



第12期

資産運用報告

2021.3.1 ▶ 2021.8.31

野村不動産マスターファンド投資法人

証券コード 3462



Office



Residential



Logistics



Retail



J-REIT市場を 牽引する 国内最大級の 総合型REIT



CONTENTS

ごあいさつ 投資主の皆様へ／決算ハイライト	P.03
運用戦略 設立以降の成長の軌跡／外部成長の状況／内部成長の状況	P.05
ESGへの取り組み ESGへの取り組み	P.15
財務状況 財務状況／財務諸表解説(要旨)／マーケットレビュー	P.17
ポートフォリオ ポートフォリオ分析／主要ポートフォリオ物件	P.21
インフォメーション 分配方針／投資法人／資産運用会社の概要 投資主インフォメーション	P.27
資産運用の概況 I. 資産運用報告 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 VI. 金銭の分配に係る計算書 VII. 会計監査人の監査報告書 VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	P.31

「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」による投資主価値の向上に努めてまいります。

野村不動産マスターファンド投資法人

執行役員 吉田 修平

監督役員 (左から) 大和田 公一

監督役員 内山 峰男

監督役員 岡田 美香^(注)

(注)旧姓かつ職業上使用している氏名を上記の通り表記しておりますが、戸籍上の氏名は古澤 美香です。

投資主の皆様へ

はじめに、この度の新型コロナウイルス感染症によりお亡くなりになられた方々、及びその関係者の皆様に謹んでお悔やみ申し上げますとともに、罹患された方々に心よりお見舞い申し上げます。

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。お陰様で本投資法人は2021年8月期(第12期)の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主様からのご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

第12期においては、前期に取得したLandport青梅Ⅱに続き、Landport青梅Ⅲ(170億円)を取得することを決定しました。また、従来より、地方物件や築年数が経過した物件など、将来的に懸念がある物件については売却・入替を検討してきましたが、今般、物件取得と合わせて、NMF宇都宮ビルを売却することを決定しました。

今回の物件入替により、単なる収益性の向上だけでなく、コロナウイルス禍でも安定収益が期待できる物流セクターの比率が高まることに加え、東京圏比率、築年数及び環境性能といった様々な観点から、ポートフォリオのクオリティが高まります。

当期においては、新型コロナウイルス感染の長期化による緊急事態宣言及びまん延防止等重点措置の発出に伴い、商業施設等への営業時短要請等が継続するなか、本投資法人は、前期に引き続き、一部の商業系テナントに対する賃料減免等の支援を実施しましたが、ポートフォリオ全体の収益に対しては限定的な影響にとどまりました。

また、オフィスセクターや賃貸住宅セクターにおいては、空室率上昇や募集賃料低下といったマーケットの動きが継続し、本投資法人が保有する物件においても解約面積の増加等の影響

がありましたが、マーケット動向を踏まえた適切かつ柔軟なリーシング活動と、テナント入替え時における新規募集賃料の増額や契約更改時における増額改定を通じ、引き続き安定収益の確保を目指した運用を実践しました。

その結果、第12期末時点で本投資法人が保有するポートフォリオは、299物件、1兆684億円となり、第12期の業績は、営業収益37,519百万円、営業利益14,741百万円、当期純利益12,434百万円となりました。今回の新型コロナウイルス感染症を起因とした賃料減免等の一過性の減収要因等に対しては、分配金を平準化及び予想分配金の維持を目的として、内部留保の一部を取崩す(447百万円)ことにより、当期の1口当たり分配金につきましては当初予想金額と同額の3,288円とさせていただくことになりました。

さらに、本投資法人が以前より推進しているESG(環境・社会・ガバナンス)分野の活動では、本投資法人の持続的な成長を実現するため策定したマテリアリティ(重要課題)とKPI目標の達成に向けて、省エネルギー化を目的とした環境分野の取り組みやテナント満足度調査をはじめとした社会分野の取り組み等、今期も継続してESGの取り組みを推進しました。引き続きJ-RIET業界のフロントランナーとしてESGの取り組みを積極的に推進してまいります。

今後も、新型コロナウイルス感染症の影響を慎重に注視しつつ、引き続き、本投資法人は、パフォーマンス向上への強い意志を持ち、投資主の皆様の期待と信頼に応えるべく資産運用を行ってまいります。

投資主の皆様におかれましては、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			
	第12期	第13期(予想) [※]	第14期(予想) [※]
確定分配金 (利益超過分配金含む)	3,288円/口	3,227円/口	3,242円/口
営業収益	37,519百万円	37,466百万円	37,833百万円
営業費用	22,777百万円	22,653百万円	22,972百万円
当期純利益	12,434百万円	12,595百万円	12,666百万円
総資産	1,192,507百万円	1,190,911百万円	1,190,176百万円

※上記の予想分配金は、2021年10月13日付「2021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。

営業収益推移・当期純利益推移

期	営業収益(百万円)	当期純利益(百万円)
第7期	34,000	10,000
第8期	35,000	10,000
第9期	35,000	11,000
第10期	36,000	12,000
第11期	37,000	12,000
第12期	37,519	12,434
第13期(予想)	37,466	12,595
第14期(予想)	37,833	12,666

1口当たり分配金推移

期	1口当たり分配金(円/口)
第7期	3,128
第8期	3,209
第9期	3,279
第10期	3,317
第11期	3,330
第12期	3,288
第13期(予想)	3,227
第14期(予想)	3,242

3 Nomura Real Estate Master Fund, Inc.

Nomura Real Estate Master Fund, Inc. 4

□ 設立以降の成長の軌跡

スポンサーサポートの活用と資産入替を通じて、ポートフォリオのクオリティ向上と分配金の引き上げを実現

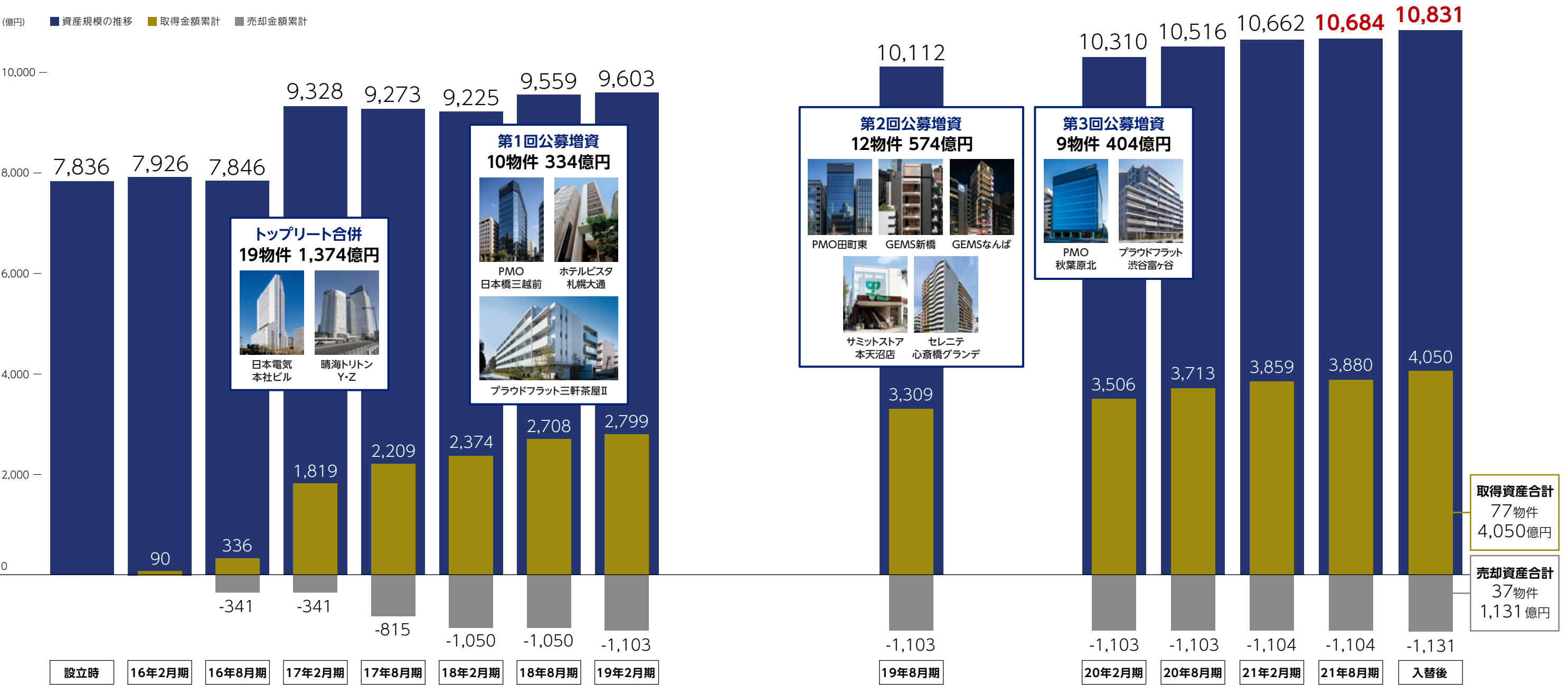
	設立時
物件数	257
上位10物件比率	26.8%
東京圏比率	79.8%
平均築年数	19.3年
分配金 ^(注1)	2,656円

スポンサー開発物件を中心とした良質な物件を取得

築年数の経過等により競争力低下懸念のある物件を売却

21年8月期	物件入替後 ^(注2)
299	299
22.2%	22.1%
82.8%	83.2%
19.8年	19.8年 (入替無し→25.6年) ^(注3)
3,288円 (+23.8%)	

(億円) ■ 資産規模の推移 ■ 取得金額累計 ■ 売却金額累計



(注1) 2016年2月期の分配金を6か月換算(営業日数152日間)した金額を記載しています。(注2) 2022年1月6日時点の数値を記載しています。
(注3) 設立時のポートフォリオから、2022年1月6日までの物件売買による影響を考慮しない場合の平均築年数です。

外部成長の状況

地方圏オフィスとスポンサーが開発した東京圏・築浅の物流施設との資産入替えを実施



Landport青梅Ⅲ(物流施設)	
取得予定価格	17,000百万円
鑑定評価額	18,300百万円
所在地	東京都青梅市
NOI利回り(償却後)	4.5%(3.7%)
築年数(取得日時点)	1.1年

NMF宇都宮ビル(オフィス)	
売却予定価格	2,720百万円
鑑定評価額	2,390百万円
想定帳簿価額	2,445百万円
NOI利回り(償却後)	5.6%(2.9%)
築年数(売却日時点)	21.8年

