱自動車 川越店 | 埼玉県川越市 | 350 | 0.1 | 361 | 2,462.40 | 100.0 | － |
| | | 35 | 三菱自動車 江戸川店 | 東京都江戸川区 | 200 | 0.1 | 210 | 892.56 | 100.0 | － |
| | | 36 | 三菱自動車 狭山店 | 埼玉県狭山市 | 160 | 0.1 | 167 | 1,793.00 | 100.0 | － |
| | 近畿圏 | 37 | 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 | 870 | 5,704.24 | 100.0 | － |
| 商業小計(37物件) | | | | | 116,003 | 48.7 | 124,283 | 286,793.30 | 99.6 | 3.06 |

| | | | | | | | | | | |
|-----------------|--|--|--|--|---------|-------|---------|------------|------|------|
| ポートフォリオ合計(55物件) | | | | | 238,023 | 100.0 | 257,123 | 897,406.28 | 99.9 | 2.68 |
|-----------------|--|--|--|--|---------|-------|---------|------------|------|------|

| 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

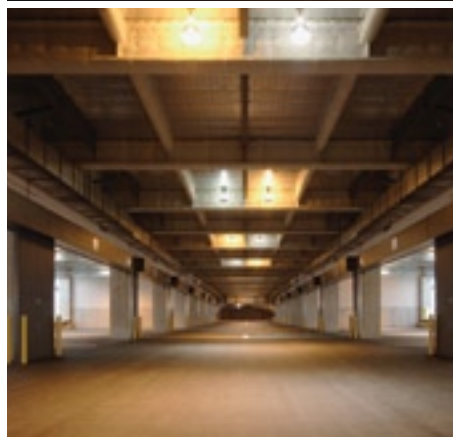
所在地／神奈川県厚木市 延床面積／49,504.38m²



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



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



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



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



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



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



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

Recipe SHIMOKITA

Recipe SHIMOKITA
所在地／東京都世田谷区 延床面積／8,552.53m²



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

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

EQUINIA青葉通り

EQUINIA Aobadori
所在地／宮城県仙台市
延床面積／5,692.03m²



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



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／24,399.12m²



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



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／12,214.97m²



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

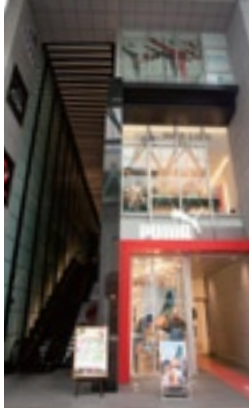
Megalos Kanagawa
所在地／神奈川県横浜市
延床面積／6,217.85m²



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



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池袋

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



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



居住地立地型

イズミヤ小林店

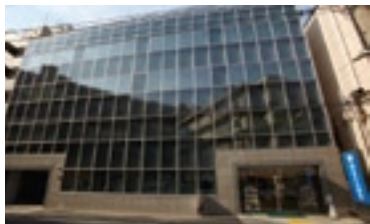
Izumiya Obayashi
所在地／兵庫県宝塚市
延床面積／11,714.36m²



