

野村不動産マスターファンド投資法人

第5期 資産運用報告 | 2015.3.1 ▶ 2015.8.31

〒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5期分配金

2,217円

最終営業期間合併交付金^(注)

500円

ポートフォリオ・ハイライト

資産規模

57物件

2,663億円

稼働率

99.3%

(注) 最終営業期間の予想数値は、平成27年8月4日付「平成27年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成27年9月期(最終営業期間)の運用状況及び合併交付金の予想に関するお知らせ」に基づく予想値であり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

Contents

投資主の皆様へ	3	ポートフォリオ物件一覧	11	V.注記表	47
決算ハイライト	4	ポートフォリオ物件の概要	13	VI.金銭の分配に係る計算書	57
合併に関するお知らせ	5	投資法人/資産運用会社の概要	20	VII.会計監査人の監査報告書	58
本投資法人の特徴	7	I.資産運用報告	21	VIII.キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	59
成長戦略	8	II.貸借対照表	43	投資主インフォメーション	61
財務の状況	9	III.損益計算書	45		
ポートフォリオデータ	10	IV.投資主資本等変動計算書	46		

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、「中長期的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日の新規上場来、これまで安定した運用を積み重ねてまいりました。そして、このたび第5期(平成27年8月期)の決算を無事に迎えることができました。引き続き、安定したポートフォリオ運営が実践できたと考えております。

また、本投資法人は、平成27年5月27日付で野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人との間で、合併契約を締結し、投資主総会において投資主の皆様からご賛同をいただいたことから、平成27年10月1日付で新投資法人(野村不動産マスターファンド投資法人)として運用を開始しております。

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。

新投資法人においては、「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」を追求することを基本理念として、かかる基本理念のもと、オフィス、商業施設、物流施設及び居住用施設をはじめ、投資対象を限定することなく多様な用途への投資・運用を行ってまいります。

日本有数の総合不動産会社である野村不動産を中心とした野村不動産グループの総合力を活用することで、スポンサーが開発する賃貸収益不動産の取得による外部成長に加え、各用途不動産の特徴を活かしたマネジメントを行い、運用資産の拡大及びその価値の向上を通じて、「投資主価値の継続的な向上」に努めてまいります。

投資主の皆様におかれましては、本投資法人と同様、新投資法人においても、引き続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

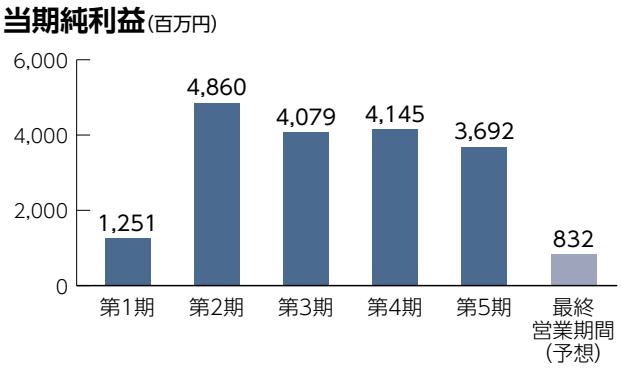
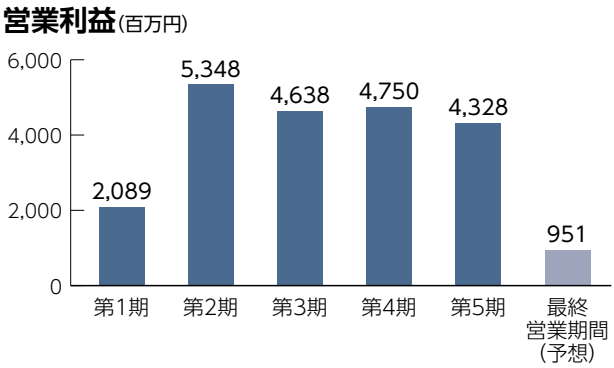
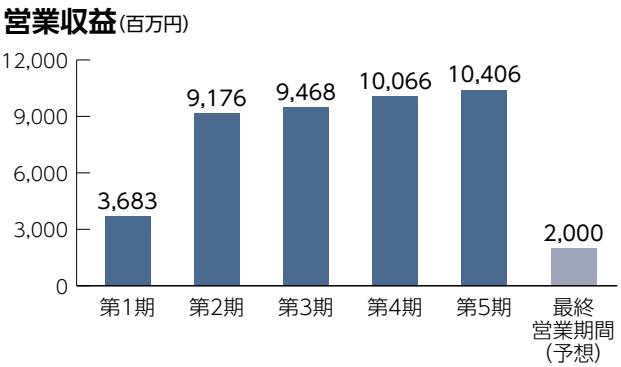
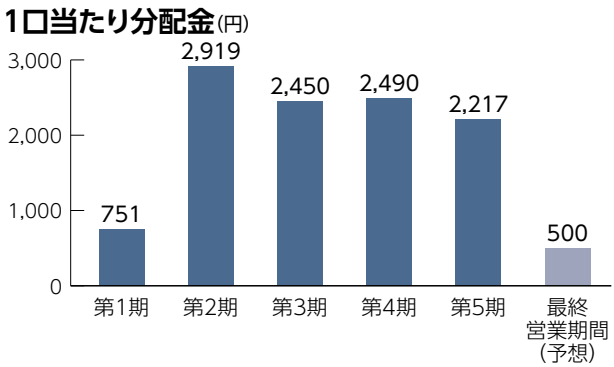
決算ハイライト

決算サマリー

	第4期 (平成27年2月期)	第5期 (平成27年8月期)	最終営業期間(予想) (平成27年9月期) ^{※1}
1口当たり分配金 (円)	2,490	2,217	500 ^{※2}
営業収益 (百万円)	10,066	10,406	2,000
営業利益 (百万円)	4,750	4,328	951
経常利益 (百万円)	4,146	3,693	833
当期純利益 (百万円)	4,145	3,692	832

※1 最終営業期間の予想数値は、平成27年8月4日付「平成27年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成27年9月期(最終営業期間)の運用状況及び合併交付金の予想に関するお知らせ」に基づく予想値であり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

※2 本投資法人の最終営業期間の金銭の分配の代わりとして、本投資法人の分配可能利益に基づき、新投資法人の成立日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、最終営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金をお支払いする予定です。



合併に関するお知らせ

合併の意義

総 合 型 戦 略

「特化型」から「総合型」への戦略転換による持続的な成長の追求

- セクターを組み合わせることでミドルリスク・ミドルリターンの商品特性に
- セクターにより異なる適切な投資タイミングを踏まえた投資が可能
- 複合施設、ホテル、工場、ヘルスケアなど、投資対象セクターの多様化により投資機会が拡大

大 型 化 戦 略

「大型化」による安定性の強化と成長戦略の進化

- 物件及びテナントの高度な分散による安定性の飛躍的向上
- 物件入替えやスポンサーと協働した物件建替えなど、資産価値向上に向けた施策を積極推進
- 資金調達力の向上により金融コスト削減や調達手段の多様化を推進

賃 貸 バリュチェーン

「賃貸バリューチェーン」の確立による 野村不動産グループとの相互成長の加速

- 「物件取得パイプライン」と「マネジメントパイプライン」の双方向機能を確立し、好循環サイクルによる野村不動産グループとの相互成長を加速

合併の概要

平成27年10月1日
総合型

野村不動産マスターファンド投資法人〔証券コード 3462〕として新設合併

保有物件数 **257** 物件 (全J-REIT銘柄中第1位) ^(※1) 取得価格合計 **784,988** 百万円 ^(※2)



オフィス特化型
野村不動産オフィスファンド投資法人



オフィス

物 件 数 : **55** 物件
取得価格合計: **356,868** 百万円 ^(※2)



居住用施設特化型
野村不動産レジデンシャル投資法人



居住用施設

物 件 数 : **146** 物件
取得価格合計: **162,547** 百万円 ^(※2)



物流施設・商業施設複合型
野村不動産マスターファンド投資法人



物流施設

物 件 数 : **19** 物件
取得価格合計: **132,810** 百万円 ^(※2)



商業施設

物 件 数 : **37** 物件
取得価格合計: **132,763** 百万円 ^(※2)

(※1) 平成27年10月末時点の順位となります。取得予定資産は含めておりません。
(※2) 取得価格は、野村不動産マスターファンド投資法人は取得価格、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人は直近期の期末算定価格を記載しております。取得予定資産は含めておりません。

野村不動産グループとの相互成長

本投資法人は、野村不動産グループとの間において、賃貸バリューチェーンを確立し、今後は、野村不動産グループとの相互成長の好循環サイクルを加速させていきます。加えて、これまでそれぞれのファンドがセクターの特化運用を通して獲得してきたノウハウを結集し、更なる**投資主価値の向上**を目指します。



オフィス **PMO**
PREMIUM MIDSIZE OFFICE

- 時代とともに多様化するビジネスに対応し、中規模サイズでありながら大規模ビルと同等の機能性とグレードを併せ持つ、新しいカテゴリーのオフィスビル



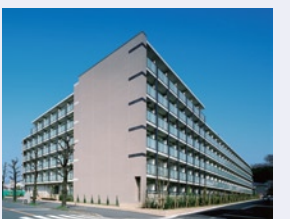
商業施設 **GEMS**

- 都市部を中心に展開し、バラエティに富んだこだわりのある飲食店を中心とした店舗構成で、周辺のオフィスワーカーや住民など、人々の暮らしを明るく豊かにし、新たなライフスタイルを提案する



居住用施設 **PROUD FLAT**

- 野村不動産グループの開発分譲事業における情報網・ノウハウの活用による都市型賃貸住宅に適した立地選定
- 野村不動産独自の「集合住宅設計基準（賃貸住宅編）」「品質管理検査要綱」等によるクオリティ・コントロールと適切な運用・管理



物流施設 **Landport**

- 近年の物流環境の変化と、多様なテナントニーズに対応する、先進的で高い機能性を持つ物流施設
- 物流最適化・効率化を追求した施設設計



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

4期 5期
79.6% 80.4%

長期の賃貸借契約
10年以上の契約割合

4期 5期
70.2% 67.1%

高稼働率の維持
ポートフォリオ稼働率

4期 5期
99.8% 99.3%

財務の状況

借入期間の長期化
平均残存期間

4期 5期
4.6年 4.0年

安定性に配慮した財務運営
LTV

4期 5期
35.9% 38.3%

長期発行体格付※
日本格付研究所(JCR)