入替えによる効果

- ① 新規物件取得によるキャッシュフローの積み上げ
(売却及び手元資金により、LTV借入余力を維持しつつ外部成長を実現)

- ② ポートフォリオのクオリティ向上
- ・連続した物流施設の取得により、物流ポートフォリオ比率が第2位(20%超)へ拡大
 - ・収益性の向上(償却後NOI利回り^(注1):売却物件2.9%⇒取得物件3.7%)
 - ・NAV^(注2)の向上(一口当たり+231円/口)
 - ・東京圏比率の向上(82.8%⇒83.2%)
 - ・築年数の改善(入替完了時点)(20.2年⇒19.8年)
 - ・マテリアリティにおける環境認証割合^(注3)向上(56.3%⇒57.8%)

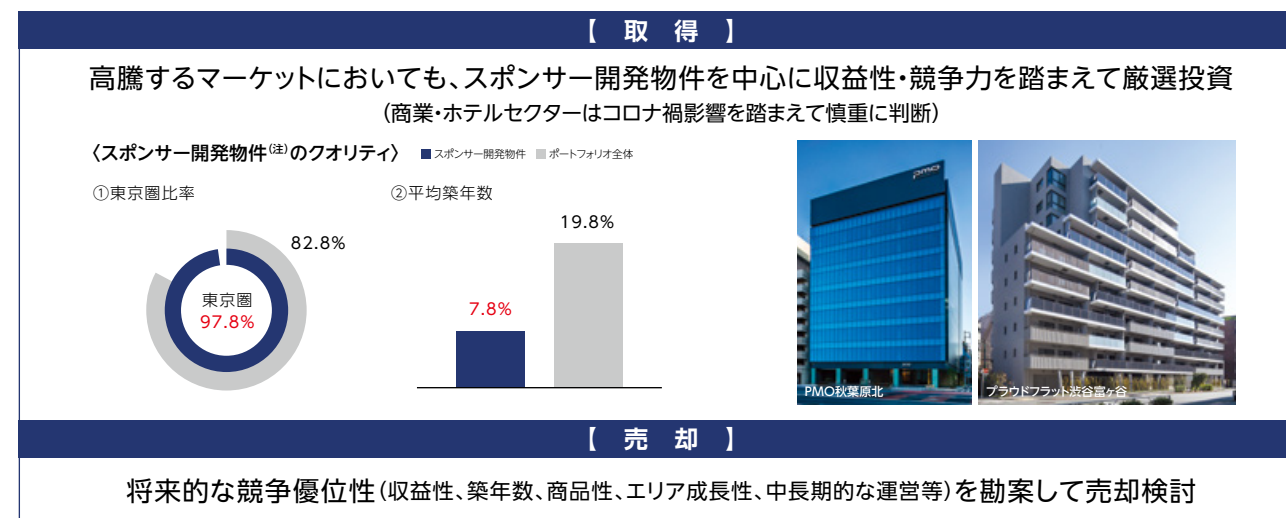


- ③ 売却益を投資主還元することで分配金を底上げ(22年2月期 +34円/口)

(注1)NOI利回りについて、取得予定資産は取得予定価格、売却予定資産は売却予定価格を基に算出しています。
(注2)NAVについては、取得予定資産は取得時想定帳簿価額と鑑定評価額、売却予定資産は売却時想定帳簿価額と鑑定評価額から算出した含み益を基に算出しています。
(注3)環境認証割合は、DBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上の取得割合を示しています。

外部成長の方針

スポンサー開発物件を中心とした厳選投資を継続、適宜売却も行うことで分配金成長とポートフォリオクオリティ向上を目指す



分配金成長 × ポートフォリオクオリティ向上

(売却益が発生する場合には分配での還元を検討)

(注)「PMO」、「GEMS」、「Landport」、「PROUD FLAT」シリーズを指します。

(参考)第12期・第13期の取得物件

Landport青梅Ⅲ

取得価格170億円 NOI利回り4.5% 築年数1.1年

首都圏全域へ配送可能な好立地
首都圏中央連絡自動車道「青梅」ICから約2.9km、国道16号線近傍に位置しており、首都圏全域への広域配送が可能

良好な雇用環境での24時間稼働
最寄駅であるJR青梅線「小作」駅から徒歩10分の西東京工業団地内に立地しており、24時間365日稼働が可能であり、また、良好な雇用環境が確保可能

「カテゴリーマルチ型物流施設」
高い作業効率性を確保した汎用スペックに加え、全館LED照明の採用により環境面へも配慮しており、さらにターゲットとするテナントの業種に特有の機能を付加した、物流の最適化・効率化を追求した施設設計

取得予定価格	17,000百万円	所在地	東京都青梅市
鑑定評価額	18,300百万円	延床面積	73,087.15㎡
取得予定日	2022年1月6日	竣工年月	2020年11月

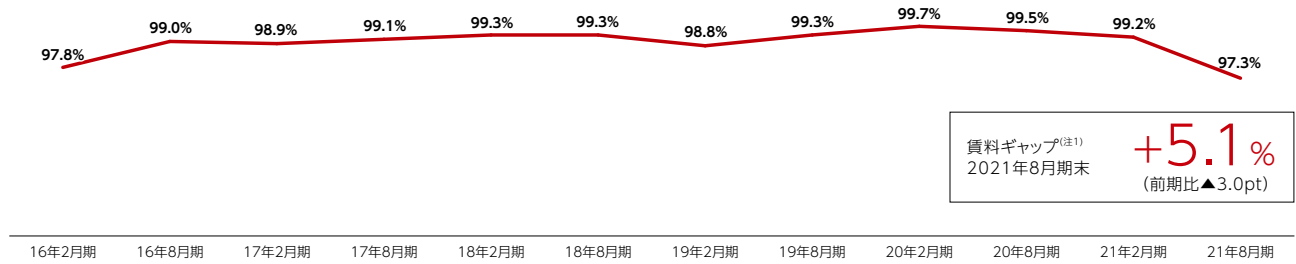
ユニバーサル・シティウォーク大阪(底地の追加取得)

取得価格	2,139百万円
鑑定評価額	2,210百万円
取得日	2021年7月30日
所在地	大阪府大阪市
土地面積	8,788.67㎡

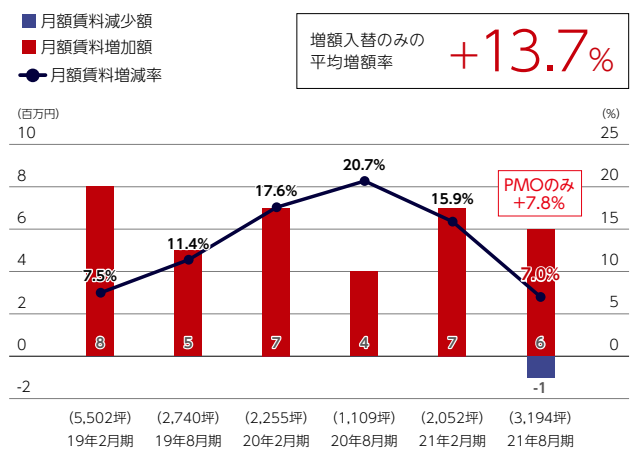
内部成長の状況 各セクターの運用状況

オフィス

緊急事態宣言下において稼働率は低下するも、賃料水準はレントギャップを活かして引き上げ継続
期中平均稼働率の推移



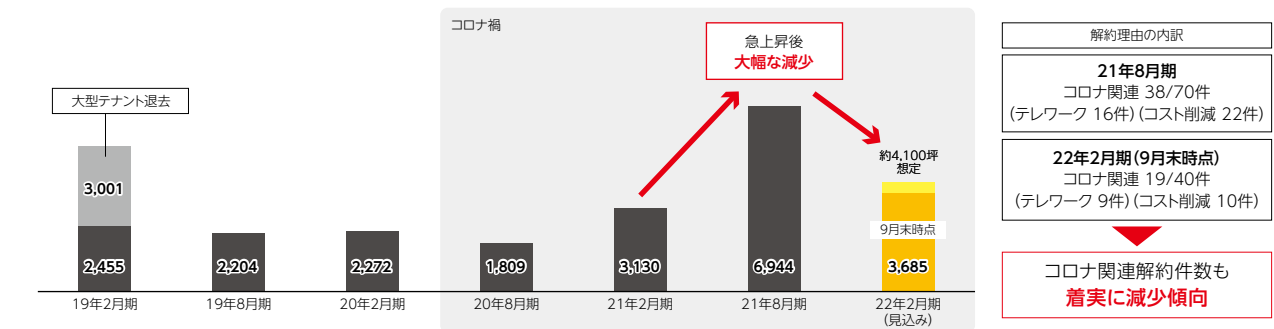
テナント入替による賃料増減^(注2)



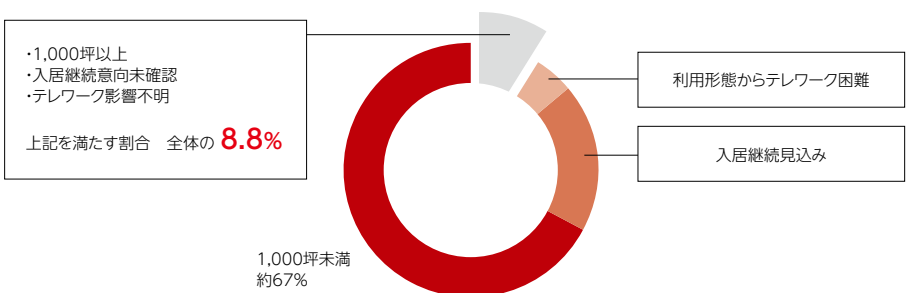
(注1) 一棟貸しである物件を除く保有物件を対象に算出しています。
(注2) グラフ下部の()内数値は、テナント入替対象面積及び賃料改定対象面積です。なお、増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。