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



居住地立地型

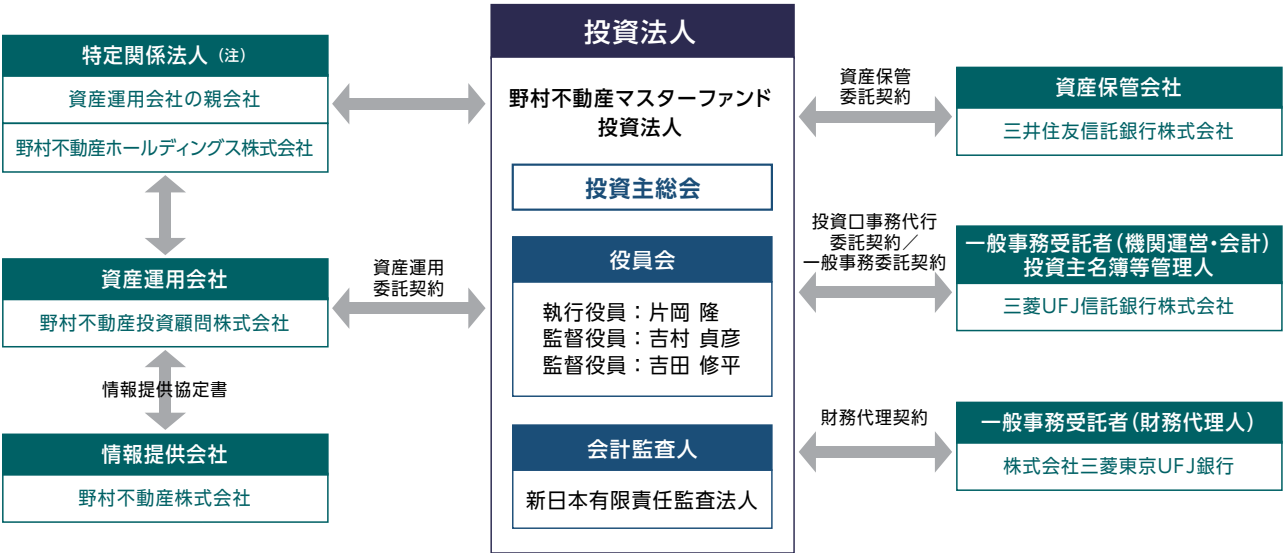
Merad 大和田

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



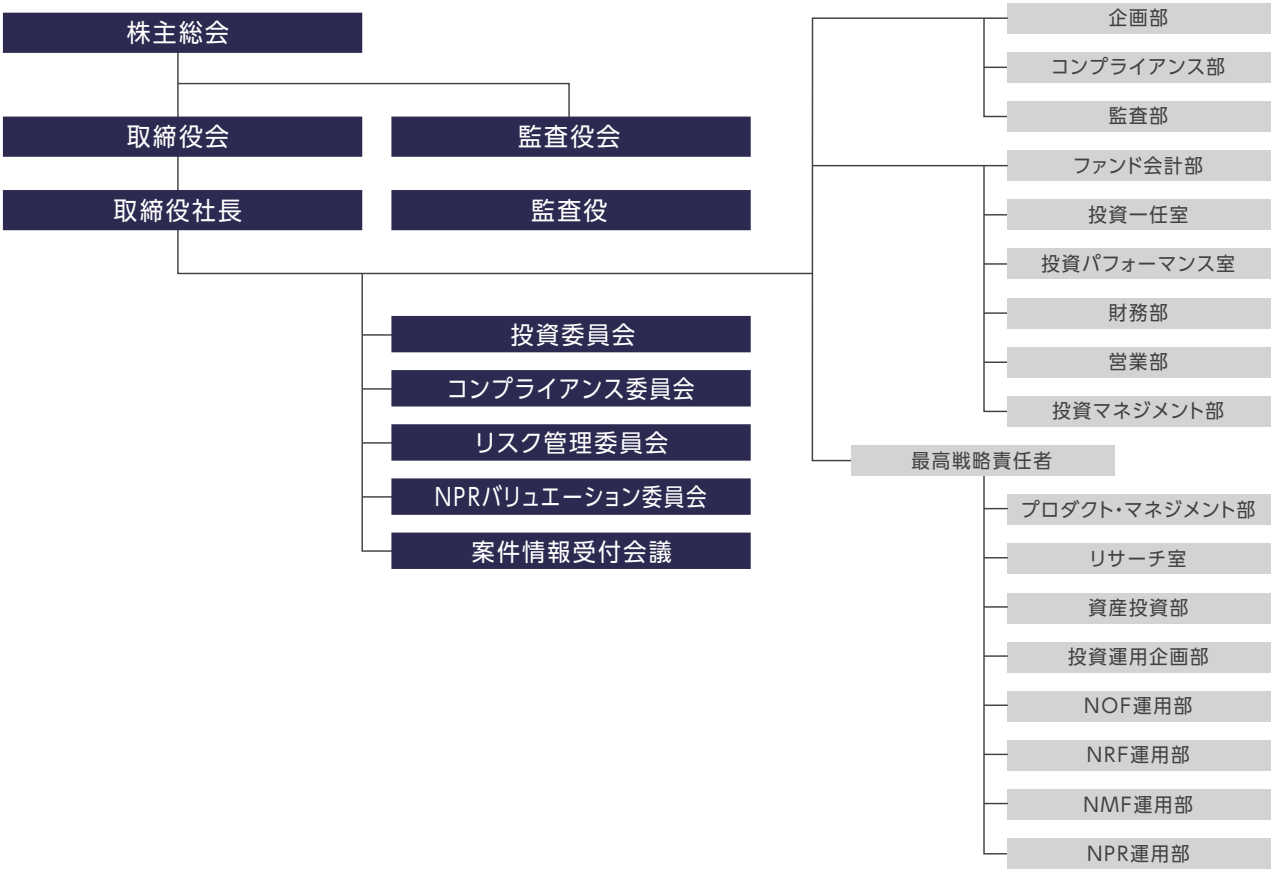
投資法人／資産運用会社の概要

■ 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 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 |
|--|----------------|---|--|--|
| 営業収益 | 百万円 | 3,683 | 9,176 | 9,468 |
| うち不動産賃貸事業収益 | 百万円 | 3,683 | 9,176 | 9,464 |
| 営業費用 | 百万円 | 1,593 | 3,827 | 4,830 |
| うち不動産賃貸事業費用 | 百万円 | 1,258 | 2,918 | 3,872 |
| 営業利益 | 百万円 | 2,089 | 5,348 | 4,638 |
| 経常利益 | 百万円 | 1,253 | 4,861 | 4,081 |
| 当期純利益 | 百万円 | 1,251 | 4,860 | 4,079 |
| 総資産額 | 百万円 | 252,265 | 261,582 | 257,040 |
| (対前期比) | % | － | (+3.7) | (△1.7) |
| 有利子負債額 | 百万円 | 78,478 | 84,435 | 80,393 |
| 純資産額 | 百万円 | 162,371 | 165,982 | 165,201 |
| (対前期比) | % | － | (+2.2) | (△0.5) |
| 出資総額 | 百万円 | 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口当たり純資産額 | 円 | 97,505 | 99,673 | 99,204 |
| 分配総額 | 百万円 | 1,250 | 4,860 | 4,079 |
| 1口当たり分配金 | 円 | 751 | 2,919 | 2,450 |
| うち1口当たり利益分配金 | 円 | 751 | 2,919 | 2,450 |
| 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 |
| 年換算値 ^(注2) | % | 2.5 | 3.8 | 3.1 |
| 自己資本利益率 ^(注3) | % | 0.8 | 3.0 | 2.5 |
| 年換算値 ^(注2) | % | 3.5 | 6.0 | 4.9 |
| 期末自己資本比率 ^(注4) | % | 64.4 | 63.5 | 64.3 |
| (対前期増減) | % | － | (△0.9) | (+0.8) |
| 期末有利子負債比率 ^(注5) | % | 31.1 | 32.3 | 31.3 |
| 当期運用日数 | 日 | 213 | 181 | 184 |
| 配当性向 ^(注6) | % | 99.9 | 100.0 | 99.9 |
| 期末投資物件数 | 件 | 54 | 55 | 55 |
| 期末総賃貸可能面積 | m ² | 890,795.63 | 897,089.54 | 897,406.28 |
| 期末テナント数 | 件 | 241 | 251 | 243 |
| 期末稼働率 | % | 99.8 | 99.8 | 99.9 |
| 当期減価償却費 | 百万円 | 699 | 1,499 | 1,537 |
| 当期資本的支出 | 百万円 | 24 | 153 | 698 |
| 賃貸NOI (Net Operating Income) ^(注7) | 百万円 | 3,123 | 7,755 | 7,127 |
| FFO (Funds from Operation) ^(注8) | 百万円 | 1,950 | 6,359 | 5,617 |
| 1口当たりFFO ^(注9) | 円 | 1,171 | 3,819 | 3,373 |

(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

(注9) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口総数

2. 当期（第3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、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要とその反動の影響がありましたが、政府や日本銀行の各種政策が下支えするなかで、穏やかな回復基調が継続しました。また、企業収益の改善とともに設備投資が穏やかに増加しており、雇用環境が着実に改善するなかで個人消費は住宅を含めて堅実に推移しています。

このような景況感の改善のなか、不動産収益への改善期待や良好な資金調達環境を背景として、不動産投資法人（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引き続き活発に行われました。また、J-REIT市場も好調に推移し、市場全体の時価総額は過去最高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、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に支えられ需給は逼迫し、大型物流施設の空室率は低い水準が続いています。また、コンビニエンスストアの旺盛な出店意欲や小売業大手によるオムニチャネル戦略（注2）の推進等を背景として、効率的な配送ネットワーク構築及び高機能物流施設への需要は継続するものと見込まれます。

商業施設を取り巻く環境については、消費税率引き上げに伴う消費の一時的な減速はあるものの、国内経済の回復基調に加え、大企業を中心とした賃上げ、労働需給の改善等による所得及び雇用環境の改善期待等により、消費マインドの改善が見られます。経済産業省「商業動態統計調査」によれば、小売業販売額は飲食料品小売業の増加が全体を牽引するかたちで、平成26年4月を底に改善傾向にあります。今後は、雇用・所得環境が改善するなかで、消費税率引き上げによる駆け込み需要の反動も次第に和らぎ、持ち直していくことが期待されます。

不動産投資市場は、デット、エクイティともに資金調達環境が良好であることに加え、取引参加者も増加傾向にあり、優良物件に対する取得競争が活発化しています。

このような状況の下、本投資法人においては、平成26年3月25日に領家キャピタル合同会社匿名組合出資持分（出資金額500百万円）及びこれに伴う日本通運株式会社北東京流通センターを主な信託財産とする信託の受益権に係る優先交渉権を取得しました。

当期末時点における本投資法人が保有する物件（匿名組合出資持分を除きます。）は55物件（取得価格合計238,023百万円）、東京圏への投資比率は84.6%、総賃貸可能面積は897,406.28㎡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99.9%となり、高い水準で安定しています。

また、第3期末（平成26年8月末日）後の平成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）を取得しました。

(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) オムニチャネル戦略とは、実店舗とEC（電子商取引）等をまたいだ顧客管理や在庫管理、配送ルート整備を行い、どのような販売経路からも同じように商品を購入できる環境を実現する戦略をいいます。