AA-

※詳細はP9をご参照ください。

成長戦略

■ 商業施設の運営状況

■ リーシングの進捗状況

集客力のある話題性に富んだテナント誘致を実施し、新ホテル開業に合わせた7月、8月に新規5店舗をオープン



RED LOBSTER
7月18日 GRAND OPEN



551蓬莱
7月17日 GRAND OPEN



大阪初出店 PIZZANAPOLETANO
7月27日 GRAND OPEN



Gottie's BEEF
8月13日 GRAND OPEN



日本初出店 nolboo (ノルブ)
7月17日 GRAND OPEN

稼働率は90%超へ回復し、収益性の向上に寄与

TM & © Universal Studios. All rights reserved. © Universal Studios. CR15-3593

■ ユニバーサル・シティウォーク大阪™周辺の動向

ザ パーク フロント ホテル アット ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®が8月1日開業
ユニバーサル・シティウォーク大阪™とのデッキ接続が完了



ホテル開業前



ホテル開業後

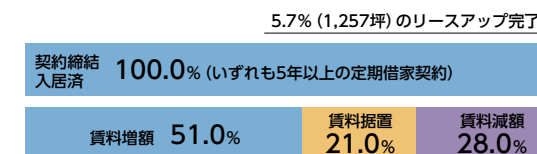
エリア一体の更なる活性化

■ 物流施設の運営状況

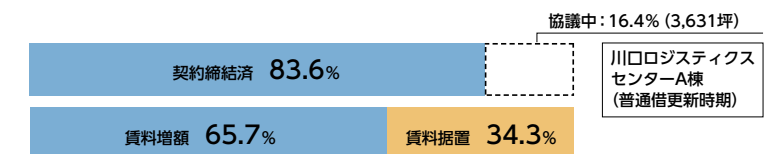
■ 足下のリーシング状況

第5期のリーシング残区画(1,257坪)及び今後1年間に契約満了を迎える約22,000坪について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



● 平成27年9月～平成28年8月契約満了区画のリーシング状況



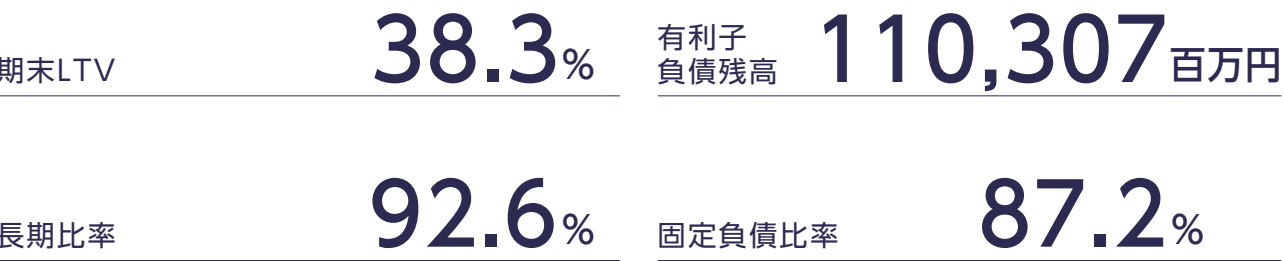
早期リースアップによる安定収益の確保及び賃料増額による内部成長の実現

● リーシング対象物件

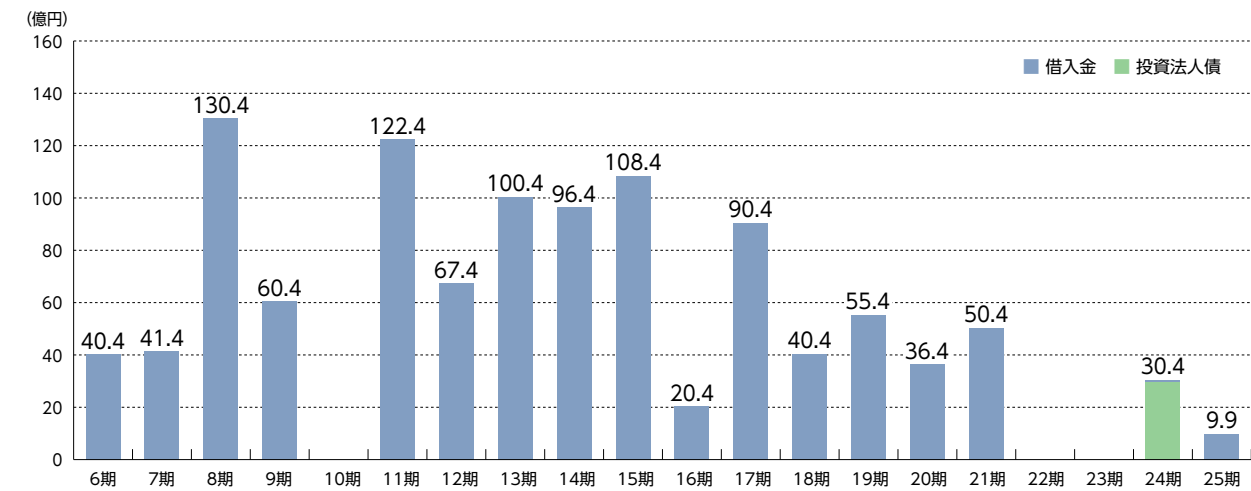


財務の状況（第5期末時点）

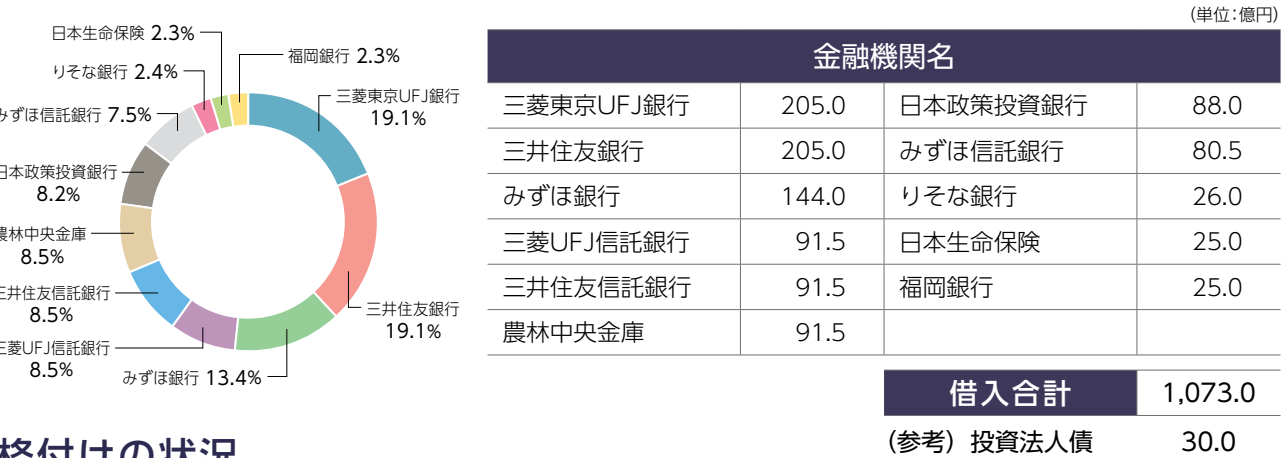
財務ハイライト



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



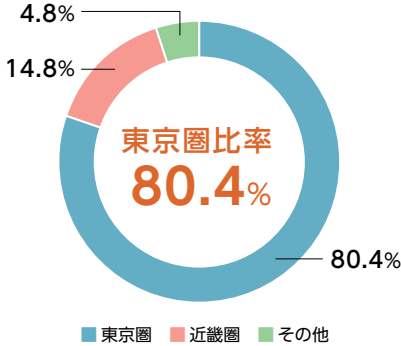
格付けの状況

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-	(注)

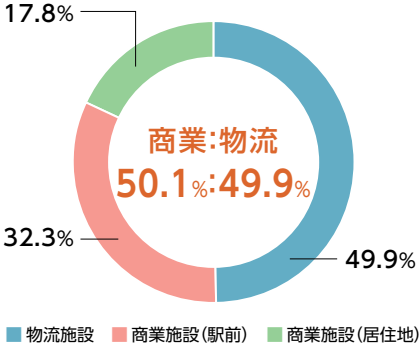
(注)平成27年5月27日付のプレスリリースにおいて、クレジット・モニター(方向性:ポジティブ)に指定する旨公表されましたが、同年10月1日付で新投資法人の長期発行体格付を「AA(安定的)」とする旨公表されています。

ポートフォリオデータ（第5期末時点）

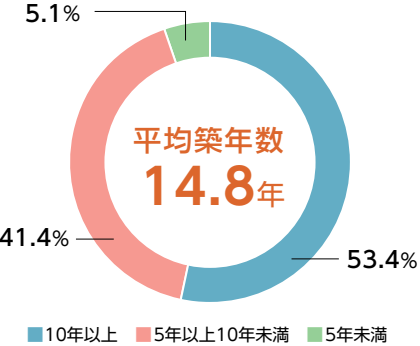
地域分散



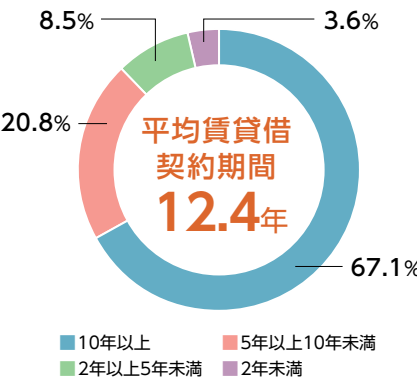
用途別組入れ比率



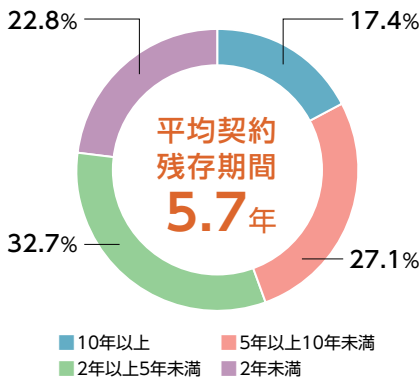
ポートフォリオ築年数



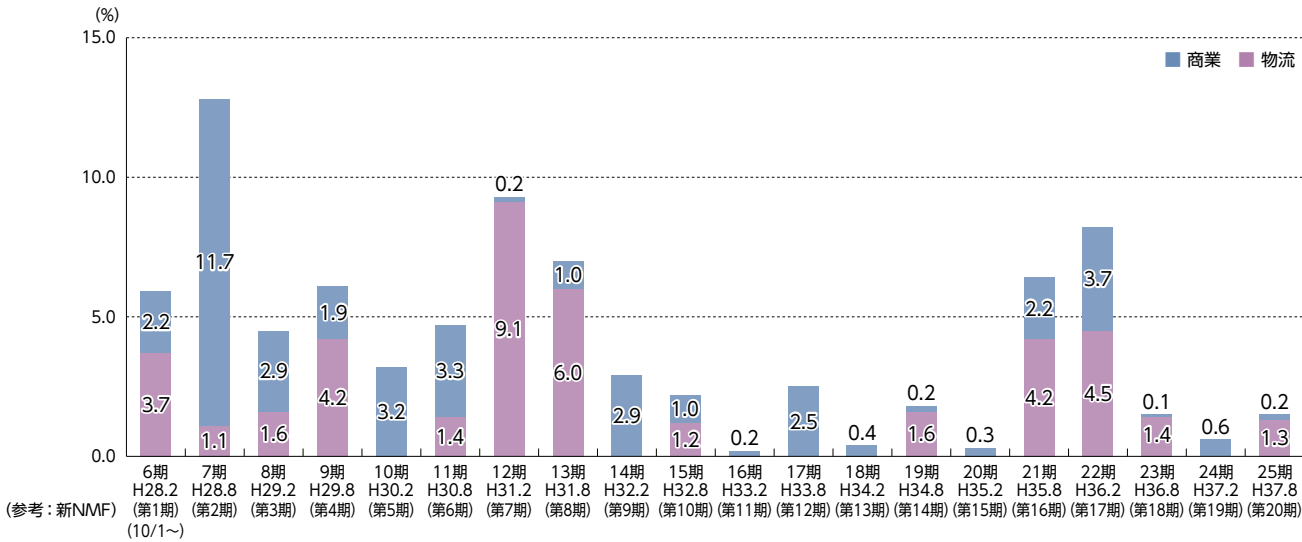
賃貸借契約期間
(賃貸面積ベース)