退去面積は大幅に減少傾向、今後懸念される大規模区画の退去リスクも限定的

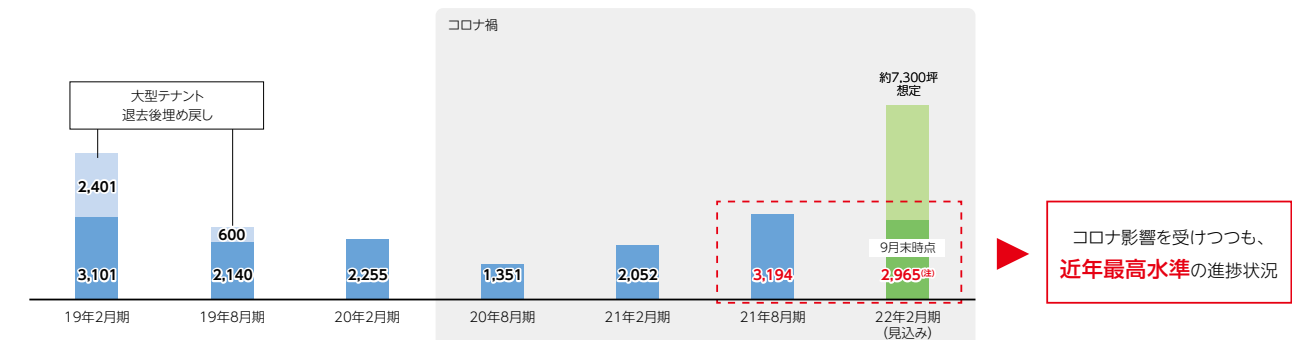
退去面積推移 (坪)



大型区画割合とテレワーク要因の退去リスク見通し



コロナ禍・緊急事態宣言の影響を受けつつも、近年最高水準の新規契約を獲得
入居面積推移 (坪)



(注) 契約済、または入居申込書を受領した区画を対象にしています。

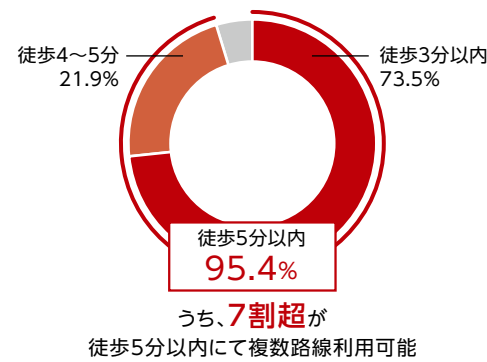
入居理由 (21年8月期)

21年8月期入居合計 **47件 3,194坪**
うち、前向き理由 **40件 2,723坪**
(増床、拠点新設、立地・スペック改善)
うち、その他 **7件 470坪**

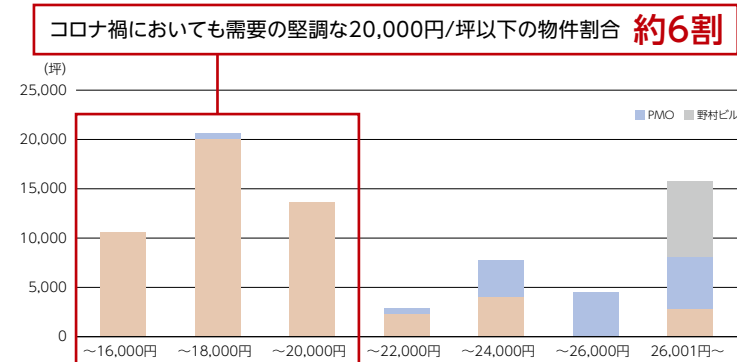
新規入居テナントのうち、
約85%が前向きな理由

交通利便性が高く、コロナ禍においても需要の底堅い賃料帯を中心としたポートフォリオ構成

最寄り駅迄の徒歩分数 (東京圏) ^(注1)



東京圏賃料単価分布 ^(注2)



<PMO>高い商品性を背景とした着実な契約進捗と賃料増額の実現

21年8月期リーシング実績

新規入居 **975坪**
賃料増減率 **+7.8%**

22年2月期リーシング進捗状況

新規入居 (予定) **764坪** ※申込済含む9月末時点
賃料増減率 **+16.1%** ※契約済区画のみ

増加傾向にあるテナントの前向きなニーズを取り込み、物件競争力と柔軟なリーシング実施により稼働率の向上を目指す (期中平均稼働率 21年8月期:97.3% (実績) ⇒ 22年2月期想定:97.4% (期末稼働率98.3%)) ^(注3)
レントギャップを活かすことで、平均賃料もプラス成長を目指す

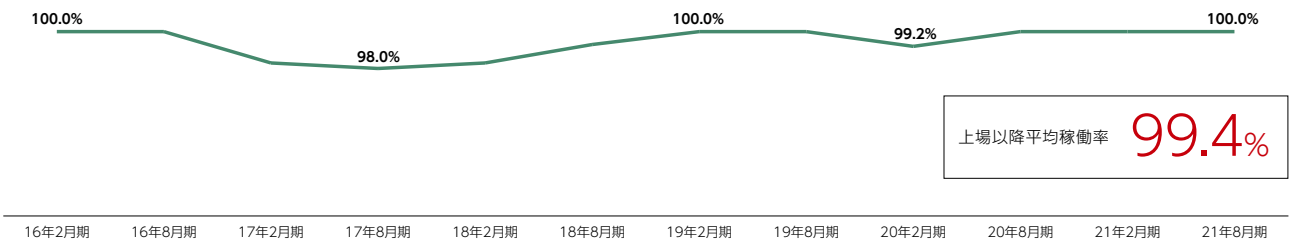
(注1) 賃貸可能面積割合にて算出しています。(注2) 保有物件の平均坪単価帯を基に、賃貸可能面積の累計面積を表しています。
(注3) 期中平均稼働率は業績予想で想定している入退去面積を基に算出しています。

内部成長の状況

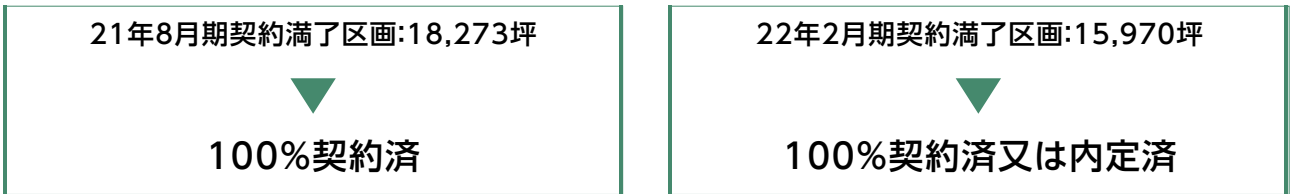
各セクターの運用状況

物流施設

コロナ禍でも旺盛な物流需要を背景に高稼働を継続、再契約においても賃料増額を実現
期中平均稼働率の推移



契約満了区画のリーシング進捗状況



契約時賃料増額事例

21年8月期満了テナント
Landport柏沼南I:約14,800坪
契約満了2テナントのうち、1
テナントと経済条件を改善さ
せたうえで1棟貸し再契約
賃料増額率 **+6.8%**



22年2月期満了テナント
Landport板橋:約4,600坪
契約満了テナントと経済条件
を改善させたうえで再契約
賃料増額率 **+4.0%**



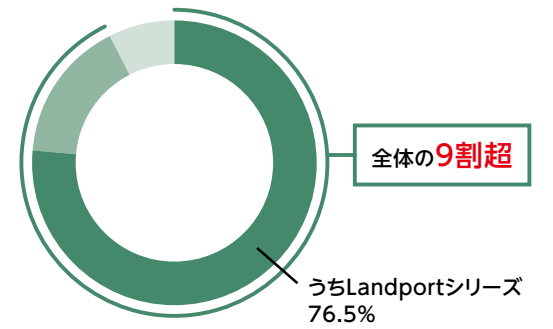
物流ポートフォリオマップ(東京圏)

物流ポートフォリオは需要の底堅い国道16号線、外環道エリアに概ね分布



(注)延べ床面積10,000㎡以上、柱間隔10m以上、過半以上のフロアが天井高5.5m以上・床荷重1.5t/㎡以上を満たす物件をいいます。

先進的物流施設^(注)割合(取得価格ベース)



マーケットにおけるエリア別空室率推移

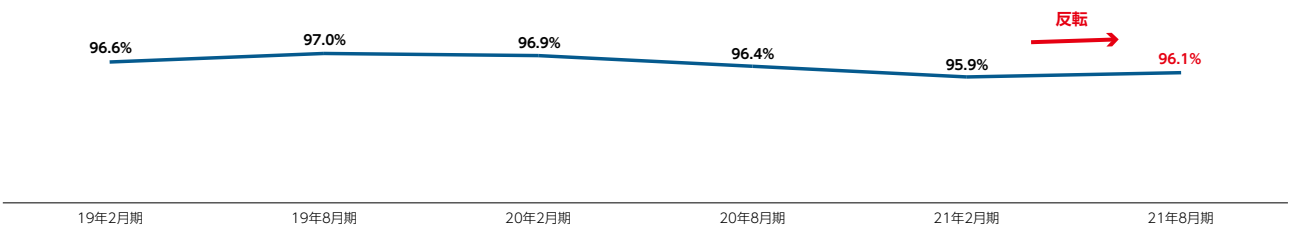
	17年3月	18年3月	19年3月	20年3月	21年3月
外環道エリア	2.6%	2.5%	0.7%	0.4%	1.6%
16号線エリア	4.1%	4.4%	4.0%	0.3%	0.0%
圏央道エリア	19.8%	18.9%	12.2%	0.6%	3.1%

出所:CBRE「ジャパンロジスティクスマーケットビュー」

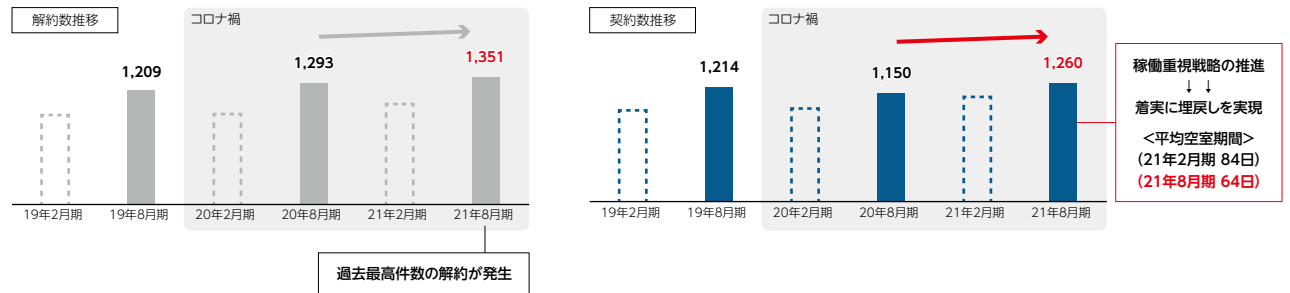
居住用施設

解約数は増加するも柔軟なリーシング戦略により稼働率を引き上げ、
入替・更新通算では賃料増減率プラス圏を確保

期中平均稼働率の推移

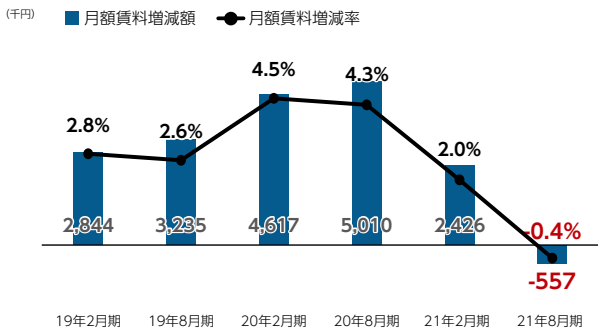


契解約数の推移^(注)