② 資金調達の状況
当期において、本投資法人は、既存借入金16,500百万円について、平成26年3月26日に5,500百万円、平成26年5月26日に7,000百万円の借入れによりリファイナンスを行い、差額については手元資金を用いて返済を行っております。なお、当該新規借入れについて金利変動リスクをヘッジするため平成26年3月24日付及び平成26年5月22日付で金利スワップ契約を締結しています。この結果、当期末時点の借入金残高は80,393百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は31.3%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3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 |
|------|----------|----------|----------|
| 決算年月 | 平成25年8月 | 平成26年2月 | 平成26年8月 |
| 最 高 | 101,600円 | 110,000円 | 131,600円 |
| 最 低 | 89,300円 | 90,800円 | 102,100円 |

4. 分配金等の実績

第3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2,450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 | 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 |
|--------------|----|---|--|--|
| 当期末処分利益総額 | 千円 | 1,251,550 | 4,861,749 | 4,080,846 |
| 利益留保額 | 千円 | 940 | 855 | 959 |
| 金銭の分配金総額 | 千円 | 1,250,610 | 4,860,893 | 4,079,887 |
| (1口当たり分配金) | 円 | (751) | (2,919) | (2,450) |
| うち利益分配金総額 | 千円 | 1,250,610 | 4,860,893 | 4,079,887 |
| (1口当たり利益分配金) | 円 | (751) | (2,919) | (2,450) |
| 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これらに伴う雇用・所得環境の改善等により、緩やかな回復基調を続け、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動の影響も次第に和らいでいくものと期待されます。
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、良好な金融資本環境を背景として、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ィ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

該当事項はありません。

(参考情報)
A. 資産の取得
本投資法人は、第3期末（平成26年8月末日）後、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」を取得しました。

| | |
|----------|---|
| 特定資産の種類 | 信託受益権 |
| 物件名称 | ユニバーサル・シティウォーク大阪 |
| 所在地（注1） | (地 番) 大阪府大阪市此花区島屋六丁目429番他4筆 (住居表示) 大阪府大阪市此花区島屋六丁目2-61 |
| 構造（注1） | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造5階建 |
| 敷地面積（注1） | ①8,785.43㎡（2,657.59坪）、②8,788.67㎡（2,658.57坪） |
| 延床面積（注1） | 一棟全体の延床面積 86,888.64㎡（26,283.81坪） 本投資法人が取得した専有部分の面積 17,769.42㎡（5,375.24坪） |
| 所有形態 | (土地) ①所有権（共有）、②借地権（準共有）（建物）区分所有権 |
| 竣工年月（注1） | 平成13年6月 |
| 取得価格（注2） | 15,500百万円 |
| 契約締結日 | 平成26年8月8日（信託受益権売買契約の締結） |
| 取得日 | 平成26年9月30日（信託受益権の引渡し） |
| 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 |

(注1) 「所在地」（住居表示を除きます。）、[構造]、[敷地面積]、[延床面積] 及び「竣工年月」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。

B. 第2回投資主総会付議予定議案
平成26年11月27日開催予定の本投資法人の第2回投資主総会に、執行役員1名、補欠執行役員1名、監督役員2名及び補欠監督役員1名の選任議案、並びに投信法改正に伴う修正（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き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、法令で定める限度で執行役員及び監督役員の任期の延長・短縮を可能とする規定の新設等）、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、不要となった規定の削除その他必要な条項の整備及び字句の修正を内容とする規約一部変更議案を付議する予定です。

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 | 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 |
|------------|-----|---------------------|---------------------|---------------------|
| 発行可能投資口総口数 | □ | 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 |
| 出資総額 | 百万円 | 161,120 | 161,120 | 161,120 |
| 投資主数 | 人 | 33,150 | 28,583 | 23,094 |

2. 投資口に関する事項

第3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） | 307,931 | 18.49 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 171,633 | 10.31 |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口） | 125,892 | 7.56 |
| 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） | 72,928 | 4.38 |
| ノムラバンクルクセンブルグエスエー | 44,347 | 2.66 |
| NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN (CASHPB) | 23,474 | 1.41 |
| ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー | 19,545 | 1.17 |
| 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 | 18,082 | 1.09 |
| 三菱UFJモルガンスタンレー証券株式会社 | 17,294 | 1.04 |
| 合 計 | 888,946 | 53.38 |

3. 役員等に関する事項

① 第3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）。

| 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 | 2,400 |
| 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 | － | 12,500 |

（注）執行役員である片岡隆が平成26年8月31日時点で本投資法人の投資口を1口所有しているほかは、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（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。

なお、片岡隆は、第3期末（平成26年8月末日）後の平成26年9月30日付で資産運用会社の執行役員NMF投資責任者を退任し、後任として同年10月1日付で宇木素実が資産運用会社の取締役兼執行役員NMF運用部長に就任しています。また、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する旨の申し出を行っており、本投資法人においては、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）B.第2回投資主総会付議予定議案」に記載のとおり、平成26年11月27日開催予定の本投資法人の第2回投資主総会において新執行役員1名（候補者：柳田聡）の選任議案を付議する予定です。

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3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 | |
|---------------|--------------|-------------|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|
| | | | 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 | 14,400 | 5.5 | 14,339 | 5.6 |
| | | 小 計 | 14,400 | 5.5 | 14,339 | 5.6 |
| 信託不動産 | 物流施設 | 東京圏 | 115,508 | 44.2 | 114,581 | 44.6 |
| | | その他 | 6,520 | 2.5 | 6,429 | 2.5 |
| | | 小 計 | 122,029 | 46.7 | 121,011 | 47.1 |
| | 商業施設 | 東京圏 | 72,399 | 27.7 | 72,650 | 28.3 |
| | | 近畿圏 | 23,881 | 9.1 | 23,916 | 9.3 |
| | | その他 | 6,334 | 2.4 | 6,290 | 2.4 |
| | | 小 計 | 102,614 | 39.2 | 102,857 | 40.0 |
| | 不動産・信託不動産 合計 | | 239,044 | 91.4 | 238,207 | 92.7 |
| 匿名組合出資持分 (注4) | | | － | － | 487 | 0.2 |
| 預金その他資産 | | | 22,537 | 8.6 | 18,344 | 7.1 |
| 資産総額 | | | 261,582 | 100.0 | 257,040 | 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。