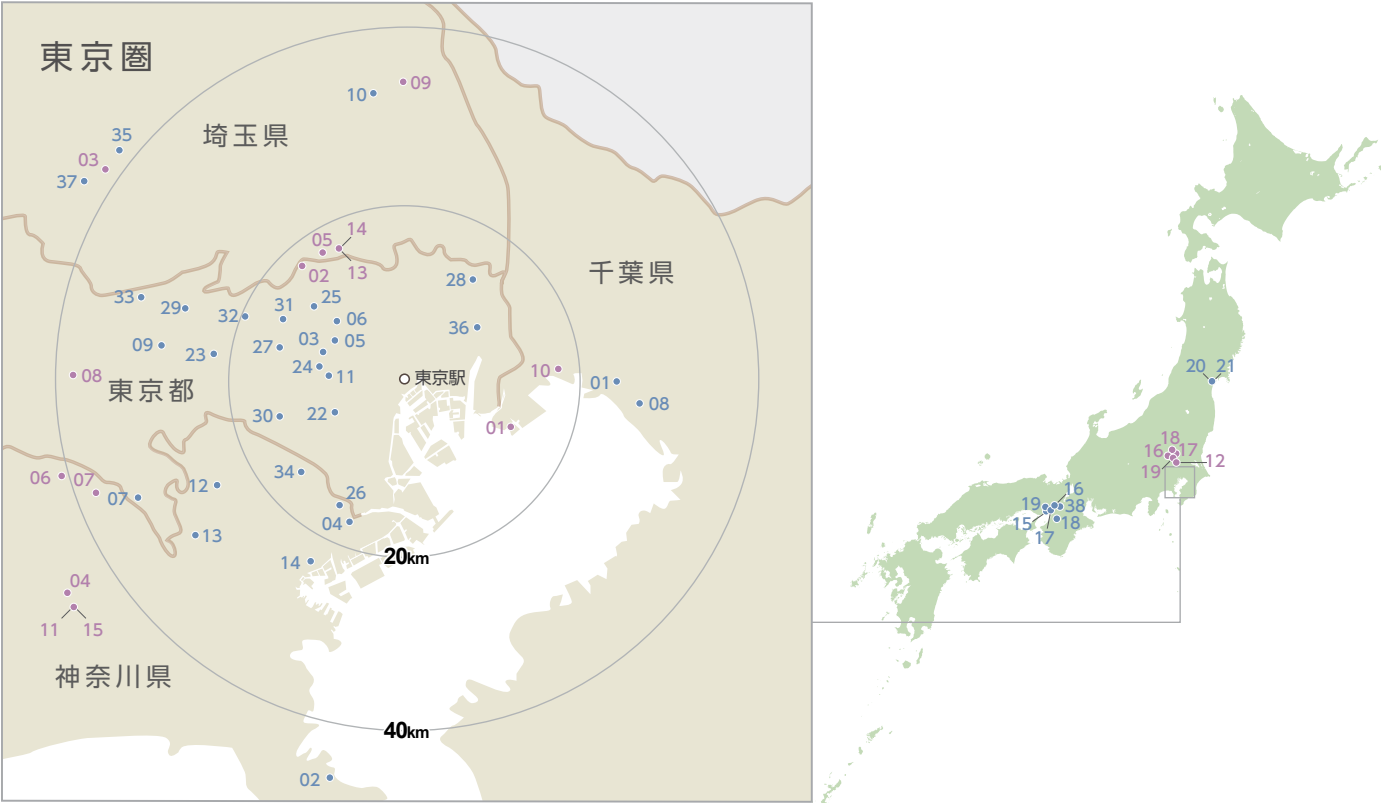
賃貸借契約残存期間
(賃貸面積ベース)



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5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	6.5	19,800	70,045.85	100.0	4.16
		02	Landport板橋	東京都板橋区	15,710	5.9	17,800	52,794.55	100.0	6.42
		03	Landport川越	埼玉県川越市	13,700	5.1	15,500	71,569.89	100.0	3.73
		04	Landport厚木	神奈川県厚木市	11,410	4.3	12,100	47,995.23	100.0	6.15
		05	川口領家ロジスティクスセンター	埼玉県川口市	10,790	4.1	11,600	42,840.91	100.0	3.91
		06	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	4.0	11,700	50,450.00	100.0	4.32
		07	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	3.3	9,930	57,448.03	100.0	7.30
		08	Landport八王子	東京都八王子市	8,250	3.1	9,150	34,837.65	100.0	5.79
		09	Landport春日部	埼玉県春日部市	7,340	2.8	8,370	29,630.48	100.0	5.90
		10	船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市	4,660	1.7	5,320	30,641.98	100.0	3.40
		11	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	1.7	5,130	24,931.11	100.0	6.15
		12	羽生ロジスティクスセンター	埼玉県羽生市	3,810	1.4	4,310	24,850.80	100.0	2.72
		13	川口ロジスティクスセンターB棟	埼玉県川口市	3,750	1.4	4,320	13,648.70	100.0	2.92
		14	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	3,270	12,003.57	100.0	2.92
		15	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	1.0	3,160	9,825.52	100.0	5.36
	その他	16	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	3,760	42,328.00	100.0	1.40
		17	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	2,420	23,584.72	100.0	1.35
		18	太田清原ロジスティクスセンター	群馬県太田市	650	0.2	715	9,397.38	100.0	1.03
		19	千代田町ロジスティクスセンター	群馬県邑楽郡	330	0.1	361	4,592.00	100.0	3.76
物流小計(19物件)					132,810	49.9	148,716	653,416.37	100.0	2.96

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	6.2	17,400	39,736.87	98.3	4.70
		02	横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市	13,640	5.1	15,100	29,383.65	100.0	6.89
		03	Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区	10,407	3.9	10,700	6,295.22	100.0	4.38
		04	川崎モアーズ	神奈川県川崎市	6,080	2.3	7,240	18,810.31	100.0	7.39
		05	EQUINIA新宿	東京都新宿区	4,260	1.6	4,560	3,611.59	100.0	5.81
		06	EQUINIA池袋	東京都豊島区	3,990	1.5	4,320	2,693.93	100.0	8.36
		07	covirna machida	東京都町田市	3,440	1.3	4,250	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	1.0	3,230	12,385.18	100.0	2.76
		10	FESTA SQUARE	埼玉県さいたま市	2,600	1.0	2,960	7,480.63	100.0	5.40
		11	GEMS渋谷	東京都渋谷区	2,490	0.9	2,640	1,791.34	100.0	4.18
		12	駿台あざみ野校	神奈川県横浜市	1,700	0.6	1,920	2,286.47	100.0	4.89
		13	EQUINIA青葉台	神奈川県横浜市	1,560	0.6	1,810	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	5.8	16,600	9,733.28	94.6	4.42
		16	イズミヤ千里丘店	大阪府吹田市	8,930	3.4	10,500	24,399.12	100.0	5.43
		17	Merad 大和田	大阪府大阪市	6,640	2.5	7,280	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	5,010	34,198.01	100.0	3.97
		19	イズミヤ小林店	兵庫県宝塚市	3,020	1.1	3,590	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	5,450	4,611.68	100.0	2.42
		21	EQUINIA青葉通り	宮城県仙台市	1,640	0.6	1,860	4,030.37	100.0	1.57
	東京圏	22	三菱自動車 目黒店	東京都目黒区	2,740	1.0	2,880	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	1,310	1,725.61	100.0	—
		26	三菱自動車 川崎店	神奈川県川崎市	950	0.4	1,040	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	837	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	828	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	810	1,305.78	100.0	—
		31	三菱自動車 杉並店	東京都杉並区	740	0.3	827	1,831.00	100.0	—
		32	三菱自動車 関町店	東京都練馬区	600	0.2	627	989.77	100.0	—
		33	三菱自動車 東大和店	東京都東大和市	450	0.2	496	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	377	1,646.97	100.0	—
		35	三菱自動車 川越店	埼玉県川越市	350	0.1	369	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	169	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	908	5,704.24	0.0	—
商業小計(38物件)					133,583	50.1	147,397	301,031.52	97.7	2.84

ポートフォリオ合計(57物件)					266,393	100.0	296,113	954,447.89	99.3	2.56
-----------------	--	--	--	--	---------	-------	---------	------------	------	------

種類	銘柄名	取得価格 (百万円)
匿名組合出資	合同会社大阪枚方プロジェクト 匿名組合出資持分	100

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

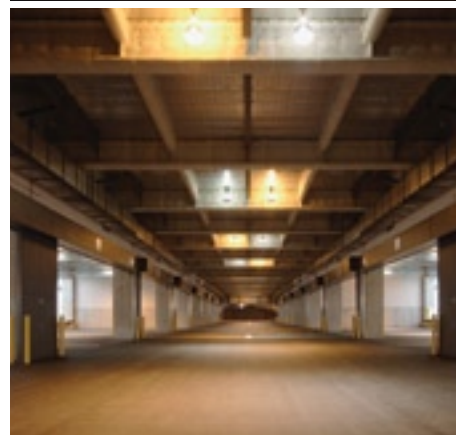
所在地／神奈川県厚木市 延床面積／49,504.38m²



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

川口領家ロジスティクスセンター

Kawaguchi Ryoke Logistics Center
所在地／埼玉県川口市 延床面積／41,867.82m²



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



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



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

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

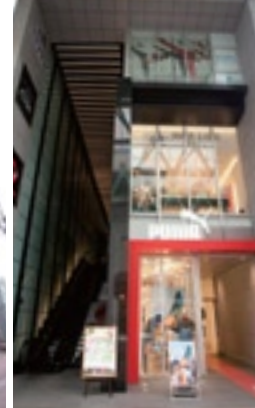
Megalos Kanagawa
所在地／神奈川県横浜市
延床面積／6,217.85m²