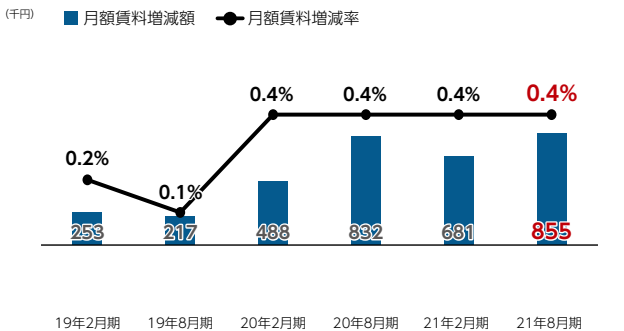


(注)契解約数は季節影響を受けるため、各年8月期の数値を記載しています。

入替時の賃料変動



更新時の賃料変動



重点課題としていた都心シングル系物件^(注)の稼働率引き上げに成功

相対的に好調な23区外周辺部、ファミリータイプなどでは入替時賃料上昇も継続

23区内各エリアにおけるシングル系物件稼働率と入替時賃料増減率

	18・19・20年 2月期平均	21年2月期 期中平均	21年8月期 期中平均	稼働率 差異	21年8月期 入替時賃料増減率
都心5区	97.9%	94.8%	95.8%	+1.0%	▲0.3%
城南エリア	97.4%	95.5%	96.2%	+0.7%	▲0.7%
その他23区	97.5%	96.4%	96.2%	▲0.2%	+0.4%

シングル系物件についてはその他23区についても稼働率重視に切り替え、
キャッシュフローの最大化を目指す
(期中平均稼働率 21年8月期:96.1%(実績)⇒ 22年2月期:96.2%(見込み))

(注)戸当たりの平均面積が30㎡未満の物件をいいます。

内部成長の状況

各セクターの運用状況

商業施設

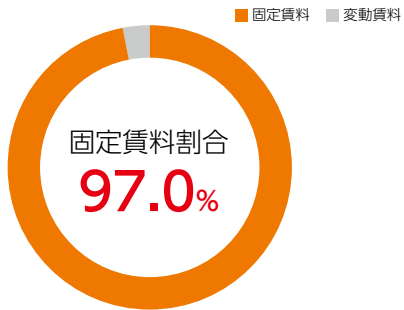
テナント売上における影響は継続するも、商業セクター収入に対する影響は限定的

施設タイプごとの売上状況

- ・居住地立地型施設の売上については依然として堅調
- ・駅前立地型商業施設の売上については、時短営業要請の長期化等により、飲食系テナントを中心に売上は低迷
- <売上状況(2019年同月比)>

	種別	2021年(2019年実績比)						主なテナント
		3月	4月	5月	6月	7月	8月	
サミットストア本天沼店	居住地	113%	119%	138%	136%	132%	135%	食品スーパー
サミットストア向台町店(サミットのみ)	居住地	95%	98%	101%	97%	108%	110%	食品スーパー
Recipe SHIMOKITA	駅前	89%	95%	98%	85%	88%	91%	物販、サービス
nORBESA	駅前	57%	56%	40%	33%	61%	33%	飲食、物販、サービス
ユニバーサル・シティウォーク大阪	駅前	46%	26%	1%	21%	39%	28%	飲食、物販
GEMS合計	駅前	43%	40%	33%	31%	34%	27%	飲食

商業ポートフォリオ全体の賃料構成^(注1)



固定賃料が大部分を占め、
売上に連動する賃料は極めて限定的

稼働率の状況(2021年8月末)

商業セクター全体 97.9%

うち、駅前立地型商業 93.7%

固定賃料のベースである稼働率は
高位の水準を維持

コロナ禍前後の賃料収入比較

20年2月期(コロナ禍前) 6,103百万円

(内訳)

一時的減免 ▲280(▲4.6%)

変動賃料減少 ▲151(▲2.5%)

解約等 ▲150(▲2.5%)

▲582百万円(▲9.5%)

一時的減免及び変動賃料減少を除く
解約等の影響は極めて限定的

21年8月期 5,520百万円^(注2)

(注1) 20年2月期の賃料を基に算出しています。(注2) 20年2月期時点で保有していた50物件をベースとしています。

コロナ禍においても現下のマーケットを出店好機と捉えるテナントの取り込みに成功
物件競争力と柔軟なリーシング戦略により飲食系テナントでも成果を実現

新規リーシング状況(駅前立地型施設)

21年8月期の新規契約数は
サービス系テナント取り込みにより前期比5件増加

業績堅調なサービス系テナントのリーシング事例

2021年2月期 2021年8月期

新規契約数 3件 8件(+5件)

事務所1件
物販1件
飲食1件

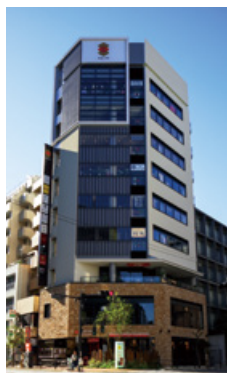
サービス4件
物販2件
飲食2件



nORBESA 3階 68.57坪
飲食系テナント
(もんじゃ焼き)

サービス系テナント
(エステ)
入替賃料増加率: +4.7%

飲食系テナントの動向(事例:GEMS市ヶ谷 定借満了)



(定借満了テナントとの交渉状況)

2022年2月期定借満了予定
計8フロア

再契約意向あり(賃料据置予定)
+
再契約テナント関連会社の入居要望
計7フロア

(左記 テナント意向の背景)

物件が備える高い競争優位性

- ・「市ヶ谷」駅徒歩3分、「麹町」駅徒歩5分の好アクセス立地
- ・「日本テレビ通り」沿いの角地に立地する高い視認性

コロナ禍影響をカバーする一時的な負担軽減

- ・賃料据置を前提に、当面の賃料負担を軽減する
経済的サポート(フリーレント、段階賃料等)の提案

ホテル

コロナ禍終息後の安定運用・収益確保を見据えたリブランド等を完了

コンフォートイン那覇泊港(旧レッドプラネット沖縄那覇)

オペレーター変更及びリブランドを実施し、2021年7月5日にリニューアルオープン



オペレーター	株式会社グリーンズ
契約期間	10年(定借)
契約形態	1~2年目:固定賃料のみ 3年目以降:固定賃料+変動賃料(GOP連動) コロナ禍前の需要に回復後は、従前同程度以上となる見込み