2. 主要な保有資産

第3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 | 17,253 | 70,045.85 | 70,045.85 | 100.0 | (注4) | 物流 |
| Morisia津田沼 | 16,841 | 39,624.63 | 39,061.04 | 98.6 | 12.2 | 商業 |
| Landport板橋 | 15,606 | 52,794.55 | 52,794.55 | 100.0 | (注4) | 物流 |
| 横須賀モアーズシティ | 13,737 | 29,383.65 | 29,383.65 | 100.0 | (注4) | 商業 |
| Landport川越 | 13,502 | 71,569.89 | 71,569.89 | 100.0 | (注4) | 物流 |
| Landport厚木 | 11,202 | 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 | 10,877 | 50,450.00 | 50,450.00 | 100.0 | (注4) | 物流 |
| Recipe SHIMOKITA | 10,814 | 6,295.22 | 6,264.31 | 99.5 | 3.4 | 商業 |
| イズミヤ千里丘店 | 8,878 | 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 | 8,600 | 57,448.03 | 57,448.03 | 100.0 | (注4) | 物流 |
| 合 計 | 127,314 | 450,006.17 | 449,411.67 | 99.9 | 53.7 (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 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11-4 | 信託受益権 | 19,100 | 17,253 |
| | | Landport板橋 | 東京都板橋区舟渡四丁目8 | 信託受益権 | 17,300 | 15,606 |
| | | Landport川越 | 埼玉県川越市南台一丁目10-15 | 信託受益権 | 14,600 | 13,502 |
| | | Landport厚木 | 神奈川県厚木市緑ヶ丘五丁目1-1 | 信託受益権 | 12,500 | 11,202 |
| | | 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 | 11,300 | 10,877 |
| | | 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 | 9,530 | 8,600 |
| | | Landport八王子 | 東京都八王子市石川町2969-16 | 信託受益権 | 8,720 | 8,131 |
| | | Landport春日部 | 埼玉県春日部市南栄町3 | 信託受益権 | 8,050 | 7,205 |
| | | 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 | 5,060 | 4,677 |
| | | 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 | 4,960 | 4,533 |
| | | 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 | 4,250 | 3,736 |
| | | 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 | 4,150 | 3,743 |
| | | 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 | 3,150 | 2,835 |
| | | 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 | 3,030 | 2,675 |
| | 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 | 3,347 |
| | | 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 | 2,390 | 2,121 |
| | | 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 | 704 | 632 |
| | | 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 | 356 | 328 |
| 物流施設小計（18物件） | | | － | － | 132,840 | 121,011 |
| 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 | 17,300 | 16,841 |
| | | 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 | 14,700 | 13,737 |
| | | Recipe SHIMOKITA | 東京都世田谷区北沢二丁目20-17 | 不動産 | 10,600 | 10,814 |
| | | EQUINIA新宿 | 東京都新宿区歌舞伎町一丁目1-17 | 信託受益権 | 4,340 | 4,297 |
| | | 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 | 4,300 | 4,067 |
| | | EQUINIA池袋 | 東京都豊島区西池袋一丁目17番10 | 信託受益権 | 4,200 | 4,013 |
| | | covirna machida | 東京都町田市原町田六丁目9-19 | 信託受益権 | 4,090 | 3,624 |
| | | 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 | 3,320 | 3,039 |
| | | 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 | 3,110 | 2,712 |
| | | 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 | 2,562 |
| | | GEMS渋谷 | 東京都渋谷区渋谷三丁目27-11 | 不動産 | 2,520 | 2,506 |
| | | 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 | 1,820 | 1,678 |
| | | 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 | 1,720 | 1,571 |
| | | 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 | 1,230 | 1,018 |
| | 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 | 10,100 | 8,878 |
| | | 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 | 7,060 | 6,642 |
| | | 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 | 4,830 | 4,367 |
| | | 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 | 3,510 | 3,198 |
| | 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 | 5,040 | 4,688 |
| | | 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 | 1,790 | 1,602 |

| 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 目黒店 | 東京都目黒区鷹番一丁目4-7 | 信託受益権 | 2,810 | 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 | 1,840 | 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 | 1,740 | 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 | 1,020 | 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 | 898 | 859 |
| | | 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 | 816 | 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 | 823 | 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 | 784 | 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 | 804 | 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 | 614 | 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 | 490 | 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 | 376 | 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 | 361 | 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 | 210 | 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 | 167 | 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 | 870 | 829 |
| 商業施設小計（37物件） | | | － | － | 124,283 | 117,196 |
| ポートフォリオ合計（55物件） | | | － | － | 257,123 | 238,207 |

(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3期決算日（平成26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、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2期 (平成25年9月1日～平成26年2月28日) | | | | 第3期 (平成26年3月1日～平成26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 (%) | 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 | 4,313 | 47.0 | 23 | 100.0 | 4,389 | 46.4 | |
| 商業 施設 | 東京圏 | Morisia津田沼 | 114 | 97.6 | 1,143 | 12.5 | 106 | 98.6 | 1,155 | 12.2 |
| | | 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 (注3) | 10 | 99.5 | 138 | 1.5 | 10 | 99.5 | 320 | 3.4 |
| | | EQUINIA新宿 | 12 | 88.3 | 183 | 2.0 | 12 | 88.3 | 160 | 1.7 |
| | | 川崎モアーズ | 1 | 100.0 | (注2) | (注2) | 1 | 100.0 | (注2) | (注2) |
| | | EQUINIA池袋 | 14 | 99.7 | 150 | 1.6 | 14 | 100.0 | 152 | 1.6 |
| | | covirna machida | 7 | 100.0 | 172 | 1.9 | 7 | 100.0 | 168 | 1.8 |
| | | 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 | 9 | 89.9 | 99 | 1.1 | 10 | 100.0 | 94 | 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 | 8 | 100.0 | 81 | 0.9 | 7 | 93.0 | 81 | 0.9 |
| | | 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 | 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 | 233 | 2.5 | 7 | 100.0 | 237 | 2.5 |
| | | EQUINIA青葉通り | 19 | 100.0 | 166 | 1.8 | 19 | 100.0 | 165 | 1.7 |

4. 有価証券組入資産明細

第3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 <small>(注1)</small> | | 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 <small>(注2)</small> | 匿名組合出資持分 | － | － | 487 | － | 487 | － | － |
| 合 計 | － | － | － | 487 | － | 487 | － | － |

(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。

5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第3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） | 68,646 | 68,603 | △1,250 |
| | 合 計 | 68,646 | 68,603 | △1,250 |

(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3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3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 | 238,207百万円 | 257,123百万円 | 100.0% | 55 |
| 合 計 | 238,207百万円 | 257,123百万円 | 100.0% | 55 |

(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3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 | － | － |
| 厚木南ロジスティクスセンター B棟（神奈川県厚木市） | 照明器具LED化 | 自 平成26年11月 至 平成27年 1 月 | 99,000 | － | － |
| Morisia津田沼 (千葉県習志野市) | 照明器具LED化 | 自 平成26年12月 至 平成27年 2 月 | 44,000 | － | － |
| Morisia津田沼 (千葉県習志野市) | 外壁サイン工事 | 自 平成27年 2 月 至 平成27年 2 月 | 20,000 | － | － |
| Morisia津田沼 (千葉県習志野市) | 中央監視ローカル盤更新 | 自 平成26年 9 月 至 平成26年 9 月 | 16,000 | － | － |

2. 期中の資本的支出

第3期末保有資産について、第3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3期中の資本的支出は698,693千円であり、第3期中の費用に区分された修繕費216,187千円と合わせ、合計914,881千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） |
|-----------------------------|--------------|----------------------------|----------|
| covirna machida (東京都町田市) | 空調設備改修工事 | 自 平成25年10月 至 平成26年 4 月 | 168,622 |
| Morisia津田沼 (千葉県習志野市) | リニューアル工事 | 自 平成26年 3 月 至 平成26年 6 月 | 159,244 |
| 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 | 157,393 |
| 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Ⅰ期工事 | 自 平成26年 4 月 至 平成26年 8 月 | 97,599 |
| その他の不動産等 | 機能更新 | 自 平成26年 3 月 至 平成26年 8 月 | 115,834 |
| 合 計 | | | 698,693 |

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 |
|----------|---|--|--|
| | | | |
| 当期首積立金残高 | －百万円 | －百万円 | 396百万円 |
| 当期積立額 | －百万円 | 396百万円 | 667百万円 |
| 当期積立金取崩額 | －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 |

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

| 項 目 | 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 |
|-----------|--|--|
| 資産運用報酬（注） | 750,575千円 | 791,954千円 |
| 資産保管業務報酬 | 14,248千円 | 14,756千円 |
| 一般事務委託報酬 | 64,036千円 | 63,232千円 |
| 役員報酬 | 4,800千円 | 4,800千円 |
| その他費用 | 75,471千円 | 82,579千円 |
| 合 計 | 909,132千円 | 957,323千円 |