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

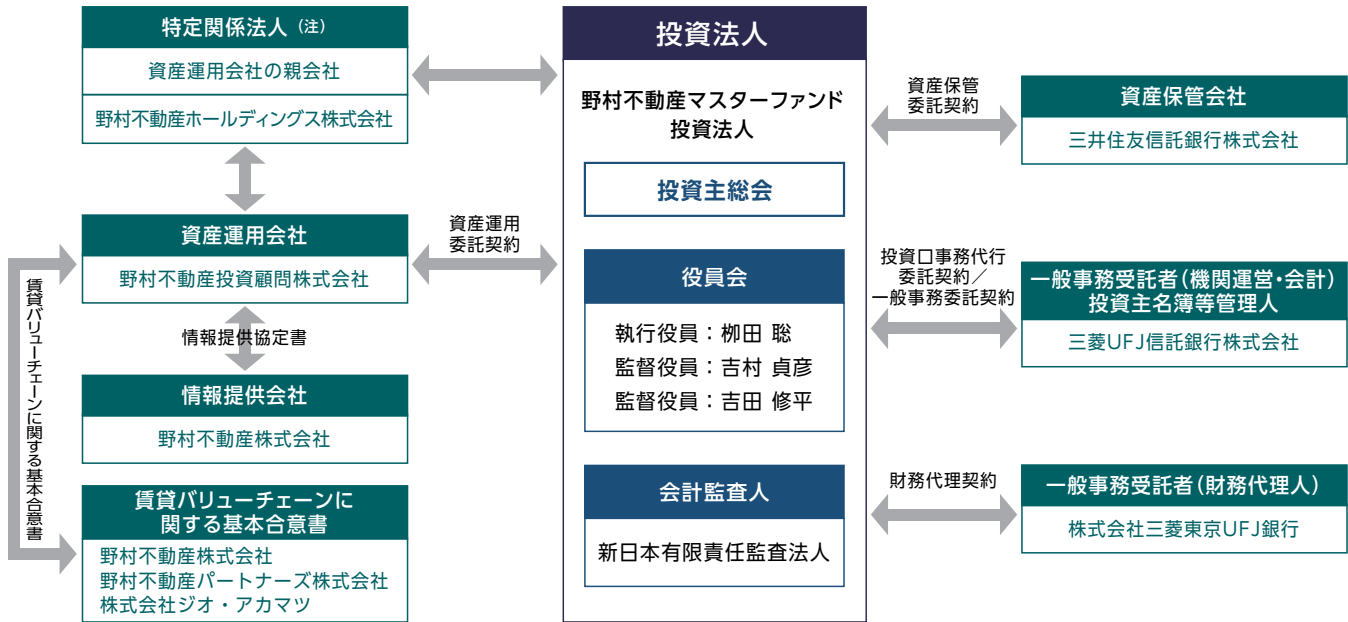
Merad 大和田

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



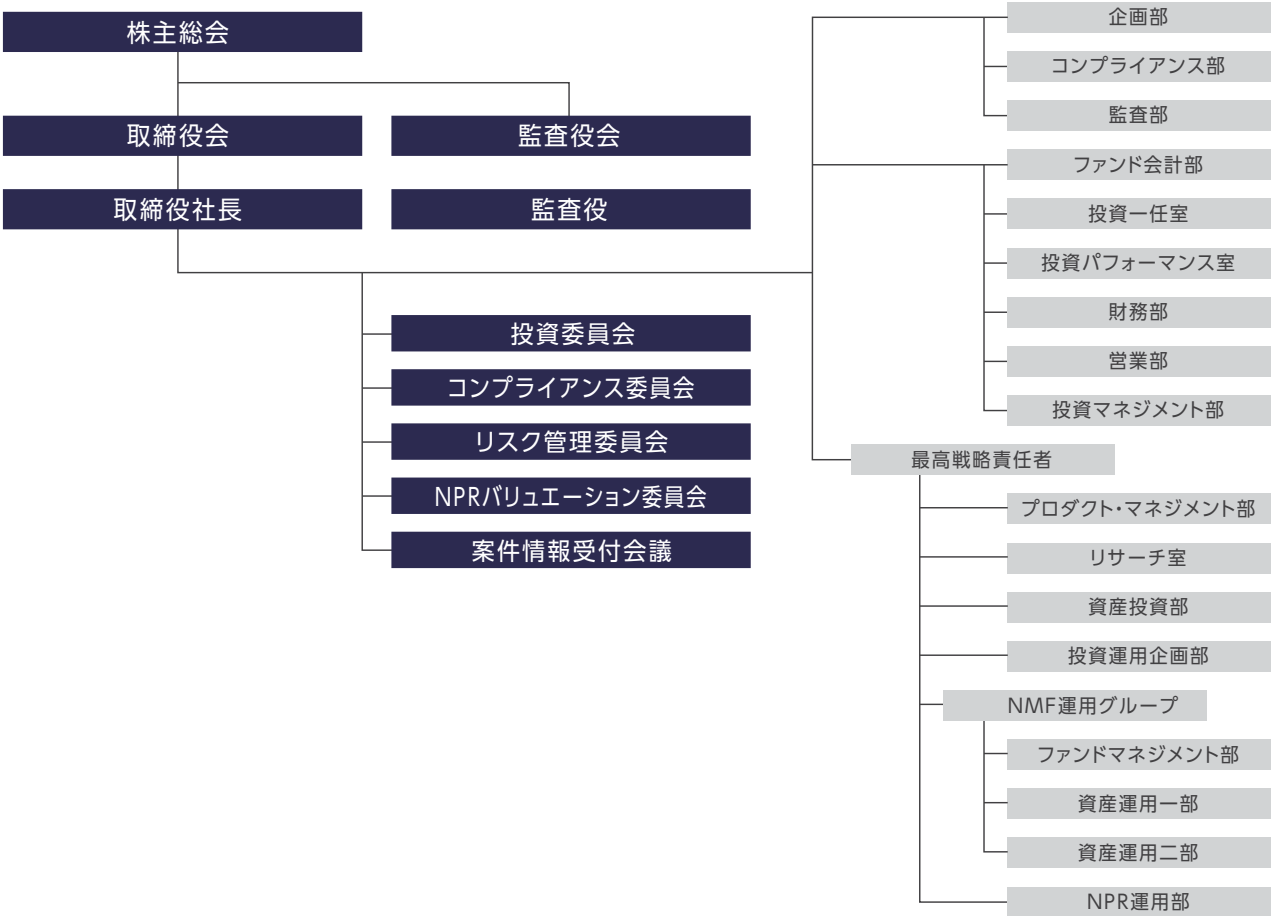
投資法人／資産運用会社の概要

■ 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	第4期 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日	第5期 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日
営業収益	百万円	3,683	9,176	9,468	10,066	10,406
うち不動産賃貸事業収益	百万円	3,683	9,176	9,464	10,049	10,379
営業費用	百万円	1,593	3,827	4,830	5,315	6,078
うち不動産賃貸事業費用	百万円	1,258	2,918	3,872	4,358	4,421
営業利益	百万円	2,089	5,348	4,638	4,750	4,328
経常利益	百万円	1,253	4,861	4,081	4,146	3,693
当期純利益	百万円	1,251	4,860	4,079	4,145	3,692
総資産額	百万円	252,265	261,582	257,040	276,539	287,696
(対前期比)	%	－	(+3.7)	(△1.7)	(+7.6)	(+4.0)
有利子負債額	百万円	78,478	84,435	80,393	99,150	110,307
純資産額	百万円	162,371	165,982	165,201	165,267	164,813
(対前期比)	%	－	(+2.2)	(△0.5)	(+0.0)	(△0.3)
出資総額	百万円	161,120	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	1,665,260
1口当たり純資産額	円	97,505	99,673	99,204	99,244	98,971
分配総額	百万円	1,250	4,860	4,079	4,146	3,691
1口当たり分配金	円	751	2,919	2,450	2,490	2,217
うち1口当たり利益分配金	円	751	2,919	2,450	2,490	2,217
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	1.3
年換算値 ^(注2)	%	2.5	3.8	3.1	3.1	2.6
自己資本利益率 ^(注3)	%	0.8	3.0	2.5	2.5	2.2
年換算値 ^(注2)	%	3.5	6.0	4.9	5.1	4.4
期末自己資本比率 ^(注4)	%	64.4	63.5	64.3	59.8	57.3
(対前期増減)	%	－	(△0.9)	(+0.8)	(△4.5)	(△2.5)
期末有利子負債比率 ^(注5)	%	31.1	32.3	31.3	35.9	38.3
当期運用日数	日	213	181	184	181	184
配当性向 ^(注6)	%	99.9	100.0	99.9	100.0	99.9
期末投資物件数	件	54	55	55	56	57
期末総賃貸可能面積	m	890,795.63	897,089.54	897,406.28	911,615.63	954,447.89
期末テナント数	件	241	251	243	284	296
期末稼働率	%	99.8	99.8	99.9	99.8	99.3
当期減価償却費	百万円	699	1,499	1,537	1,707	1,741
当期資本的支出	百万円	24	153	698	256	448
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注7)	百万円	3,123	7,755	7,127	7,396	7,697
FFO(Funds from Operation) ^(注8)	百万円	1,950	6,359	5,617	5,853	5,433
1口当たりFFO ^(注9)	円	1,171	3,819	3,373	3,515	3,263

(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、第5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＋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5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（以下「東京証券取引所」といいます。）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。

(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。
「不動産等資産」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号）に定めるものをいいます。
なお、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。
また、本書において「不動産等」とは、本投資法人の規約第29条第1項（1）又は（2）に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは同第29条第1項（3）に定める資産をいいます（「不動産等」及び「不動産対応証券」を以下、総称して「不動産関連資産」といいます。）。
不動産と不動産関連資産の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」といいます。