ホテルビスタ札幌大通

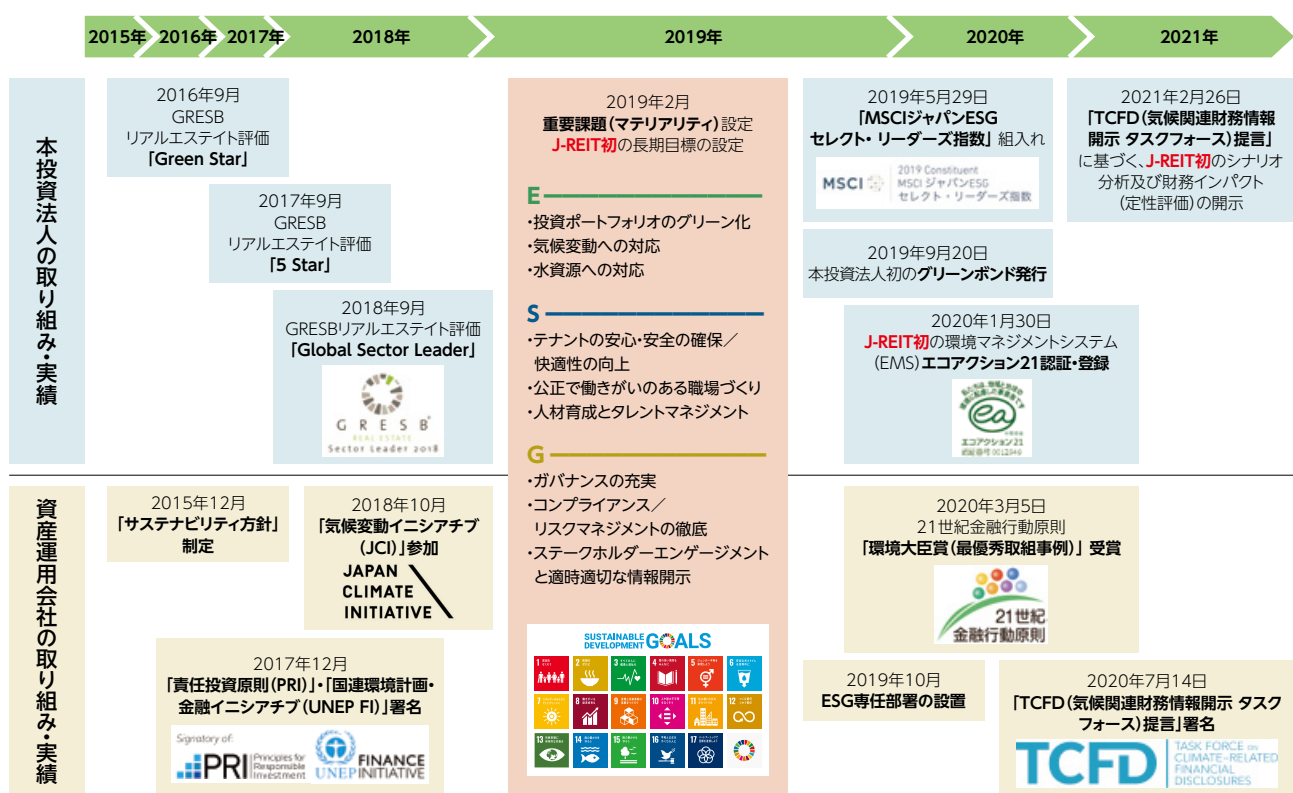
民事再生の進捗

- ・2021年9月14日付で再生計画の認可確定(効力発生)
- ・2021年10月末までに再生債権弁済を完了し、全手続きが完了予定

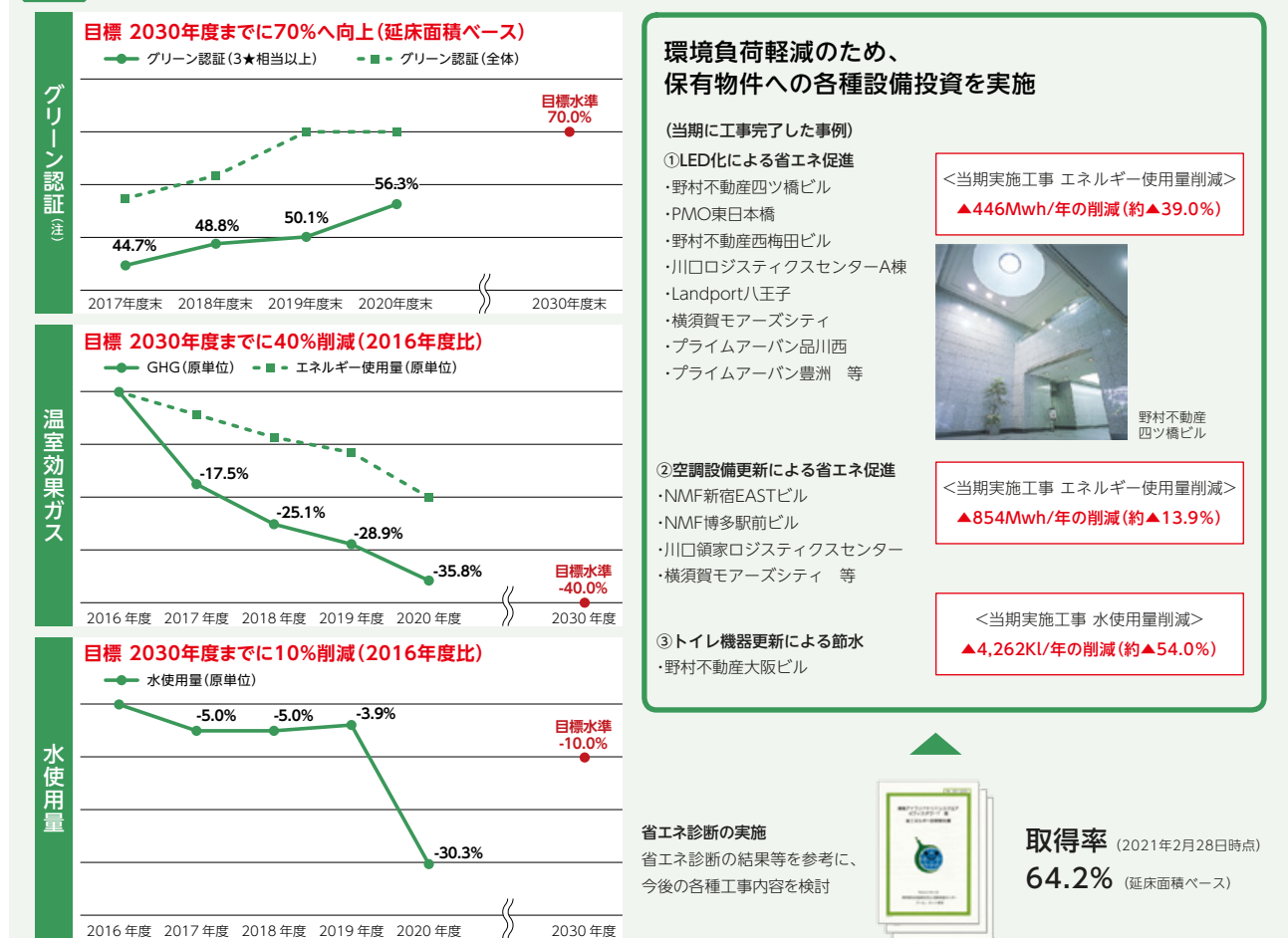
オペレーター	株式会社ビスタホテルマネジメント
契約形態	固定賃料+変動賃料(GOP連動) 一定期間は段階的な賃料減額を実施する一方、 需要回復後の回収を見据えて変動賃料の利率を引き下げ

ESGへの取り組み

2015年からJ-REIT業界初となる取り組みを含めて幅広い取り組みを積極的に推進



環境への取り組み



(注) グリーン認証とは、DBJ Green Building認証、BELS評価またはCASBEE不動産評価を指し、グリーン認証(3★相当以上)とは、GBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。

社会への取り組み

テナント満足度向上のための施策

保有物件(住宅)において、居住者向けの新たなサービスを展開
シェアサイクル・・・交通利便性の向上、在宅ワークによる運動不足の解消
移動式店舗・・・良質な食材・料理等を身近に提供し、より豊かなおうち時間の演出



新型コロナウイルスワクチン職域接種への会場提供

野村不動産ホールディングス株式会社が実施したグループ役員及び新宿野村ビル入居テナント(その家族含む)を対象とする職域接種の接種会場として、当ビル2階のコンファレンスプラザを提供



災害等からの復旧力の取り組み

推定震度情報配信システム

・国立研究開発法人「防災科学技術研究所」の震度情報を基に、250mメッシュで保有物件エリア毎の震度を推定し、NMF保有物件の被害推定情報とともにメール配信
・個別物件状況を早期に把握することで、迅速な初動対応が可能

<仕組みイメージ>



内水氾濫リスクアラートメール配信システム

・株式会社建設技術研究所が行政機関から収集した降水情報、標高データや排水能力情報等とNMF保有物件の位置情報を基に、内水氾濫を予測し、リスク情報をメール配信
・個別物件状況を早期に把握することで、迅速な初動対応が可能

<仕組みイメージ>



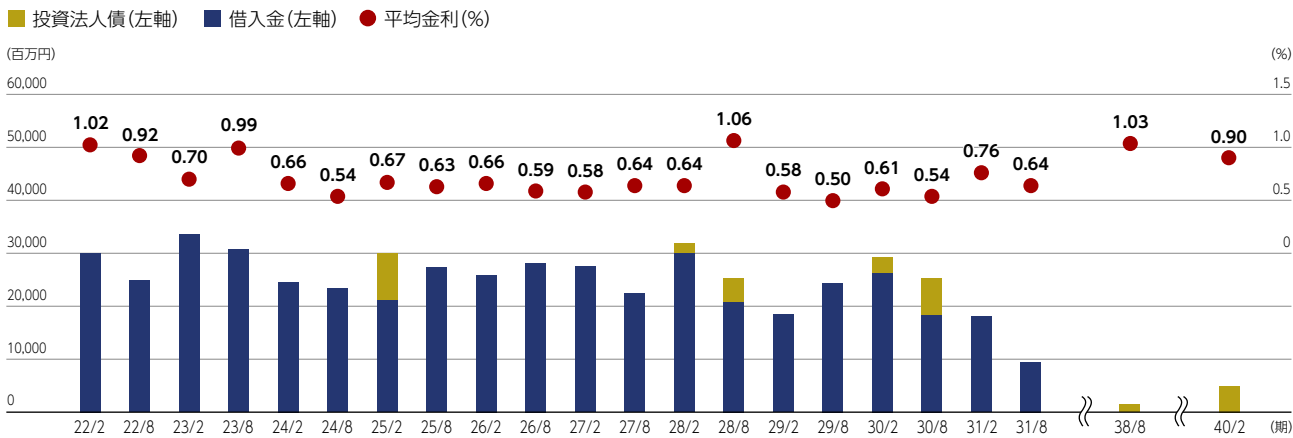
財務状況

平均金利の低下及び借入年数の長期化を継続推進

有利子負債の状況(期末時点)

	20年2月期 (第9期)	20年8月期 (第10期)	21年2月期 (第11期)	21年8月期 (第12期)
有利子負債の残高 (百万円)	510,727	517,884	517,841	517,798
平均残存年数 (年)	4.82	4.97	4.97	4.92
平均借入金利 (%)	0.82	0.76	0.74	0.71
長期借入比率 (%)	87.1	88.2	88.7	89.4
固定金利比率 (%)	95.6	95.7	95.7	95.7
LTV水準 (%)	42.8	43.2	43.3	43.4

返済期限の分散化(期末時点)



2021年8月期のリファイナンス

返済概要 (注1)	調達概要 (注2)
総額 28,650百万円	総額 28,650百万円
平均金利 1.19%	平均金利 0.49%
平均借入年数 6.7年	平均借入年数 8.1年

(注1)年数は調達時の数値、金利は返済時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定弁済分(42.8百万円)は含みません。
(注2)金利及び年数は調達時の数値で計算しています。
(注3)年数は調達時の数値、金利は2021年8月末時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定弁済分(42.8百万円)は含みません。

格付の状況

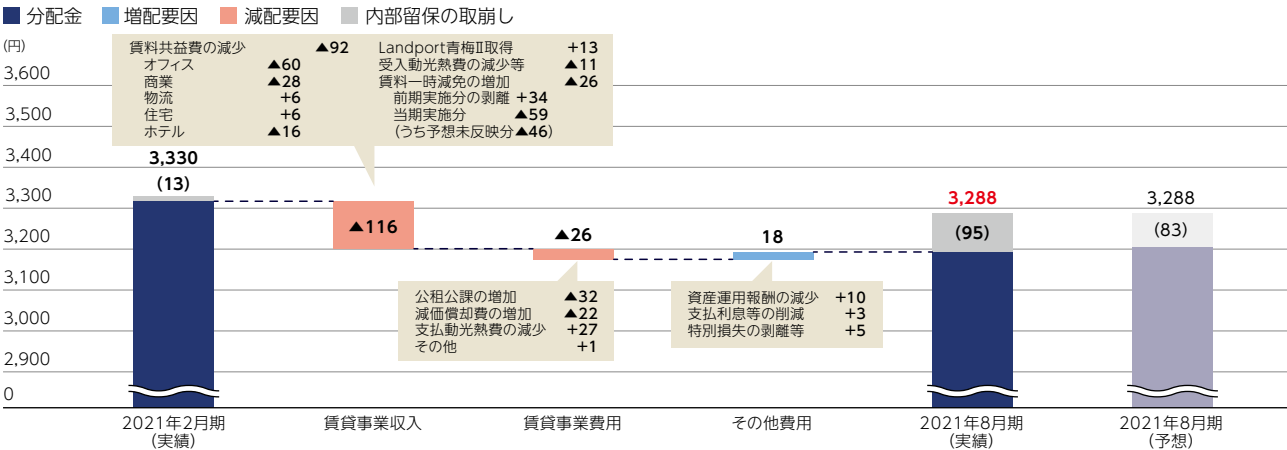
信用格付業者	格付内容
日本格付研究所(JCR)	AA(長期発行体格付)
格付投資情報センター(R&I)	AA-(発行体格付)