（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、第2期は104,070千円、第3期は5,000千円あります。

2. 借入状況

第3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 | － | 0.34298 | 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 | | 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 | － | 0.34636 | 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 | 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 | 42,800 | 2.17000 | (注3) | (注3) | | |
| | 小計 | | 85,600 | 85,600 | | | | | |
| 短期 借入金 合計 | | | 16,585,600 | 85,600 | | | | | |
| 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2) | 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 | 0.32636 | 平成29年 3月26日 | | | |

(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 | | | | | | | | |
| 長期 借入金 | 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 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| | 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 | | | | | |
| | 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 | | | |
| | 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 | | | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 | | 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 | 0.72650 | 平成31年 11月26日 | | | |
| | 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 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 | 1.11662 | 平成33年 11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26年 3月26日 | － | 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 | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | － | 1,500,000 | | | | | |
| | 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 | | | |

| 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 7月30日 | 2,000,000 | 2,000,000 | 1.86500 | 平成35年 5月26日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 | |
| | 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 | 925,100 | 903,700 | 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 | 925,100 | 903,700 | 2.17000 | (注3) | | | | (注3) |
| 小計 | | | 67,850,200 | 80,307,400 | | | | | | |
| 借入金 合計 | | | 84,435,800 | 80,393,000 | | | | | | |

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。
また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
(注2) 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。

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 | 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) |
| 匿名組合 出資持分 | 領家キャピタル合同会社匿名組合 出資持分 | 平成26年 3月25日 | 500 | － | － | － | － |

(注)「取得価額」は、当該匿名組合出資持分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（匿名組合契約書に記載された出資金の金額）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
該当事項はありません。

② 匿名組合出資持分

| 取得又は譲渡 | 名 称 | 取引年月日 | 取得価額 (百万円) (注1) | 特定資産の調査価格 (百万円) |
|--------|---------------------|----------------|-----------------------|--------------------|
| 取得 | 領家キャピタル合同会社匿名組合出資持分 | 平成26年 3月25日 | 500 | 534 |

(注1)「取得価額」は、当該匿名組合出資持分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（匿名組合契約書に記載された出資金の金額）を記載しています。
(注2) 上記の特定資産の価格等の調査は、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っており、その調査報告書を受領しています。

③ 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」及び「② 匿名組合出資持分」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3月1日から平成26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3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 | 355,167千円 | 野村不動産パートナーズ株式会社 (注2) (注3) | 313,040千円 | 88.1% |
| プロパティ・ マネジメント報酬 | 213,769千円 | 野村不動産株式会社 | 68,765千円 | 32.2% |
| | | 野村不動産パートナーズ株式会社 | 32,923千円 | 15.4% |
| | | 株式会社ジオ・アカマツ | 98,311千円 | 46.0% |
| その他営業費用 | 82,579千円 | 株式会社ジオ・アカマツ | 1,589千円 | 1.9% |

(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3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) 平成26年4月1日付で、野村ビルマネジメント株式会社は野村リビングサポート株式会社と合併し、商号を野村不動産パートナーズ株式会社に変更しています。以下同じです。
(注4) 上記の支払手数料等以外に、第3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 38,768千円
株式会社ジオ・アカマツ 23,224千円

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 | 3,979 |
| | 野村不動産パートナーズ株式会社 | 1,893 |
| Landport板橋 | 野村不動産株式会社 | 7,612 |
| | 野村不動産パートナーズ株式会社 | 1,781 |
| Landport川越 | 野村不動産株式会社 | 28,248 |
| | 野村不動産パートナーズ株式会社 | 1,642 |
| Landport厚木 | 野村不動産株式会社 | 2,966 |
| | 野村不動産パートナーズ株式会社 | 1,481 |
| 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 | 2,298 |
| | 野村不動産パートナーズ株式会社 | 1,258 |
| Landport八王子 | 野村不動産株式会社 | 2,111 |
| | 野村不動産パートナーズ株式会社 | 991 |
| Landport春日部 | 野村不動産株式会社 | 5,486 |
| | 野村不動産パートナーズ株式会社 | 794 |
| 船橋ロジスティクスセンター | 野村不動産株式会社 | 1,384 |
| | 野村不動産パートナーズ株式会社 | 783 |
| 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 | 1,072 |
| | 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 | 3,416 |
| | 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 | 484 |
| 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 |

| 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） |
|--------------------|-----------------|------------------------------------|
| 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 | 2,240 |
| | 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 | 390 |
| Morisia津田沼 | 株式会社ジオ・アカマツ | 82,969 |
| 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 | 1,829 |
| Recipe SHIMOKITA | 株式会社ジオ・アカマツ | 3,274 |
| 川崎モアーズ | 野村不動産パートナーズ株式会社 | 1,614 |
| covirna machida | 株式会社ジオ・アカマツ | 4,015 |
| ニトリ幕張店 | 野村不動産パートナーズ株式会社 | 900 |
| 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 | 4,401 |
| 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 | 900 |
| イズミヤ千里丘店 | 野村不動産パートナーズ株式会社 | 1,500 |
| Merad大和田 | 野村不動産パートナーズ株式会社 | 1,549 |
| イズミヤ八尾店 | 野村不動産パートナーズ株式会社 | 1,500 |
| イズミヤ小林店 | 野村不動産パートナーズ株式会社 | 2,015 |
| 一番町stear | 株式会社ジオ・アカマツ | 3,650 |
| 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26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

該当事項はありません。

2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3. その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

| | 前 期 (ご参考) 平成26年2月28日現在 | 当 期 平成26年8月31日現在 |
|-----------------|---------------------------|---------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 8,271,101 | 11,339,370 |
| 信託現金及び信託預金 | 12,717,717 | 5,288,296 |
| 営業未収入金 | 107,910 | 219,442 |
| 前払費用 | 198,092 | 237,283 |
| 繰延税金資産 | 12 | 29 |
| 未収還付法人税等 | 163 | 654 |
| その他 | 62,368 | 73,663 |
| 流動資産合計 | 21,357,367 | 17,158,740 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 3,476,850 | 3,493,865 |
| 減価償却累計額 | △43,777 | △103,535 |
| 建物（純額） | 3,433,073 | 3,390,329 |
| 構築物 | 28,859 | 28,932 |
| 減価償却累計額 | △1,564 | △3,144 |
| 構築物（純額） | 27,294 | 25,787 |
| 土地 | 10,917,067 | 10,923,206 |
| 信託建物 | 93,389,065 | 94,083,812 |
| 減価償却累計額 | △2,038,387 | △3,433,914 |
| 信託建物（純額） | 91,350,677 | 90,649,898 |
| 信託構築物 | 865,458 | 866,233 |
| 減価償却累計額 | △112,347 | △189,473 |
| 信託構築物（純額） | 753,111 | 676,760 |
| 信託工具、器具及び備品 | 11,618 | 14,789 |
| 減価償却累計額 | △248 | △1,547 |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 11,370 | 13,242 |
| 信託土地 | 128,699,981 | 128,699,981 |
| 建設仮勘定 | 23,225 | 3,305 |
| 有形固定資産合計 | 235,215,801 | 234,382,512 |
| 無形固定資産 | | |
| 信託借地権 | 3,829,099 | 3,828,713 |
| その他 | 11,389 | 12,693 |
| 無形固定資産合計 | 3,840,489 | 3,841,406 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | － | 487,473 |
| 長期前払費用 | 613,881 | 614,601 |
| 長期預け金 | 39,205 | 39,205 |
| 敷金及び保証金 | 516,126 | 516,126 |
| 投資その他の資産合計 | 1,169,214 | 1,657,406 |
| 固定資産合計 | 240,225,504 | 239,881,325 |
| 資産合計 | 261,582,872 | 257,040,065 |