① 投資環境と運用実績
日本経済は、緩やかな回復基調を続けています。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、平成26年11月以降、消費税の増税延期や原油安に伴う物価下落を受けて、消費者マインドが改善し、小売販売額は非耐久消費財（食料品・日用品等）を中心に回復基調で推移しています。こうした背景の下、小売業の設備投資は引き続き高水準で推移しており、特に大都市圏では人口流入の継続、訪日外国人観光客による消費増等、今後も需要増が見込まれることから、小売業による新規出店意欲が強まっています。一方、用地取得競争の激化や地価の上昇を背景に新規店舗開発は抑制傾向で推移しているため、優良立地に存する既存商業集積の希少性が増しており、店舗賃料水準は既存優良物件を中心に緩やかな上昇傾向が続くことが予想されます。

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、食品卸売の需要活性化が加わり、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7月1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を取得しました。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%）を出資していた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。

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57物件（取得価格合計266,393百万円）、東京圏（注2）への投資比率は80.4%、総賃貸可能面積は954,447.89㎡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99.3%となり、高い水準で安定しています。

また、第5期末（平成27年8月末日）後、平成27年9月1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を譲渡しました。

(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) 「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。

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27年6月30日に11,200百万円の借入れを行いました。この結果、当期末時点の有利子負債残高は110,307百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は38.3%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。なお、本投資法人が平成27年5月27日付で後記「③ 野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人との合併」に記載の合併契約を締結したことを理由として、株式会社日本格付研究所より平成27年5月27日付で、本投資法人の格付けに関するプレスリリースが公表されています。

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：(注)

(注) 平成27年5月27日付のプレスリリースにおいて、クレジット・モニター（方向性：ポジティブ）に指定する旨公表されています。

③ 野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人との合併

本投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人（以下「NOF」といいます。）及び野村不動産レジデンシャル投資法人（以下「NRF」といい、本投資法人、NOF及びNRFを個別に「消滅投資法人」ということがあります。）は、それぞれ、平成27年5月27日開催の各消滅投資法人の役員会にて、平成27年10月1日を新設合併設立法人（以下「新投資法人」といいます。）の成立日として、各消滅投資法人を新設合併消滅法人とする新設合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、平成27年5月27日付にて合併契約を締結しました。また、平成27年7月30日に開催された本投資法人及びNOFの各投資主総会並びに平成27年7月31日に開催されたNRFの投資主総会において、当該合併契約の承認議案がそれぞれ可決されています。

A. 本合併の目的

各消滅投資法人はいずれも、野村不動産投資顧問株式会社に資産運用業務を委託し、野村不動産グループからのスポンサーサポートを受けつつ、運用実績を積み重ねてきましたが、近年、物件取得競争の激化、J-REIT市場における規模の二極化の進展、J-REITの投資対象セクターの多様化といった環境変化に直面しています。

各消滅投資法人は、かかる環境変化に対峙し、持続的な投資主価値向上を実現するための施策をそれぞれ検討してきましたが、将来に亘る成長力の強化のためには、資産規模の拡大、ポートフォリオの分散、財務基盤の安定性の強化が必要であるとの共通認識を有しており、投資主価値向上のための施策として合併に関する協議・検討を重ねてきました。

本合併により、資産規模9,000億円強を誇る国内最大級の総合型REITへと転換し、資産規模の拡大及び投資対象セクターの多様化を図ることで、物件取得機会の拡大、ポートフォリオの安定性及びリスク許容度の向上、物件取得競争力の強化並びに財務の安定化に繋がることに加えて、これまで各消滅投資法人の運用等を通じて培われた資産運用会社の豊富かつ専門的なノウハウを最大限発揮するとともに、日本有数の総合デベロッパーである野村不動産グループの有する幅広いノウハウやブランドをより効果的に活用することにより、成長と安定運営の両立が期待できると考えています。

具体的には、各消滅投資法人は、本合併について下記の意義を有するものと考えています。

- ① 「特化型」から「総合型」への戦略転換による持続的な成長の追求
- ② 「大型化」による安定性の強化と成長戦略の進化
- ③ 「賃貸バリューチェーン」の確立による野村不動産グループとの相互成長の加速

合併後の新投資法人は、上記の本合併の意義を踏まえ、中長期的な安定収益の確保と資産規模の着実な成長による投資主価値の向上を目指します。また、本合併後には、外部成長及び内部成長による分配金の増加や投資口の流動性向上によって、投資口価格の安定性が高まる等の合併効果も期待できると見込んでいます。

B. 合併比率

本合併に当たって、本投資法人の投資口1口に対し新投資法人の投資口1口を、NOFの投資口1口に対し新投資法人の投資口3.60口を、NRFの投資口1口に対し新投資法人の投資口4.45口を、それぞれ割当交付します。これにより、NOF及びNRFの投資主については、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じるため、当該端数投資口を法律の規定に基づいて市場取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

C. 合併交付金の交付

新投資法人は、各消滅投資法人の平成27年9月30日までの最終会計期間（本投資法人については、平成27年9月1日から平成27年9月30日まで：NOFについては、平成27年5月1日から平成27年9月30日まで：NRFについては、平成27年6月1日から平成27年9月30日まで）の金銭の分配の代わりとして、各消滅投資法人の分配可能利益に基づき新投資法人の成立日の前日の

各消滅投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（各消滅投資法人及び投信法第149条の13の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した各消滅投資法人の投資主を除きます。）（以下「割当対象投資主」といいます。）に対して最終会計期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（新投資法人の成立日の前日における各消滅投資法人の分配可能利益の額を成立日の前日における当該各消滅投資法人の発行済投資口数から各消滅投資法人に係る割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））を支払う予定です。

■ 3. 増資等の状況

第5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】

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	第5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	平成27年8月
最 高	101,600円	110,000円	131,600円	161,000円	161,000円
最 低	89,300円	90,800円	102,100円	128,000円	128,900円

■ 4. 分配金等の実績

第5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2,217円としました。

期 別		第1期	第2期	第3期	第4期	第5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	自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27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	4,146,739	3,692,657
利益留保額	千円	940	855	959	241	776
金銭の分配金総額	千円	1,250,610	4,860,893	4,079,887	4,146,497	3,691,881
(1口当たり分配金)	円	(751)	(2,919)	(2,450)	(2,490)	(2,217)
うち利益分配金総額	千円	1,250,610	4,860,893	4,079,887	4,146,497	3,691,881
(1口当たり利益分配金)	円	(751)	(2,919)	(2,450)	(2,490)	(2,217)
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、NOF及びNRFとの間で本合併を行い、平成27年10月1日付でその効力が発生しました。これにより成立した新投資法人は、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開始しています。

- ① 多様な不動産への投資を通じた安定した成長の実現（総合型戦略）
- 新投資法人は、総合型戦略を通じて、用途の分散効果による収益の安定性と成長性の両面の追求と、物件情報収集力の向上に伴う優良物件への厳選投資及び投資機会の拡大を図ることを目指しています。
- 新投資法人のポートフォリオは、景気変動に左右されにくく収益の安定化が見込める物流施設、商業施設（居住地立地）及び居住用施設等と、景気変動による収益の上昇が期待できる商業施設（駅前立地）及びオフィス等で構成されており、契約期間や契約形態（普通借家・定期借家）といった賃貸借取引の慣行や用途毎の収益特性の違いに着目した投資によって、収益の安定化と成長性の両面を追求することが可能であると考えています。
- また、J-REIT市場における投資対象は、当初のオフィス中心から、商業施設、居住用施設、物流施設、さらにはホテル、工場、インフラやヘルスケア施設にまで多様化が進んでおり、今後更にJ-REIT市場の成長とともにその拡がりが期待されています。新投資法人は、この様なJ-REIT市場を取り巻く環境を踏まえ、総合型REITとしての特性を活かし投資対象の多様化に対応することにより、更なる成長を追求していきます。

- ② 分散効果を活かしたポートフォリオ運用（大型化戦略）
- 国内最大級の規模を有する新投資法人は、保有資産の収入減少リスクや偏在リスク及びテナント集中に係るリスク等が低減するポートフォリオの分散効果を通じて、積極的かつ効率的な物件運営を展開していきます。不動産等を長期保有する投資法人にとっては、保有資産の経年劣化への対応が避けられない課題であり、減価償却費を活用したバリューアップ工事の実施、物件入替え、スポンサーと協働した建替え等、ポートフォリオの価値向上に向けた施策を積極的に推進していきます。さらに、物件運営の集約化と効率化を進め、各種経費の低減にも努めることで内部成長の充実を図ります。
- これらに加え、資産規模や時価総額の拡大による金融コストの削減や資金調達手段の多様化を促進し、資金調達力の向上を裏付けとした財務安定性の向上を目指します。

- ③ 野村不動産グループとの賃貸バリューチェーンの活用（スポンサーパイプライン）
- 野村不動産グループは、野村不動産株式会社をはじめとする野村不動産ホールディングスの連結子会社等からなる企業集団であり、その事業セグメントは「住宅事業」「賃貸事業」「資産運用事業」「仲介・CRE事業」「運営管理事業」「その他の事業」に区分されており、総合不動産会社として多岐にわたる事業を展開しています。
- 新投資法人の資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社は、野村不動産株式会社からの不動産等の情報提供による「物件取得パイプライン」を通じた外部成長サポートに加え、野村不動産グループ各社との間で賃貸収益不動産に関して有する情報・ノウハウを相互に共有するとともに、ハード・ソフト両面におけるブランド価値と物件収益性の双方を高めるために必要な施策を共同して検討し、推進する双方向機能を有した「マネジメントパイプライン」を確立し、「PMO」、「PROUD FLAT」、「GEMS」、「Landport」といったスポンサー開発物件のブランド力強化と新投資法人の保有資産の価値向上を積極的に推進していきます。また、これらにより、新投資法人与自然の好循環サイクルを構築し、投資主価値の向上を目指します。
- 新投資法人は、野村不動産グループの各用途不動産に係る企画・開発・運営力を最大限に活用することで、最適なポートフォリオ運用と豊富なパイプラインに裏打ちされた資産規模の着実な成長を図り、中長期の安定した収益の確保を目指していきます。

6. 決算後に生じた重要な事実

- A. 資産の譲渡
- 本投資法人は、第5期末（平成27年8月末日）後、平成27年9月1日付で「三菱自動車 茨木メンテナンスセンター」を譲渡しました。

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
譲渡価格（注）	1,133百万円
契約締結日	平成27年4月30日（信託受益権売買契約の締結）
譲渡日	平成27年9月1日（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	最終会計期間（自 平成27年9月1日 至 平成27年9月30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、平成27年5月27日付で、本合併の成立を条件として、以下の資産の取得に係る売買契約を締結しました。