財務諸表解説(要旨)

コロナウイルスによる減収はあるも、外部・内部成長及び内部留保の取崩し等により、分配金は業績予想を維持
一口当たり分配金:3,288円、前期実績比-42円(-1.3%)

単位:百万円			
科 目	第11期実績 (2021年2月期)	第12期実績 (2021年8月期)	差 異
営業収益	38,064	37,519	-545
賃貸事業収入	35,172	34,679	-493
その他賃貸事業収入	2,892	2,839	-52
営業費用	22,693	22,777	84
賃貸事業費用	15,973	16,097	123
うち修繕費	1,510	1,531	20
うち公租公課	3,110	3,263	153
うち減価償却費	5,482	5,586	103
うちその他賃貸事業費用	5,869	5,715	-154
不動産等売却損	6	—	-6
資産運用報酬	3,441	3,394	-47
のれん償却額	2,622	2,622	—
その他営業費用	649	663	14
営業利益	15,370	14,741	-629
営業外収益	2	4	1
営業外費用	2,324	2,310	-14
支払利息その他融資関連費用	2,312	2,297	-14
その他営業外費用	12	12	-0
経常利益	13,048	12,435	-613
特別損失	-31	—	31
当期純利益	13,016	12,434	-582
(売却損益除く当期純利益)	(13,022)	(12,434)	(-588)
利益分配金 a	13,018	12,433	-584
利益超過分配金 b	2,682	3,069	386
分配総額 a+b	15,701	15,503	-198
内部留保 (内部留保総額)	-62	-447	-384
1口当たり分配金	3,330	3,288	-42
うち利益分配金	2,761	2,637	-124
うち一時差異等調整引当額	374	387	13
うちその他の利益超過分配金	195	264	69
総資産	1,196,357	1,192,507	-3,850
有利子負債	517,841	517,798	-42
LTV	43.3%	43.4%	0.1%
時価総額	752,074	800,169	48,095
NOI	27,573	27,008	-565
FFO	21,167	20,651	-515

1口当たり分配金の差異要因(円／口)



第12期実績-第11期実績 主な差異要因

単位:百万円	
営業収益	▲545
賃貸事業収入	▲493
賃料共益費 (内、前期の賃料減免の剥離+159、当期の賃料減免▲280)	▲556
物件取得による影響	63
その他賃貸事業収入	▲52
受入動光熱費の増加	▲217
解約違約金の増加等	165
営業費用	84
賃貸事業費用	123
支払動光熱費の減少	▲129
減価償却費の増加	103
公租公課の増加	153
その他費用の増加	▲3
資産運用報酬・その他営業費用	▲39
営業外費用	▲14
支払利息その他融資関連費用	▲14
特別損益	31
前期特別損失の剥離	31
当期純利益	▲582
前期内部留保取り崩しの剥離	▲62
当期内部留保取り崩し (2021年4月公表業績予想の前提)	393
(飲食テナントに対する一時的減免の一部補填)	53

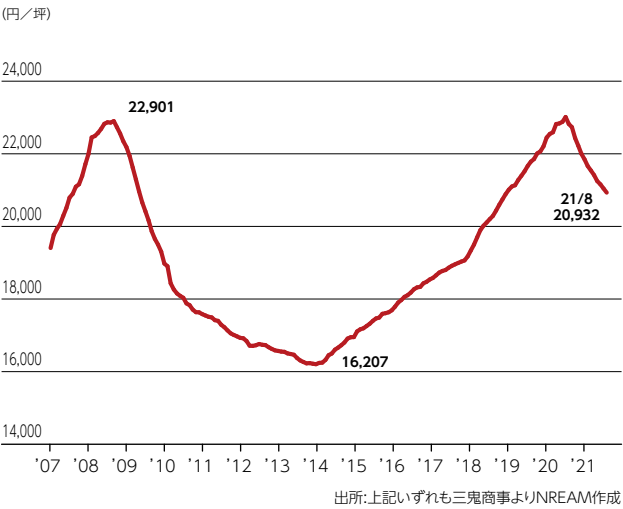
マーケットレビュー

オフィス

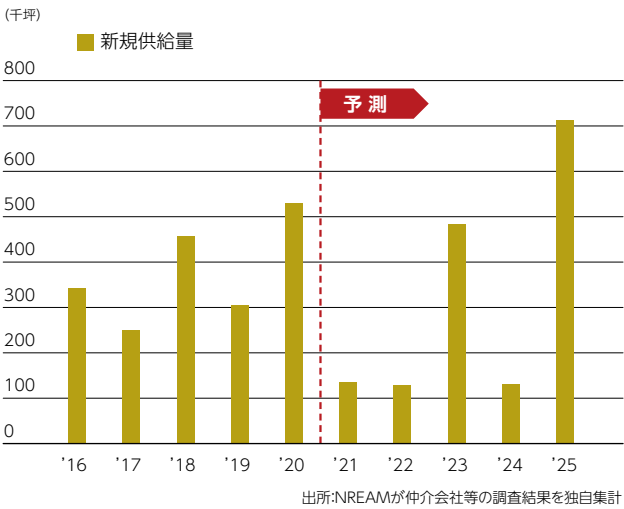
東京都心5区平均空室率推移



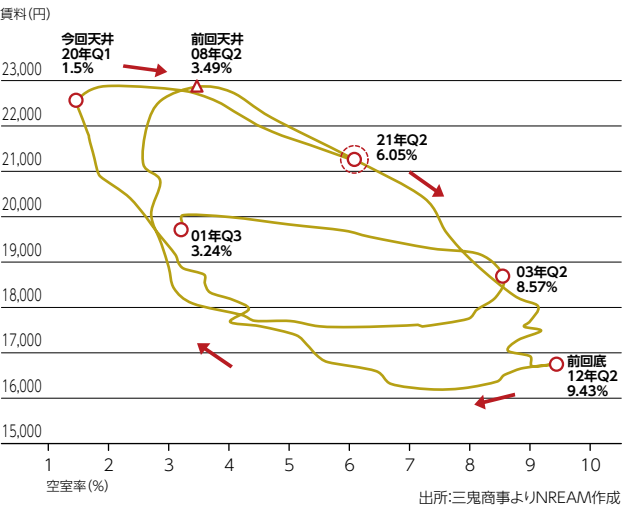
東京都心5区平均月額賃料



東京都心5区オフィスビル供給量推移予測

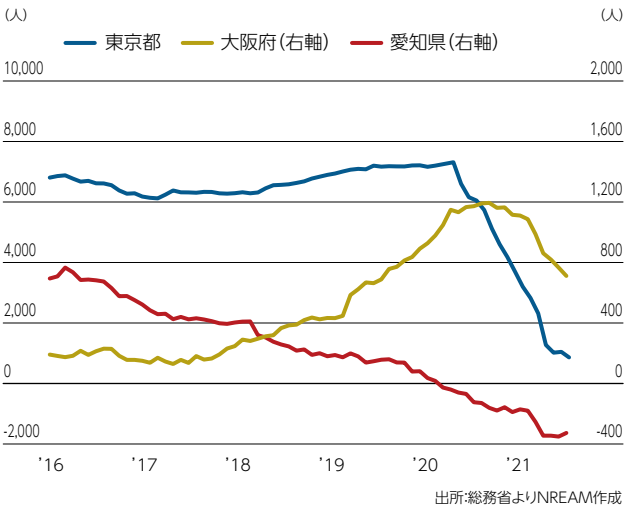


賃料・空室率マトリックス(東京都心5区・賃料・空室率)

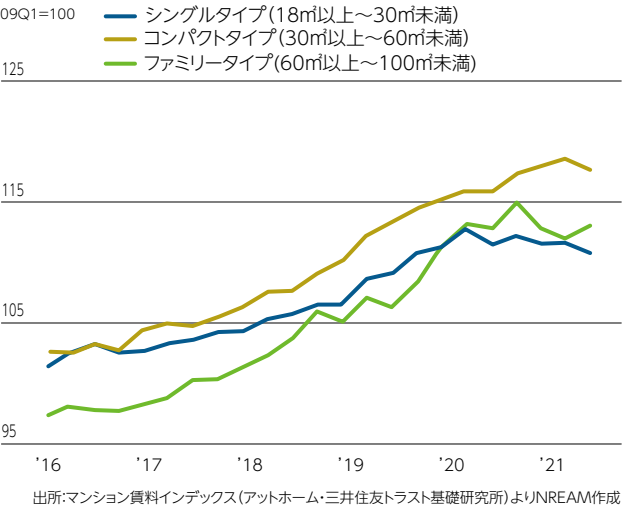


居住用施設

人口流入超過数(12ヶ月移動平均)

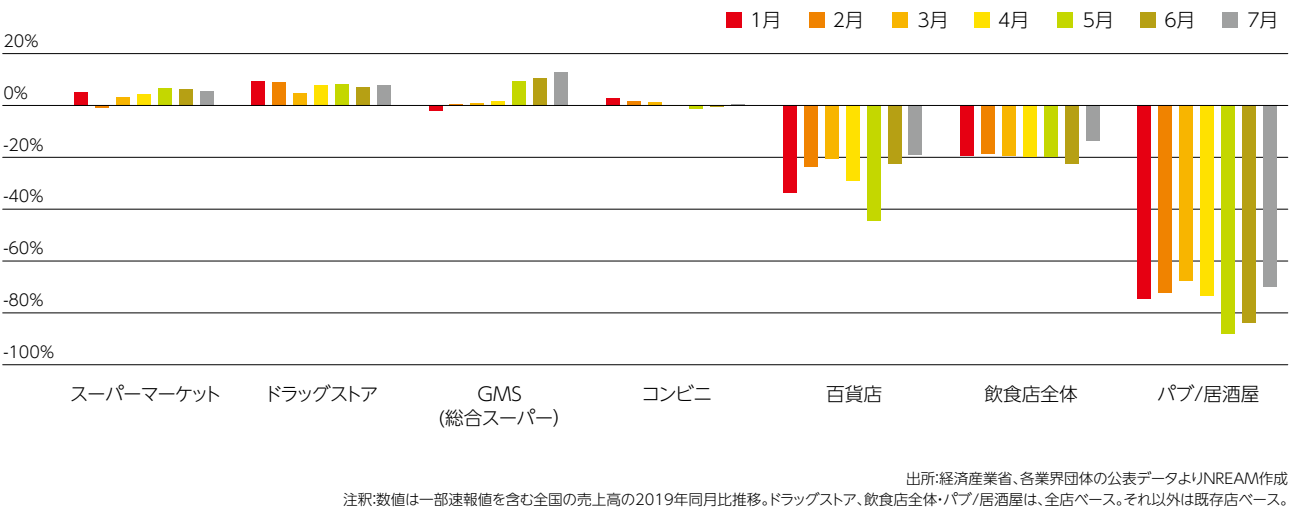


賃貸マンションの成約賃料指数(23区)