(単位：千円)

| | 前 期 (ご参考) 平成26年2月28日現在 | 当 期 平成26年8月31日現在 |
|---------------------|---------------------------|---------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 330,137 | 408,449 |
| 短期借入金 | ※1 16,500,000 | ※1 － |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 85,600 | 85,600 |
| 未払金 | 207,946 | 267,880 |
| 未払費用 | 10,053 | 24,489 |
| 未払法人税等 | 651 | 716 |
| 未払消費税等 | 179,119 | 275,528 |
| 前受金 | 1,459,897 | 1,482,281 |
| その他 | 939 | 1,463 |
| 流動負債合計 | 18,774,345 | 2,546,408 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 67,850,200 | 80,307,400 |
| 預り敷金及び保証金 | 525,160 | 539,430 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 8,451,011 | 8,445,574 |
| 固定負債合計 | 76,826,372 | 89,292,405 |
| 負債合計 | 95,600,717 | 91,838,814 |
| 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（△） | 4,861,749 | 4,080,846 |
| 剰余金合計 | 4,861,749 | 4,080,846 |
| 投資主資本合計 | 165,982,154 | 165,201,251 |
| 純資産合計 | ※2 165,982,154 | ※2 165,201,251 |
| 負債純資産合計 | 261,582,872 | 257,040,065 |

損益計算書

(単位：千円)

| | 前 期 (ご参考) 自 平成25年 9 月 1 日 至 平成26年 2 月28日 | | 当 期 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日 | |
|----------------------|--|-----------|--|-----------|
| 営業収益 | | | | |
| 賃貸事業収入 | ※1 | 8,478,425 | ※1 | 8,663,942 |
| その他賃貸事業収入 | ※1 | 697,965 | ※1 | 800,373 |
| 匿名組合投資利益 | | － | | 4,150 |
| 営業収益合計 | | 9,176,390 | | 9,468,466 |
| 営業費用 | | | | |
| 賃貸事業費用 | ※1 | 2,918,848 | ※1 | 3,872,940 |
| 資産運用報酬 | | 750,575 | | 791,954 |
| 資産保管手数料 | | 14,248 | | 14,756 |
| 一般事務委託手数料 | | 64,036 | | 63,232 |
| 役員報酬 | | 4,800 | | 4,800 |
| その他営業費用 | | 75,471 | | 82,579 |
| 営業費用合計 | | 3,827,980 | | 4,830,263 |
| 営業利益 | | 5,348,409 | | 4,638,203 |
| 営業外収益 | | | | |
| 受取利息 | | 1,873 | | 1,708 |
| 消費税等還付加算金 | | 22,210 | | － |
| その他 | | 11 | | 13 |
| 営業外収益合計 | | 24,096 | | 1,722 |
| 営業外費用 | | | | |
| 支払利息 | | 398,386 | | 443,425 |
| 融資関連費用 | | 108,656 | | 114,227 |
| その他 | | 3,750 | | 1,041 |
| 営業外費用合計 | | 510,792 | | 558,695 |
| 経常利益 | | 4,861,713 | | 4,081,230 |
| 税引前当期純利益 | | 4,861,713 | | 4,081,230 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 868 | | 1,256 |
| 法人税等調整額 | | 35 | | △16 |
| 法人税等合計 | | 904 | | 1,239 |
| 当期純利益 | | 4,860,808 | | 4,079,991 |
| 前期繰越利益 | | 940 | | 855 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | | 4,861,749 | | 4,080,846 |

投資主資本等変動計算書

(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 | 1,251,550 | 1,251,550 | 162,371,955 | 162,371,955 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 剰余金の配当 | － | △1,250,610 | △1,250,610 | △1,250,610 | △1,250,610 |
| 当期純利益 | － | 4,860,808 | 4,860,808 | 4,860,808 | 4,860,808 |
| 当期変動額合計 | － | 3,610,198 | 3,610,198 | 3,610,198 | 3,610,198 |
| 当期末残高 | ※1 161,120,405 | 4,861,749 | 4,861,749 | 165,982,154 | 165,982,154 |

当期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）

(単位：千円)

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

注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

| 前 期（ご参考） 自 平成25年 9 月 1 日 至 平成26年 2 月28日 | 当 期 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日 |
|---|--|
| 該当事項はありません。 | 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25年 9 月 1 日 至 平成26年 2 月28日 | 当 期 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31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。 |
| 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 2～15年 工具、器具及び備品 4～10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. 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1,493 千円です。 | 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。 |

| 期 別 項 目 | 前 期（ご参考） 自 平成25年 9 月 1 日 至 平成26年 2 月28日 | 当 期 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日 |
|------------------------------------|--|--|
| 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2月28日現在 | 当 期 平成26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 10,000,000千円 借入実行残高 －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 －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25年 9 月 1 日 至 平成26年 2 月28日 | | | 当 期 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日 | | |
|---|-----------|-----------|--|-----------|-----------|
| ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) | | | ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) | | |
| A. 不動産賃貸事業収益 | | | A. 不動産賃貸事業収益 | | |
| 賃貸事業収入 | | | 賃貸事業収入 | | |
| 賃料収入 | 8,228,546 | | 賃料収入 | 8,428,399 | |
| 共益費収入 | 249,878 | 8,478,425 | 共益費収入 | 235,542 | 8,663,942 |
| その他賃貸事業収入 | | | その他賃貸事業収入 | | |
| 駐車場収入 | 78,086 | | 駐車場収入 | 73,750 | |
| 付帯収益 | 578,563 | | 付帯収益 | 631,826 | |
| その他賃料収入 | 41,315 | 697,965 | その他賃料収入 | 94,797 | 800,373 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | | 9,176,390 | 不動産賃貸事業収益合計 | | 9,464,316 |
| 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 | 337,140 | | 外注委託費 | 355,167 | |
| プロパティ・マネジメント報酬 | 152,886 | | プロパティ・マネジメント報酬 | 213,769 | |
| 水道光熱費 | 518,251 | | 公租公課 | 731,211 | |
| 保険料 | 18,116 | | 水道光熱費 | 596,790 | |
| 修繕費 | 185,676 | | 保険料 | 18,434 | |
| 支払地代 | 71,656 | | 修繕費 | 216,187 | |
| 減価償却費 | 1,497,862 | | 支払地代 | 71,963 | |
| その他費用 | 137,257 | 2,918,848 | 減価償却費 | 1,535,760 | |
| 不動産賃貸事業費用合計 | | 2,918,848 | その他費用 | 133,655 | 3,872,940 |
| C. 不動産賃貸事業損益（A－B） | | 6,257,542 | 不動産賃貸事業費用合計 | | 3,872,940 |
| | | | C. 不動産賃貸事業損益（A－B） | | 5,591,375 |