特定資産の種類	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権	不動産
物件名称	野村不動産吉祥寺ビル	GEMS市ヶ谷
所在地（注1）	（地 番） 東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2017番216 他10筆 （住居表示） 東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2番17号	（地 番） 東京都千代田区六番町4番3 （住居表示） 東京都千代田区六番町4番地3（注2）
構造（注1）	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付7階建	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建
敷地面積（注1）	923.73㎡（279.42坪）（注3）	236.59㎡（71.56坪）
延床面積（注1）	5,550.35㎡（1,678.98坪）（注3）	1,477.10㎡（446.82坪）
所有形態	（土地）所有権（51.0％）（注4） （建物）所有権（51.0％）（注4）	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	平成26年7月10日	平成26年10月31日
取得予定価格（注5）	5,310百万円	2,080百万円
契約締結日	平成27年5月27日（信託受益権売買契約の締結）	平成27年5月27日（不動産売買契約の締結）
取得予定日	平成27年10月30日（信託受益権の引渡し）	平成27年10月30日（不動産の引渡し）
売主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社
取得資金	新投資法人において借入金により取得予定	新投資法人において借入金により取得予定

（注1）「所在地」（住居表示を除きます。）、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」については、不動産登記簿上の表示をもとに記載しています。

（注2）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。

（注3）本物件の土地・建物全体の面積を記載しています。

（注4）本物件の所有割合については、新投資法人が取得を予定する不動産信託受益権の準共有持分の割合である51.0％を記載しています。

（注5）「取得予定価格」は、当該不動産又は不動産信託受益権の取得に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は不動産信託受益権売買契約書に記載された売買代金の金額）を記載しています。

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	第5期 平成27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	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	1,665,260
出資総額	百万円	161,120	161,120	161,120	161,120	161,120
投資主数	人	33,150	28,583	23,094	20,422	17,947

2. 投資口に関する事項

第5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）	393,339	23.62
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	169,052	10.15
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	141,894	8.52
野村不動産株式会社	87,820	5.27
NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S.A.	85,071	5.11
野村信託銀行株式会社（投信口）	65,621	3.94
NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN (CASHPB)	25,057	1.50
CREDIT SUISSE SECURITIES（EUROPE）LIMITED PB OMNIBUS CLIENT ACCOUNT	20,912	1.26
STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	17,836	1.07
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定J-REIT口）	13,169	0.79
合 計	1,019,771	61.24

3. 役員等に関する事項

① 第5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	柳田 聡	野村不動産パートナーズ株式会社 監査役（注2） 野村不動産リフォーム株式会社 常務取締役（注2）	2,400
監督役員	吉村 貞彦	株式会社ジャフコ 監査等委員である取締役	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1） 第5期末時点において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が、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。

（注2） 柳田聡は、野村不動産パートナーズ株式会社の監査役を平成27年3月31日付で退任し、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3） 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4） 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、渡邉和紀が補欠監督役員として選任されています。

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5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4期 平成27年2月28日現在		第5期 平成27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	14,286	5.2	14,225	4.9
		小 計	14,286	5.2	14,225	4.9
信託不動産	物流施設	東京圏	113,721	41.1	123,779	43.0
		その他	6,342	2.3	6,252	2.2
		小 計	120,063	43.4	130,032	45.2
	商業施設	東京圏	74,639	27.0	74,660	26.0
		近畿圏	39,597	14.3	39,381	13.7
		その他	6,246	2.3	6,203	2.2
		小 計	120,484	43.6	120,245	41.8
	不動産・信託不動産 合計		254,835	92.2	264,503	91.9
匿名組合出資持分 (注4)		463	0.2	99	0.0	
預金その他資産		21,241	7.7	23,092	8.0	
資産総額		276,539	100.0	287,696	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) 第4期は、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（取得日：平成27年7月1日）に伴い、領家キャピタル合同会社は解散手続き中であり、本投資法人は匿名組合出資持分に応じた精算金を受領しています。第5期は、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。

2. 主要な保有資産

第5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	17,033	70,045.85	70,045.85	100.0	(注4)	物流
Morisia津田沼	16,884	39,736.87	39,060.97	98.3	11.1	商業
ユニバーサル・シティウォーク大阪	15,705	9,733.28	9,204.21	94.6	7.5	商業
Landport板橋	15,420	52,794.55	52,794.55	100.0	(注4)	物流
横須賀モアーズシティ	13,755	29,383.65	29,383.65	100.0	(注4)	商業
Landport川越	13,232	71,569.89	71,569.89	100.0	(注4)	物流
Landport厚木	10,955	47,995.23	47,995.23	100.0	(注4)	物流
川口領家ロジスティクスセンター	10,923	42,840.91	42,840.91	100.0	(注4)	物流
Recipe SHIMOKITA	10,733	6,295.22	6,295.22	100.0	3.2	商業
相模原田名ロジスティクスセンター	10,683	50,450.00	50,450.00	100.0	(注4)	物流
合 計	135,328	420,845.45	419,640.48	99.7	51.4 (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番地4	信託受益権	19,800	17,033
		Landport板橋	東京都板橋区舟渡四丁目8番1号	信託受益権	17,800	15,420
		Landport川越	埼玉県川越市南台一丁目10番地15	信託受益権	15,500	13,232
		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	12,100	10,955
		川口領家ロジスティクスセンター	埼玉県川口市領家五丁目1番57号	信託受益権	11,600	10,923
		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	11,700	10,683
		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	9,930	8,450
		Landport八王子	東京都八王子市石川町2969番地16	信託受益権	9,150	8,031
		Landport春日部	埼玉県春日部市南栄町3番地	信託受益権	8,370	7,048
		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	5,320	4,651
		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	5,130	4,516
		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	4,310	3,650
		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	4,320	3,715
		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	3,270	2,822
		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	3,160	2,643
	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祢町150番地2	信託受益権	3,760	3,253
		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	2,420	2,063
		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	715	611
		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	361	324
物流施設小計（19物件）		—	—	148,716	130,032	
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	17,400	16,884
		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	15,100	13,755
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区北沢二丁目20番17号	不動産	10,700	10,733
		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	7,240	6,167
		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	4,560	4,297
		EQUINIA池袋	東京都豊島区西池袋一丁目17番10号	信託受益権	4,320	4,020
		covirna machida	東京都町田市原町田六丁目9番19号	信託受益権	4,250	3,640
		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	2,984
		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	3,230	2,673
		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	2,960	2,511
		GEMS渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号	不動産	2,640	2,484
		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	1,920	1,647
		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	1,810	1,573
		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	1,007

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	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	15,705
		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	10,500	8,773
		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	7,280	6,601
		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	5,010	4,292
		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	3,590	3,179
	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	5,450	4,644
商業 施設 (底地)	東京圏	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	1,860	1,559
		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	2,880	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	1,310	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	1,040	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
		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	837	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	828	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	810	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	827	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	627	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	496	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	377	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	369	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	169	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	908	829
商業施設小計（38物件）		—	—	—	147,397	134,471
ポートフォリオ合計（57物件）		—	—	—	296,113	264,503

(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5期決算日（平成27年8月末日）を価格時点として各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。

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

なお、鑑定評価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（なお、三菱自動車 茨木メンテナンスセンターについては、平成27年6月30日をもって底地全体の賃借人が退去しており、上記価格時点において賃料が発生していないため、収益還元法に代えて取引比準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4期 (平成26年9月1日～平成27年2月28日)				第5期 (平成27年3月1日～平成27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)
		川口領家ロジスティクスセンター(注3)	－	－	－	－	1	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)	6	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	4,276	42.6	29	100.0	4,398	42.4
商業 施設	東京圏	Morisia 津田沼	105	98.0	1,128	11.2	108	98.3	1,147	11.1
		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	11	100.0	324	3.2	11	100.0	327	3.2
		川崎モアーズ(注4)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA新宿	13	100.0	154	1.5	13	100.0	173	1.7
		EQUINIA池袋	13	100.0	149	1.5	13	100.0	150	1.4
		covirna machida	7	100.0	167	1.7	7	100.0	165	1.6
		ニトリ幕張店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		コナミス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	99	1.0	10	100.0	98	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	100.0	78	0.8	7	100.0	80	0.8
		メガロス神奈川店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)

用途	地域	不動産等の名称	第4期 (平成26年9月1日～平成27年2月28日)				第5期 (平成27年3月1日～平成27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 (%)
商業 施設	近畿圏	ユニバーサル・シティウォーク大阪(注5)	41	87.2	699	7.0	45	94.6	782	7.5
		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	234	2.3	7	100.0	235	2.3
		EQUINIA青葉通り	19	100.0	165	1.6	19	100.0	164	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)	—	—	(注2)	(注2)
商業施設小計			261	99.3	5,772	57.4	267	97.7	5,981	57.6
ポートフォリオ合計			284	99.8	10,049	100.0	296	99.3	10,379	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) 当該資産は、平成27年7月1日に取得しており、第5期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(注4) 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5) 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5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)		
合同会社大阪枚方プロジェクト匿名組合出資持分(注2)	匿名組合出資持分	—	—	99	—	99	—	—
合 計	—	—	—	99	—	99	—	—

(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、「枚方ロジスティクスセンター」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5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）	78,003	77,960	△1,225
	合 計	78,003	77,960	△1,225

(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5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5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	264,503百万円	296,113百万円	100.0%	57
合 計	264,503百万円	296,113百万円	100.0%	57

(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5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
ユニバーサル・シティウォーク 大阪（大阪府大阪市）	センターコート他 誘導サイン設置工事	自 平成28年 1 月 至 平成28年 2 月	100,000	－	－
Morisia 津田沼 （千葉県習志野市）	レストラン棟エスカレーター リニューアルⅠ期工事	自 平成27年12月 至 平成28年 2 月	80,000	－	－
川崎モアーズ （神奈川県川崎）	エスカレーター リニューアルⅠ期工事	自 平成27年10月 至 平成28年 2 月	71,140	－	－
ユニバーサル・シティウォーク 大阪（大阪府大阪市）	LEDビジョン更新	自 平成27年10月 至 平成27年11月	49,800	－	－
Morisia 津田沼 （千葉県習志野市）	駐車場精算機更新	自 平成28年 1 月 至 平成28年 2 月	44,000	－	－

2. 期中の資本的支出

第5期末保有資産について、第5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5期中の資本的支出は448,225千円であり、第5期中の費用に区分された修繕費187,661千円と合わせ、合計635,887千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）
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	89,814
Landport八王子 （東京都八王子市）	貸室分割工事	自 平成27年 4 月 至 平成27年 5 月	55,458
Morisia津田沼 （千葉県習志野市）	外部照明LED化工事	自 平成27年 6 月 至 平成27年 7 月	22,912
Morisia津田沼 （千葉県習志野市）	レストラン棟キャットウォーク 改修工事	自 平成27年 5 月 至 平成27年 8 月	20,610
その他の不動産等	機能更新	自 平成27年 3 月 至 平成27年 8 月	259,430
合 計			448,225