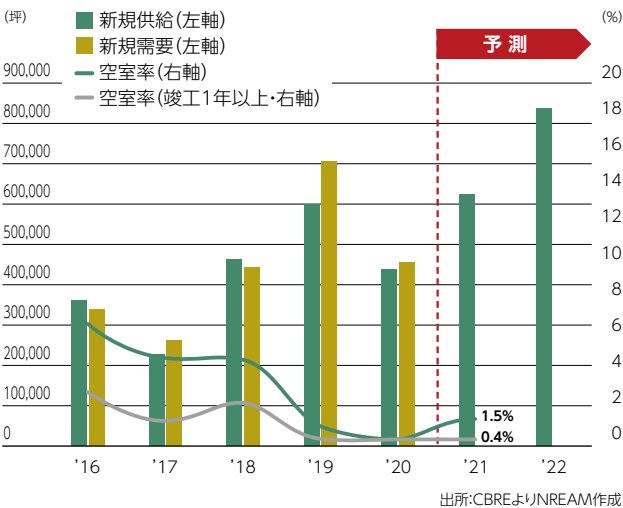
商業施設

小売・飲食店・業態別の売上高 同月比増減率(19年-21年比較)

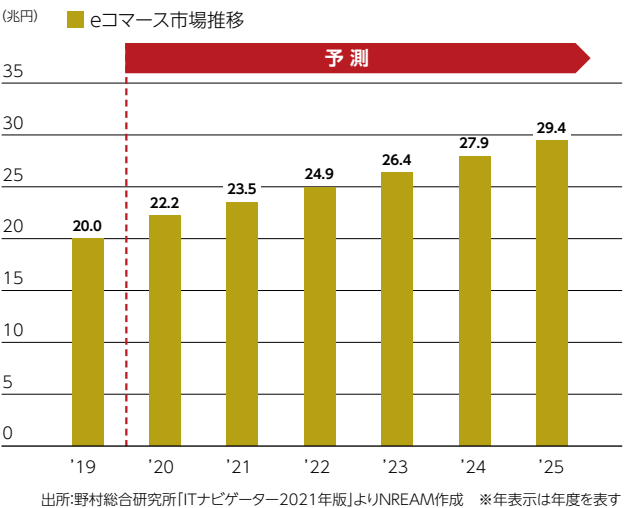


物流施設

東京圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移(2021年6月末時点)

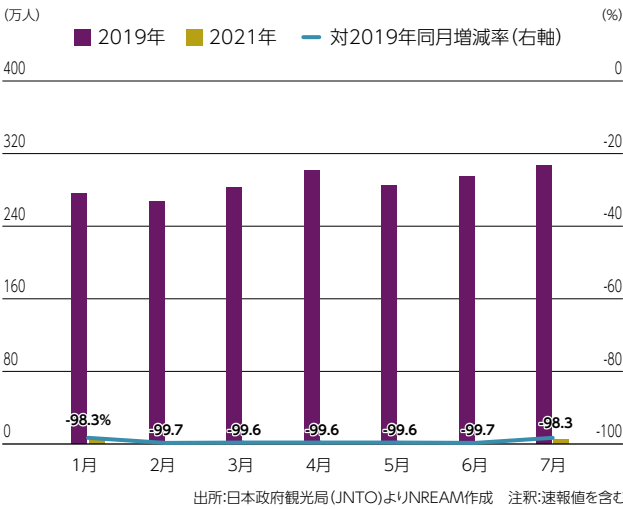


eコマース(B2C)市場予測

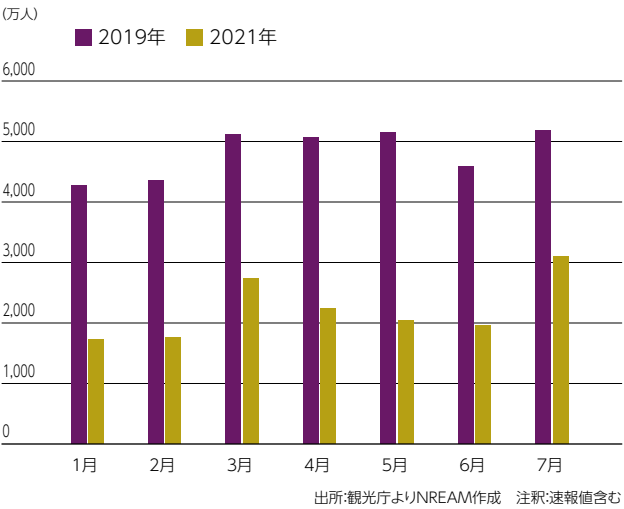


ホテル

訪日外国人数の19-21年同月比較

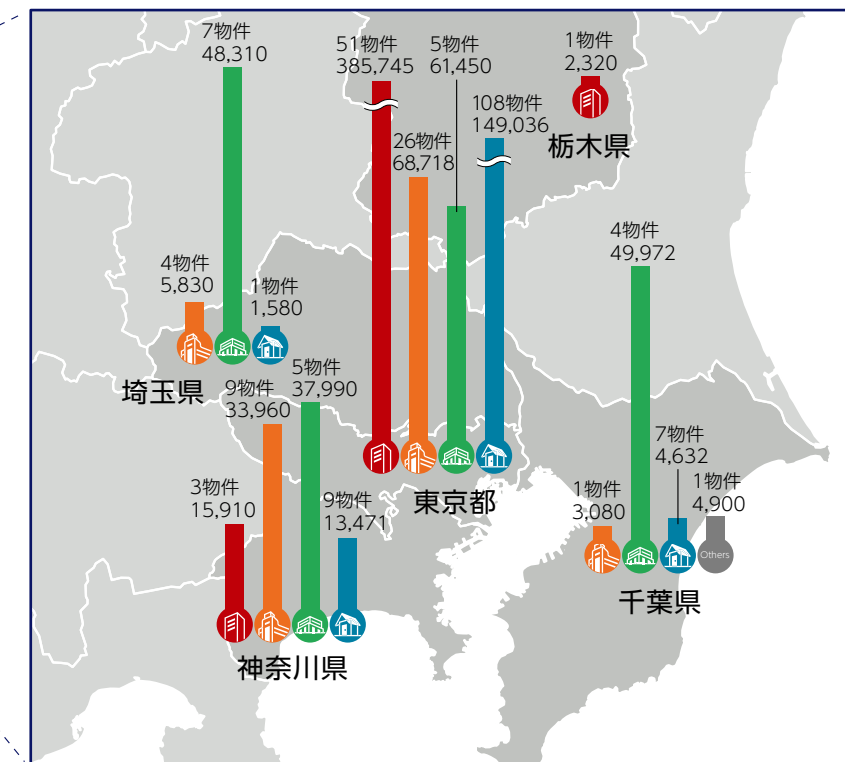
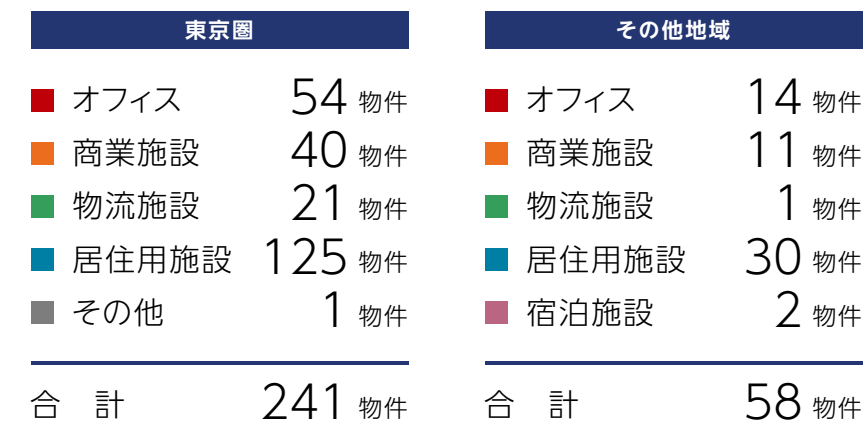
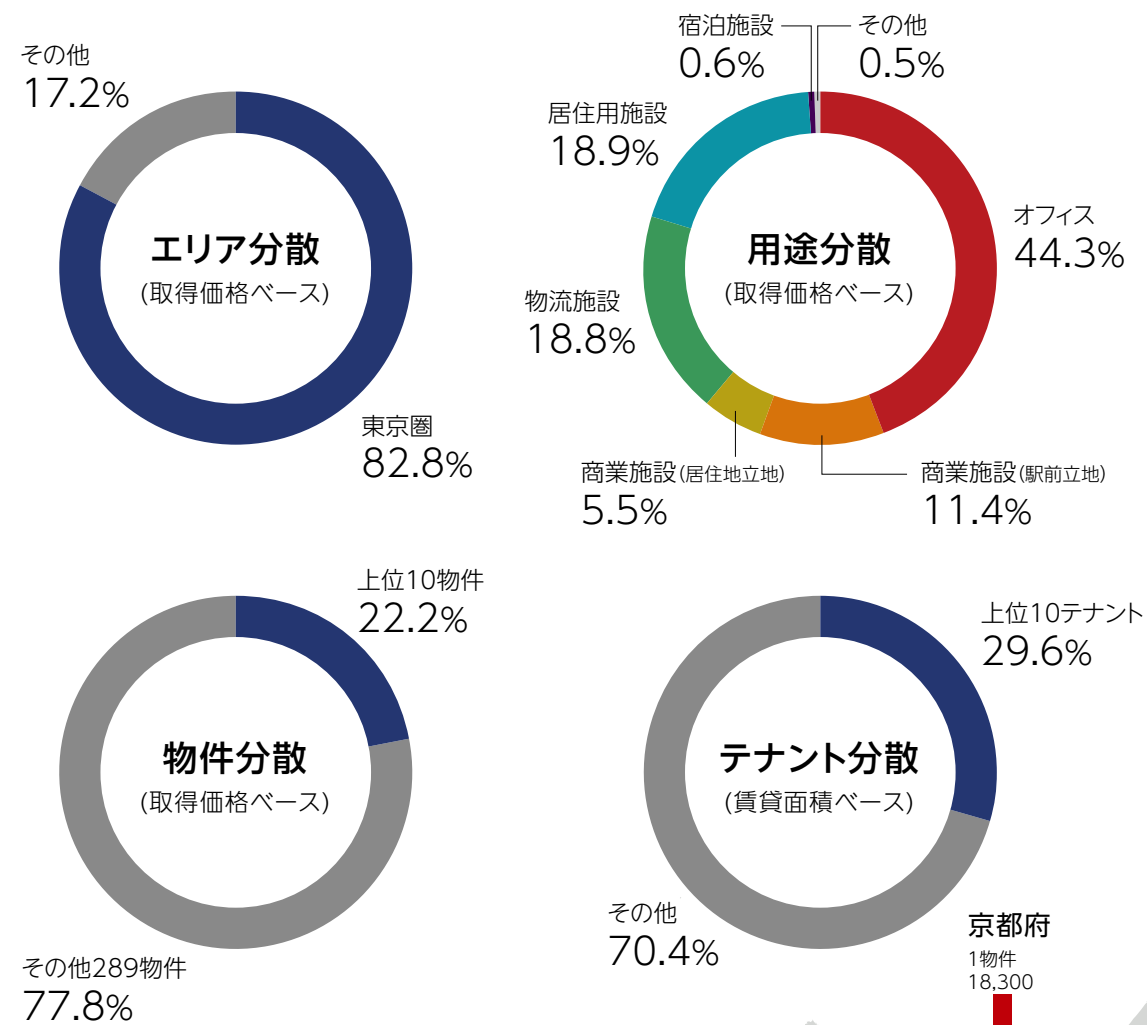