〔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25年 9 月 1 日 至 平成26年 2 月28日 | | 当 期 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26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 | | ※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2月28日現在 | | 当 期 平成26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) | | 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) | | (繰延税金資産) | |
| 未払事業税損金不算入額 | 12 | 未払事業税損金不算入額 | 29 |
| 繰延税金資産合計 | 12 | 信託借地権償却額 | 132 |
| (繰延税金資産の純額) | 12 | 繰延税金資産小計 | 161 |
| | | 評価性引当額 | △132 |
| | | 繰延税金資産合計 | 29 |
| | | (繰延税金資産の純額) | 29 |
| 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：％) | | 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：％) | |
| 法定実効税率 | 36.59 | 法定実効税率 | 36.59 |
| (調整) | | (調整) | |
| 支払配当の損金算入額 | △36.58 | 支払配当の損金算入額 | △36.57 |
| その他 | 0.01 | その他 | 0.01 |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.02 | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.03 |

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28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26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 | 8,271,101 | 8,271,101 | － |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 12,717,717 | 12,717,717 | － |
| (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) | (86,550) | 950 |
| (5) 長期借入金 | (67,850,200) | (68,906,632) | 1,056,432 |
| (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 | 59,167,900 | 59,125,100 | ※ | |

※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 | 8,271,101 | － | － | － | － | － |
| 信託現金及び信託預金 | 12,717,717 | － | － | － | － | － |
| 合 計 | 20,988,819 | － | － | － | － | － |

(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 | 13,085,600 | 85,600 | 16,285,600 | 38,307,800 |
| 合 計 | 16,585,600 | 85,600 | 13,085,600 | 85,600 | 16,285,600 | 38,307,800 |

当期（自 平成26年3月1日 至 平成26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）。

(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 |

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28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 | |
| 229,489,317 | 9,555,584 | 239,044,901 | 252,818,000 |

（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、Recipe SHIMOKITA（10,880,665千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,497,812千円）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2月期（第2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3月1日 至 平成26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。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28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) |
|--------|--------------------|---------------|-----------------------|--------------|--------------|-------|--------------|
| 利害関係人等 | 野村ビルマネジ メント株式会社 | 不動産業 | － | 外注委託費 | 311,410 | 営業未払金 | 54,652 |

（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3月1日 至 平成26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 |
| | | | | | | 前払費用 | 12,763 |
| | | | | 融資関連費用 | 6,434 | 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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

| 前 期（ご参考） 自 平成25年 9 月 1 日 至 平成26年 2 月28日 | | 当 期 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日 | |
|--|---------|--|---------|
| 1口当たり純資産額 | 99,673円 | 1口当たり純資産額 | 99,204円 |
| 1口当たり当期純利益 | 2,918円 | 1口当たり当期純利益 | 2,450円 |
| 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 | | 1口当たり当期純利益は、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。 | | 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25年 9 月 1 日 至 平成26年 2 月28日 | | 当 期 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日 | |
|---|-----------|--|-----------|
| 当期純利益（千円） | 4,860,808 | 当期純利益（千円） | 4,079,991 |
| 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） | 4,860,808 | 普通投資口に係る当期純利益（千円） | 4,079,991 |
| 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25年 9 月 1 日 至 平成26年 2 月28日 | | 当 期 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日 | |
|---|--|--|--|
| 該当事項はありません。 | | 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 | |
|-----------------|--|--|
| | 前 期 (ご参考) 自 平成25年 9 月 1 日 至 平成26年 2 月28日 | 当 期 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日 |
| I. 当期末処分利益 | 4,861,749,480円 | 4,080,846,607円 |
| II. 分配金の額 | 4,860,893,940円 | 4,079,887,000円 |
| （投資口1口当たり分配金の額） | (2,919円) | (2,450円) |
| Ⅲ. 次期繰越利益 | 855,540円 | 959,607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4,860,893,940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4,079,887,000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。 |

会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成 2 6 年 1 0 月 9 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

竹之内和史

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26年3月1日から平成26年8月31日までの第3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

53

NOMURA REAL ESTATE MASTER FUND, INC.

54

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25年 9 月 1 日 至 平成26年 2 月28日 | 当 期 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26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 | 4,861,713 | 4,081,230 | |
| 減価償却費 | 1,499,067 | 1,537,049 | |
| 受取利息 | △1,873 | △1,708 | |
| 支払利息 | 398,386 | 443,425 | |
| 営業未収入金の増減額（△は増加） | 30,301 | △111,532 | |
| 前払費用の増減額（△は増加） | 30,880 | △39,190 | |
| 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） | 34,719 | △719 | |
| 長期預け金の増減額（△は増加） | △104 | － | |
| 営業未払金の増減額（△は減少） | 67,549 | 78,312 | |
| 未払金の増減額（△は減少） | △327,789 | 7,575 | |
| 未払消費税等の増減額（△は減少） | 179,119 | 96,409 | |
| 前受金の増減額（△は減少） | 124,471 | 22,383 | |
| その他 | △88,137 | △25,457 | |
| 小 計 | 11,521,651 | 6,087,777 | |
| 利息の受取額 | 1,873 | 1,708 | |
| 利息の支払額 | △398,990 | △428,989 | |
| 法人税等の支払額 | △1,903 | △1,682 | |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 11,122,630 | 5,658,814 | |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | | |
| 有形固定資産の取得による支出 | △10,873,920 | △23,225 | |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △743,476 | △651,166 | |
| 無形固定資産の取得による支出 | △5,350 | △2,677 | |
| 信託無形固定資産の取得による支出 | △9,155 | △423 | |
| 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 | |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | △11,364 | △175 | |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 368,763 | 14,445 | |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △103,402 | △78,994 | |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 49,652 | 88,243 | |
| 敷金及び保証金の差入による支出 | △200 | － | |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △11,328,454 | △1,141,448 | |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | | |
| 短期借入れによる収入 | 5,000,000 | － | |
| 短期借入金の返済による支出 | △5,000,000 | △16,500,000 | |
| 長期借入れによる収入 | 6,000,000 | 12,500,000 | |
| 長期借入金の返済による支出 | △42,800 | △42,800 | |
| 分配金の支払額 | △1,222,645 | △4,835,718 | |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 4,734,554 | △8,878,518 | |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少） | 4,528,730 | △4,361,152 | |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 16,460,088 | 20,988,819 | |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 20,988,819 | ※1 16,627,667 | |

(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 | 前 期 (ご参考) 自 平成25年 9 月 1 日 至 平成26年 2 月28日 | 当 期 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日 |
|--------------------------------------|---|---|
| 項 目 | | |
| 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25年 9 月 1 日 至 平成26年 2 月28日 | 当 期 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31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 | ※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2月28日現在) (単位：千円) | (平成26年8月31日現在) (単位：千円) |
| 現金及び預金 | 現金及び預金 |
| 信託現金及び信託預金 | 信託現金及び信託預金 |
| 現金及び現金同等物 | 現金及び現金同等物 |
| 8,271,101 | 11,339,370 |
| 12,717,717 | 5,288,296 |
| 20,988,819 | 16,627,667 |