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	第5期 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日
当期首積立金残高	－百万円	－百万円	396百万円	1,064百万円	1,603百万円
当期積立額	－百万円	396百万円	667百万円	538百万円	430百万円
当期積立金取崩額	－百万円	－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	2,034百万円

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

項 目	第4期 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日	第5期 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日
資産運用報酬（注）	787,713千円	836,589千円
資産保管業務報酬	14,508千円	15,571千円
一般事務委託報酬	63,680千円	61,894千円
役員報酬	6,000千円	7,200千円
その他費用	85,488千円	735,608千円
合 計	957,391千円	1,656,864千円

（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運用報酬が、第4期は175,800千円、第5期は108,900千円あります。

2. 借入状況

第5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	1,000,000	1,000,000	0.23000	平成27年 9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		1,000,000	1,000,000								
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000								
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000								
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 6月30日	－	1,000,000	0.23000	平成28年 5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		－	500,000								
	株式会社りそな銀行		－	600,000								
小 計			4,000,000	8,100,000								
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			4,085,600	8,185,600								
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	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	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	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									
株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000									

(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	期限 一括		
	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	1,000,000	0.48250	平成30年 11月26日	期限 一括		
	株式会社三井住友銀行	平成26年 9月29日	1,000,000	1,000,000	0.50250	平成30年 11月26日	期限 一括		
	株式会社みずほ銀行	700,000	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	期限 一括		
	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	期限 一括		
	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	期限 一括		
	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27年 6月30日	－	1,000,000	0.54065	平成31年 11月26日	期限 一括		
	株式会社三井住友銀行		－	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		－	400,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	800,000					
	三井住友信託銀行株式会社		－	800,000					
	農林中央金庫		－	800,000					
	みずほ信託銀行株式会社		－	800,000					
	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	期限 一括		
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	期限 一括			
株式会社日本政策投資銀行	平成26年 9月29日	1,000,000	1,000,000	0.80832	平成33年 2月26日	期限 一括			
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25年 6月13日	3,000,000	3,000,000	1.56250	平成33年 5月26日	期限 一括			
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	期限 一括			

	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	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26年 5月26日	1,000,000	1,000,000	1.11662	平成33年 11月26日	期限 一括		
	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	期限 一括		
	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	550,000	0.92280	平成34年 11月26日	期限 一括		
	三井住友信託銀行株式会社		550,000	550,000					
	農林中央金庫		550,000	550,000					
	みずほ信託銀行株式会社		450,000	450,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年 6月30日	－	1,000,000	0.98624	平成34年 11月26日	期限 一括		
	日本生命保険相互会社		－	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	期限 一括		
	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		
	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	期限 一括		
株式会社三井住友銀行	平成25年 6月13日	882,300	860,900	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	882,300	860,900	2.17000	(注3)	(注3)			
小 計			92,064,600	99,121,800					
借入金合計			96,150,200	107,307,400					

(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

第5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	3,000	0.87	平成36年 10月30日	期限一括	(注1)	(注2)
合 計		3,000	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)
匿名組合 出資持分	合同会社大阪枚方プロジェクト匿名 組合出資持分	平成27年 3月30日	100	－	－	－	－
信託受益権	川口領家ロジスティクスセンター	平成27年 7月1日	10,790	－	－	－	－
合 計		－	10,890	－	－	－	－

(注)「取得価額」は、当該不動産等又は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（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又は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

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	川口領家 ロジスティクスセンター	平成27年 7月1日	10,790	11,400	森井総合鑑定 株式会社	平成27年 2月28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 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	合同会社大阪枚方プロジェクト匿名組合出資持分	平成27年 3月30日	100	106

(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27年3月1日から平成27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1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5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	404,300千円	野村不動産パートナーズ株式会社 (注2)	313,447千円	77.5%
プロパティ・ マネジメント報酬	235,392千円	野村不動産株式会社	61,436千円	26.1%
		野村不動産パートナーズ株式会社	33,595千円	14.3%
		株式会社ジオ・アカマツ	130,450千円	55.4%
その他営業費用	76,284千円	株式会社ジオ・アカマツ	796千円	1.0%

(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5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5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	212,124千円
株式会社ジオ・アカマツ	2,420千円

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	3,994
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,864
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	11,797
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,641
Landport厚木	野村不動産株式会社	2,974
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,388
川口領家ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	835
	野村不動産パートナーズ株式会社	390
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	1,321
Landport八王子	野村不動産株式会社	17,442
	野村不動産パートナーズ株式会社	955
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	798
船橋ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	1,264
	野村不動産パートナーズ株式会社	612
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	907
	野村不動産パートナーズ株式会社	429
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	390

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27年7月30日に、本投資法人の第3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
新設合併契約の承認の件	本投資法人、NOF及びNRFを新設合併消滅法人として新設合併を行い、新設合併設立法人にその権利義務の全部を承継させる旨の合併契約が承認されました。

- 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27年5月27日	合併契約締結	本投資法人、NOF及びNRFを新設合併消滅法人として新設合併を行い、新設合併設立法人にその権利義務の全部を承継させる旨の合併契約の締結を承認しました。
平成27年8月18日	資産運用委託契約の一部変更	資産運用会社と平成25年2月1日付で締結した資産運用委託契約に規定する資産運用報酬について、合併後の新設合併設立法人の第1期に係る運用報酬及び本合併に伴う取得報酬の算定方法を明確化するための覚書の締結を承認しました。

2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3. 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。

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)
厚木南口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
太田新田口ジスティクスセンター	野村不動産株式会社	3,258
	野村不動産パートナーズ株式会社	481
太田東新町口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
太田清原口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
千代田町口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	67,226
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	2,202
Recipe SHIMOKITA	株式会社ジオ・アカマツ	3,302
川崎モアーズ	野村不動産パートナーズ株式会社	2,095
covirna machida	株式会社ジオ・アカマツ	6,302
ニトリ幕張店	野村不動産パートナーズ株式会社	915
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	1,212
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	45,540
イズミヤ千里丘店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,504
Merad 大和田	野村不動産パートナーズ株式会社	1,594
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	1,500
一番町stear	株式会社ジオ・アカマツ	5,349
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 狹山店	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。

貸借対照表

	(単位：千円)	
	前 期 (ご参考) 平成27年2月28日現在	当 期 平成27年8月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,486,260	14,457,463
信託現金及び信託預金	6,333,926	6,663,335
営業未収入金	206,479	291,505
前払費用	269,318	294,892
繰延税金資産	5	39
未収還付法人税等	3,609	7,614
未収消費税等	571,565	－
その他	104,101	158,415
流動資産合計	19,975,268	21,873,266
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,502,973	3,503,532
減価償却累計額	△163,530	△223,636
建物（純額）	3,339,443	3,279,895
構築物	28,932	28,932
減価償却累計額	△4,723	△6,302
構築物（純額）	24,208	22,629
土地	10,923,206	10,923,206
信託建物	103,956,034	108,535,911
減価償却累計額	△4,998,376	△6,596,671
信託建物（純額）	98,957,658	101,939,239
信託構築物	866,502	866,502
減価償却累計額	△266,616	△341,485
信託構築物（純額）	599,886	525,017
信託工具、器具及び備品	20,397	55,193
減価償却累計額	△3,205	△6,205
信託工具、器具及び備品（純額）	17,191	48,988
信託土地	137,141,279	143,927,747
建設仮勘定	4,317	19,714
有形固定資産合計	251,007,192	260,686,439
無形固定資産		
信託借地権	3,828,326	3,827,940
その他	15,559	15,923
無形固定資産合計	3,843,886	3,843,864
投資その他の資産		
投資有価証券	463,151	99,667
長期前払費用	588,612	532,582
長期預け金	89,205	89,205
敷金及び保証金	546,095	546,095
投資その他の資産合計	1,687,064	1,267,550
固定資産合計	256,538,143	265,797,854
繰延資産		
投資法人債発行費	26,527	25,155
繰延資産合計	26,527	25,155
資産合計	276,539,938	287,696,275

	(単位：千円)	
	前 期 (ご参考) 平成27年2月28日現在	当 期 平成27年8月31日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	493,922	439,285
短期借入金	※1 4,000,000	※1 8,100,000
1年内返済予定の長期借入金	85,600	85,600
未払金	235,326	333,448
未払費用	26,211	37,290
未払法人税等	549	751
未払消費税等	－	103,577
前受金	1,509,800	1,582,911
その他	955	115,298
流動負債合計	6,352,365	10,798,164
固定負債		
投資法人債	3,000,000	3,000,000
長期借入金	92,064,600	99,121,800
預り敷金及び保証金	539,430	539,430
信託預り敷金及び保証金	9,316,397	9,423,817
固定負債合計	104,920,428	112,085,048
負債合計	111,272,793	122,883,212
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（△）	4,146,739	3,692,657
剰余金合計	4,146,739	3,692,657
投資主資本合計	165,267,144	164,813,062
純資産合計	※2 165,267,144	※2 164,813,062
負債純資産合計	276,539,938	287,696,275

損益計算書

(単位：千円)				
	前 期 (ご参考) 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日		当 期 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	9,068,947	※1	9,253,044
その他賃貸事業収入	※1	980,402	※1	1,126,933
匿名組合投資利益		16,744		26,816
営業収益合計		10,066,094		10,406,793
営業費用				
賃貸事業費用	※1	4,358,151	※1	4,421,692
資産運用報酬		787,713		836,589
資産保管手数料		14,508		15,571
一般事務委託手数料		63,680		61,894
役員報酬		6,000		7,200
合併関連費用		－		659,323
その他営業費用		85,488		76,284
営業費用合計		5,315,542		6,078,557
営業利益		4,750,552		4,328,236
営業外収益				
受取利息		1,790		1,887
還付加算金		－		2,236
その他		35		52
営業外収益合計		1,825		4,176
営業外費用				
支払利息		474,074		498,179
投資法人債利息		8,700		13,073
投資法人債発行費償却		1,143		1,372
融資関連費用		121,433		125,499
その他		499		522
営業外費用合計		605,851		638,647
経常利益		4,146,526		3,693,766
税引前当期純利益		4,146,526		3,693,766
法人税、住民税及び事業税		722		1,384
法人税等調整額		24		△33
法人税等合計		746		1,350
当期純利益		4,145,779		3,692,415
前期繰越利益		959		241
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		4,146,739		3,692,657

投資主資本等変動計算書

前期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28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	4,080,846	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

当期（自 平成27年3月1日 至 平成27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	4,146,739	4,146,739	165,267,144	165,267,144
当期変動額					
剰余金の配当		△4,146,497	△4,146,497	△4,146,497	△4,146,497
当期純利益		3,692,415	3,692,415	3,692,415	3,692,415
当期変動額合計	－	△454,081	△454,081	△454,081	△454,081
当期末残高	※1 161,120,405	3,692,657	3,692,657	164,813,062	164,813,062