「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

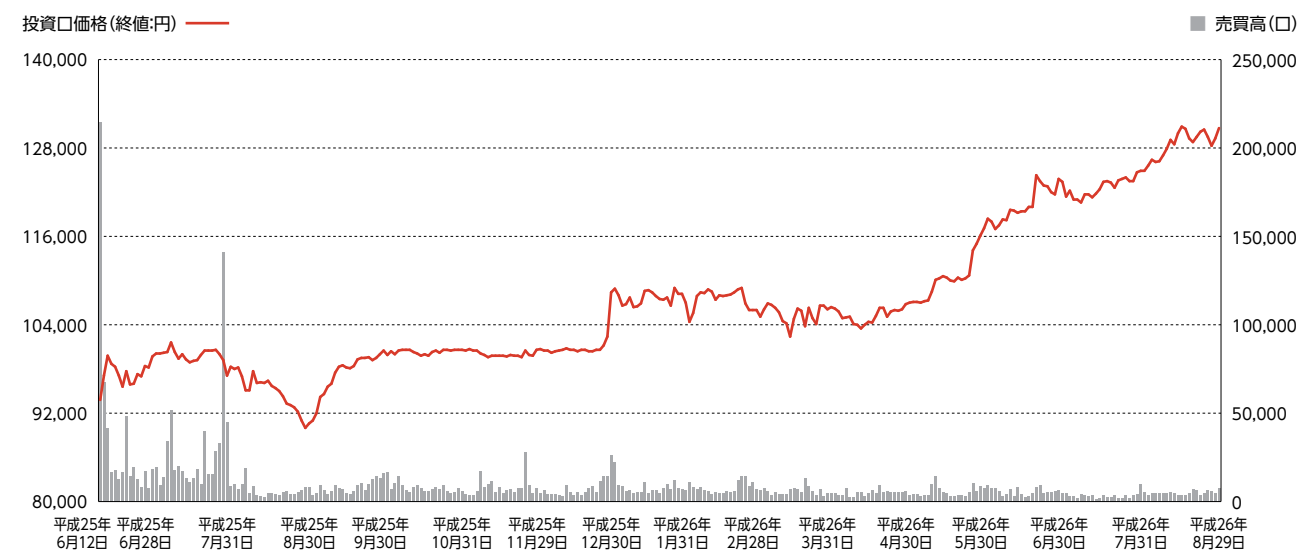
【配当等の口座受取りについて】
お取引の証券会社等（口座管理機関）にお申し出ください。

【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)

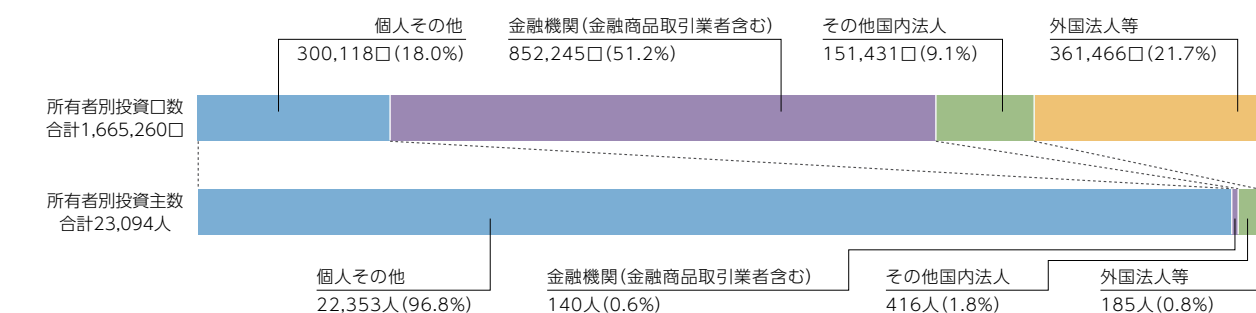
投資主インフォメーション

投資口価格の推移

平成25年6月12日(上場日)から平成26年8月29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。



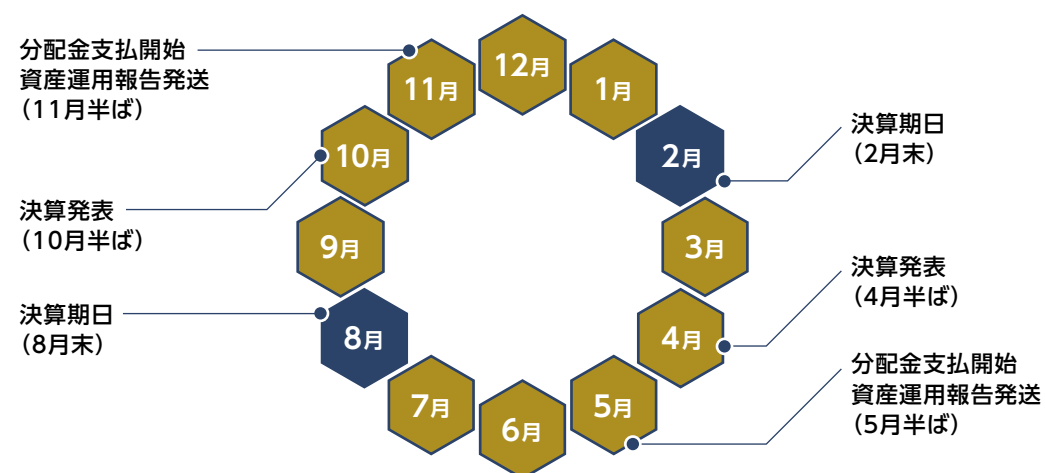
所有者別投資主の構成



(注)平成26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

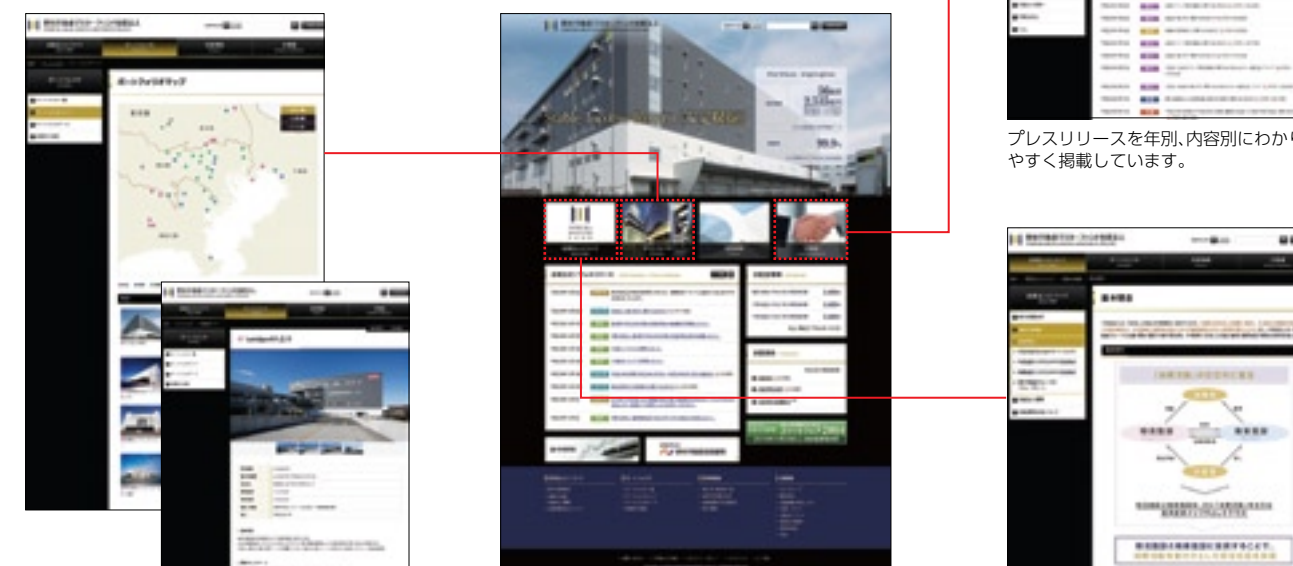
本投資法人では、ホームページを活用し、迅速かつ正確な情報開示につとめています。

- 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。