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 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日	当 期 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27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26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日	当 期 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27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。	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。	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 12,000千円です。	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 40,919千円です。
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	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

期 別 項 目	前 期（ご参考） 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日	当 期 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日
5. ヘッジ会計の方法	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。	③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、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。

〔会計方針の変更にに関する注記〕

前 期（ご参考） 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日	当 期 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日
該当事項はありません。	企業結合に関する会計基準等の適用 「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」といいます。）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」といいます。）等が平成26年4月1日以後開始する会計期間の期首から適用することになったことに伴い、当会計期間からこれらの会計基準等を適用し、取得関連費用を発生した会計期間の費用として計上する方法に変更しております。 また、当会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する会計期間の財務諸表に反映させる方法に変更しております。 企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58－2項（4）及び事業分離等会計基準第57－4項（4）に定める経過的な取扱いに従っており、当会計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。 この結果、当会計期間の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ659,323千円減少しております。

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期（ご参考） 平成27年2月28日現在		当 期 平成27年8月31日現在	
※1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引金融機関3行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 借入実行残高 差引額		※1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引金融機関3行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 借入実行残高 差引額	
10,000,000千円 －千円 10,000,000千円		10,000,000千円 －千円 10,000,000千円	
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額		※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		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 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日		当 期 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 共益費収入 その他賃貸事業収入 駐車場収入 付帯収益 その他賃料収入 不動産賃貸事業収益合計 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 プロパティ・マネジメント報酬 公租公課 水道光熱費 保険料 修繕費 支払地代 減価償却費 その他費用 不動産賃貸事業費用合計 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 共益費収入 その他賃貸事業収入 駐車場収入 付帯収益 その他賃料収入 不動産賃貸事業収益合計 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 プロパティ・マネジメント報酬 公租公課 水道光熱費 保険料 修繕費 支払地代 減価償却費 その他費用 不動産賃貸事業費用合計 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	
(単位：千円)		(単位：千円)	
8,763,843 305,104 91,016 801,535 87,850 10,049,349 391,935 270,561 726,772 672,710 18,404 258,742 96,479 1,705,559 216,985 4,358,151 5,691,198		8,940,456 312,587 94,516 889,790 142,626 10,379,977 404,300 235,392 748,164 723,142 18,840 187,661 101,585 1,738,832 263,772 4,421,692 5,958,284	

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

〔税効果会計に関する注記〕

前 期（ご参考） 平成27年2月28日現在		当 期 平成27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) 未払事業税損金不算入額 信託借地権償却額 繰延税金資産小計 評価性引当額 繰延税金資産合計 (繰延税金資産の純額)		(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 信託借地権償却額 繰延税金資産小計 評価性引当額 繰延税金資産合計 (繰延税金資産の純額)	
5 263 269 △263 5 5		39 374 413 △374 39 39	
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 (調整) 支払配当の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率		法定実効税率 (調整) 支払配当の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率	
34.16 △34.16 0.02 0.02		34.15 △34.13 0.02 0.04	

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 平成26年9月1日 至 平成27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

当期（自 平成27年3月1日 至 平成27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27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	14,457,463	14,457,463	－
(2) 信託現金及び信託預金	6,663,335	6,663,335	－
(3) 短期借入金	(8,100,000)	(8,100,000)	－
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(85,600)	(86,657)	1,057
(5) 投資法人債	(3,000,000)	(3,029,544)	29,544
(6) 長期借入金	(99,121,800)	(101,175,312)	2,053,512
(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	78,003,700	77,960,900	※	

※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	99,667

※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	14,457,463	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	6,663,335	－	－	－	－	－
合 計	21,120,798	－	－	－	－	－

(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	8,100,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	－	3,000,000
長期借入金	85,600	19,085,600	12,285,600	16,785,600	20,485,600	30,479,400
合 計	8,185,600	19,085,600	12,285,600	16,785,600	20,485,600	33,479,400

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 平成26年9月1日 至 平成27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。

当期（自 平成27年3月1日 至 平成27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27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	
254,835,518	9,668,407	264,503,926	296,338,000

(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、川口領家ロジスティクスセンター（10,944,386千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,738,235千円）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8月期（第5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9月1日 至 平成27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)
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。

当期（自 平成27年3月1日 至 平成27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	－	長期借入金の借入	800,000	長期借入金	9,150,000
				支払利息	22,031	未払費用	630
				融資関連費用	7,351	前払費用	15,151
						長期前払費用	29,696

(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 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日		当 期 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日	
1口当たり純資産額	99,244円	1口当たり純資産額	98,971円
1口当たり当期純利益	2,489円	1口当たり当期純利益	2,217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26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日		当 期 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日	
当期純利益（千円）	4,145,779	当期純利益（千円）	3,692,415
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）	4,145,779	普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,692,415
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 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日	当 期 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日
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。	1. 資産の譲渡 本投資法人は、第5期末（平成27年8月末日）後、平成27年9月1日付で下記の資産を譲渡しました。 なお、譲渡価格については、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分を除いています。
・資産の名称：三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	・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	・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	・契約日：平成27年4月30日
・譲渡予定日：平成27年9月上旬	・譲渡日：平成27年9月1日
・譲渡予定価格：1,133,000千円	・譲渡価格：1,133,000千円
・譲渡先：国内の一般事業会社	・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。	・損益に及ぼす影響：最終会計期間（自 平成27年9月1日 至 平成27年9月30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。

〔追加情報〕

前 期（ご参考） 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日	当 期 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日
該当事項はありません。	野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人との合併 本投資法人、NOF及びNRFは、それぞれ、平成27年5月27日開催の役員会にて、平成27年10月1日を新投資法人の成立日として、本合併を行うことについて決定し、平成27年5月27日付にて合併契約を締結しました。また、平成27年7月30日に開催された本投資法人及びNOFの各投資主総会並びに平成27年7月31日に開催されたNRFの投資主総会において、当該合併契約の承認議案がそれぞれ可決されています。 これにより、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場する各消滅投資法人が発行する不動産投資信託証券は平成27年9月28日をもって上場廃止となりました。また、新投資法人の不動産投資信託証券については、平成27年9月1日に東京証券取引所より同市場への上場承認を得ており、平成27年10月2日付で上場する予定です。

前 期（ご参考） 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日	当 期 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日
	(1) 本合併の目的 本投資法人は本合併により、資産規模の拡大及び投資対象セクターの多様化を図ることで、物件取得機会の拡大、ポートフォリオの安定性及びリスク許容度の向上、物件取得競争力の強化並びに財務の安定化に繋がることに加えて、日本有数の総合デベロッパーである野村不動産グループの有する幅広いノウハウやブランドをより効果的に活用することにより、成長と安定運営の両立が期待できることから、本合併が本投資法人の投資主にとって最良の選択であるとの確信をもつに至り、本合併契約を締結しました。
	(2) 合併比率 本合併に当たって、本投資法人の投資口1口に対し新投資法人の投資口1口を、NOFの投資口1口に対し新投資法人の投資口3.60口を、NRFの投資口1口に対し新投資法人の投資口4.45口を、それぞれ割当交付します。
	(3) 合併交付金 新投資法人は、本投資法人の平成27年9月30日までの最終会計期間（平成27年9月1日から平成27年9月30日まで）の金銭の分配の代わりとして、本投資法人の分配可能利益に基づき新投資法人の成立日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して最終会計期間の金銭の分配額見合いの合併交付金を支払う予定です。
	(4) 消滅投資法人の直前期 (NOF (平成27年4月期) 及びNRF (平成27年5月期)) の概要 NOF（平成27年4月期） 事業内容 投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用を行うこと 営業収益 13,025百万円 当期純利益 3,613百万円 資産額 439,861百万円 負債額 224,662百万円 純資産額 215,198百万円 NRF（平成27年5月期） 事業内容 投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用を行うこと 営業収益 5,678百万円 当期純利益 1,872百万円 資産額 169,316百万円 負債額 94,161百万円 純資産額 75,155百万円

金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日	当 期 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日
I. 当期末処分利益	4,146,739,268円	3,692,657,521円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,146,497,400円 (2,490円)	3,691,881,420円 (2,217円)
Ⅲ. 次期繰越利益	241,868円	776,101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4,146,497,400 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。	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3,691,881,420 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27年9月29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 町田和俊

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27年3月1日から平成27年8月31日までの第5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。

強調事項
追加情報に記載されているとおり、投資法人は、平成27年10月1日了新設合併設立法人の成立日とし、投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人を新設合併消滅法人とする合併契約を平成27年5月27日に締結している。また、当該合併契約に係る議案は、平成27年7月30日及び平成27年7月31日付の各投資法人の投資主総会において承認可決している。当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日	当 期 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27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	4,146,526	3,693,766
減価償却費	1,706,847	1,740,121
投資法人債発行費償却	1,143	1,372
受取利息	△1,790	△1,887
支払利息	482,774	511,253
営業未収入金の増減額（△は増加）	12,963	△85,026
前払費用の増減額（△は増加）	△32,035	△25,573
未収消費税等の増減額（△は増加）	△571,565	571,565
長期前払費用の増減額（△は増加）	25,989	56,030
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）	85,472	△54,636
未払金の増減額（△は減少）	△4,822	48,067
未払消費税等の増減額（△は減少）	△275,528	103,577
前受金の増減額（△は減少）	27,519	73,110
その他	△45,631	48,128
小 計	5,507,862	6,679,869
利息の受取額	1,790	1,887
利息の支払額	△481,052	△500,173
法人税等の支払額	△3,844	△5,187
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,024,754	6,176,395
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	△6,375	△8,027
信託有形固定資産の取得による支出	△18,351,735	△11,351,806
無形固定資産の取得による支出	－	△2,250
信託無形固定資産の取得による支出	△4,489	－
投資有価証券の取得による支出	－	△104,838
投資有価証券の払戻による収入	24,321	456,448
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△75,226	△340,022
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	960,736	462,128
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	△17,482,737	△10,888,367
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	4,100,000
短期借入金の返済による支出	△3,000,000	－
長期借入れによる収入	11,800,000	7,100,000
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	△4,079,025	△4,144,617
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,650,504	7,012,582
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,192,520	2,300,610
現金及び現金同等物の期首残高	16,627,667	18,820,187
現金及び現金同等物の期末残高	※1 18,820,187	※1 21,120,798

(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 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日	当 期 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27年 8 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日	当 期 自 平成27年 3 月 1 日 至 平成27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	(平成27年2月28日現在) (単位：千円) 現金及び預金 12,486,260 信託現金及び信託預金 6,333,926 現金及び現金同等物 18,820,187	(平成27年8月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 14,457,463 信託現金及び信託預金 6,663,335 現金及び現金同等物 21,120,798

「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)