延べ宿泊者数の19-21年同月比較(全国・外国人含む)



稼働率

98.1%



(注)テナント分散において、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、エンドテナントの賃貸面積を基に算出しています。

主要ポートフォリオ物件

オフィス

TOP3 (取得価格)

1 日本電気本社ビル

所在地／東京都港区
取得価格／44,100百万円
延床面積／144,476.05㎡



2 新宿野村ビル

所在地／東京都新宿区
取得価格／43,900百万円
延床面積／117,258.88㎡



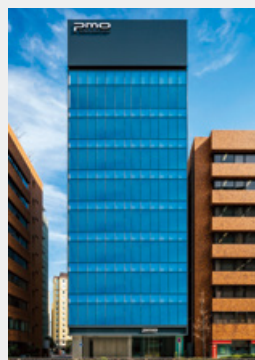
3 麹町ミレニアムガーデン

所在地／東京都千代田区
取得価格／26,700百万円
延床面積／16,050.53㎡



PMO東新橋

所在地／東京都港区
延床面積／3,430.06㎡



PMO秋葉原北

所在地／東京都台東区
延床面積／6,367.04㎡



PMO八丁堀Ⅲ

所在地／東京都中央区
延床面積／2,051.35㎡



野村不動産渋谷道玄坂ビル

所在地／東京都渋谷区
延床面積／4,463.86㎡



野村不動産西梅田ビル

所在地／大阪府大阪市
延床面積／8,036.71㎡



NMF名古屋伏見ビル

所在地／愛知県名古屋市
延床面積／4,954.83㎡



商業施設

TOP3 (取得価格)

1 ユニバーサル・シティウォーク大阪

所在地／大阪府大阪市
取得価格／17,639百万円
延床面積／17,769.42㎡ (直近版)



Universal elements and all related indicia TM & © 2019 Universal Studios. All rights reserved. CR19-3958

2 横須賀モアーズシティ

所在地／神奈川県横須賀市
取得価格／13,640百万円
延床面積／40,030.08㎡ (直近版)



3 中座くいだおれビル

所在地／大阪府大阪市
取得価格／11,600百万円
延床面積／8,280.08㎡



GEMS新橋

所在地／東京都港区
延床面積／1,478.44㎡



Recipe SHIMOKITA

所在地／東京都世田谷区
延床面積／8,552.53㎡



野村不動産吉祥寺ビル

所在地／東京都武蔵野市
延床面積／5,550.35㎡



サミットストア本天沼店

所在地／東京都杉並区
延床面積／2,014.36㎡



メルビル

所在地／宮城県仙台市
延床面積／1,756.32㎡



イズミヤ千里丘店

所在地／大阪府吹田市
延床面積／24,399.12㎡



主要ポートフォリオ物件

物流施設

TOP3 (取得価格)

1 Landport浦安

所在地／千葉県浦安市
取得価格／17,400百万円
延床面積／71,570.64㎡



2 Landport板橋

所在地／東京都板橋区
取得価格／15,710百万円
延床面積／53,561.44㎡



3 Landport青梅Ⅱ

所在地／東京都青梅市
取得価格／14,620百万円
延床面積／63,879.98㎡



Landport東習志野

所在地／千葉県習志野市
延床面積／61,573.49㎡



Landport青梅Ⅰ

所在地／東京都青梅市
延床面積／57,721.34㎡



Landport岩槻

所在地／埼玉県さいたま市
延床面積／24,177.15㎡



羽生ロジスティクスセンター

所在地／埼玉県羽生市
延床面積／24,888.67㎡



厚木南ロジスティクスセンターA棟

所在地／神奈川県厚木市
延床面積／9,788.62㎡



枚方樟葉ロジスティクスセンター

所在地／大阪府枚方市
延床面積／19,628.03㎡



居住用施設

TOP3 (取得価格)

1 深沢ハウスHI棟

所在地／東京都世田谷区
取得価格／7,140百万円
延床面積／12,135.36㎡



2 セレニテ心斎橋グランデ

所在地／大阪府大阪市
取得価格／5,567百万円
延床面積／7,794.23㎡



3 プライムアーバン豊洲

所在地／東京都江東区
取得価格／5,290百万円
延床面積／9,630.96㎡



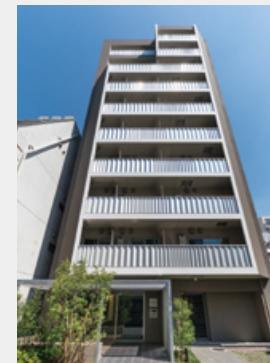
プライドフラット渋谷富ヶ谷

所在地／東京都渋谷区
延床面積／5,079.46㎡



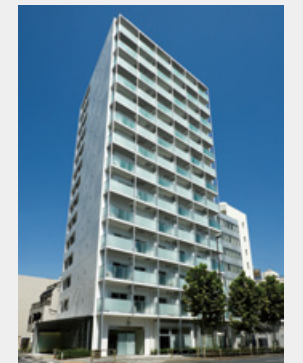
プライドフラット浅草橋Ⅲ

所在地／東京都台東区
延床面積／1,575.38㎡



プライドフラット白金高輪

所在地／東京都港区
延床面積／3,620.46㎡



プライムアーバン 目黒大橋ヒルズ

所在地／東京都目黒区
延床面積／3,658.54㎡



プライムアーバン 札幌リバーフロント

所在地／北海道札幌市
延床面積／21,239.84㎡



プライムアーバン泉

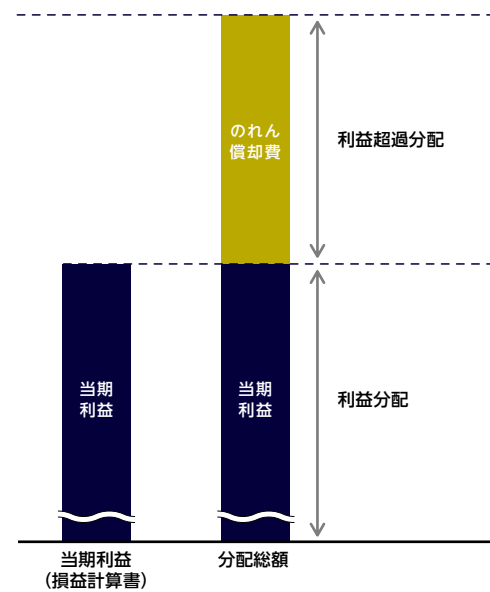
所在地／愛知県名古屋市
延床面積／9,636.50㎡



☐ 分配方針

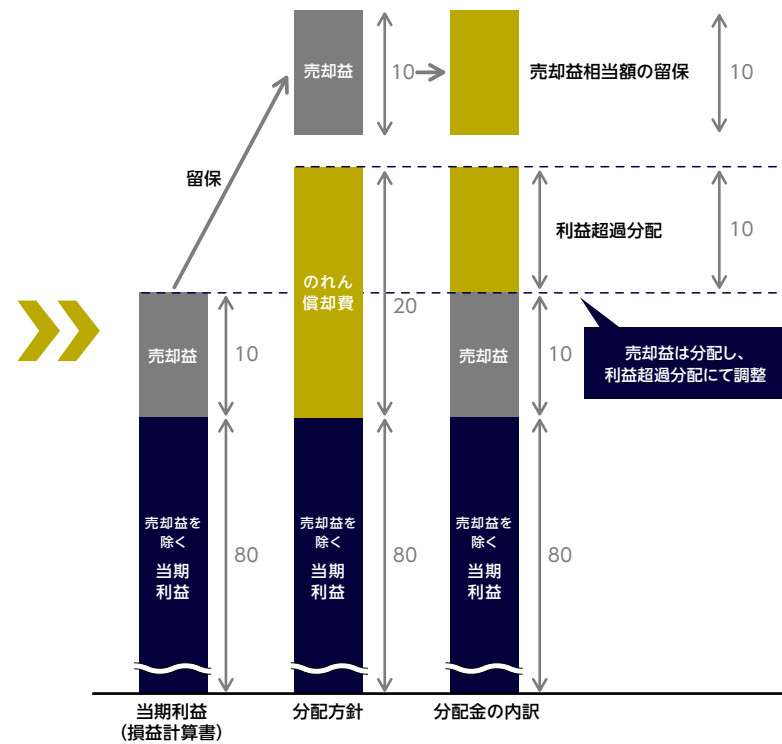
基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配



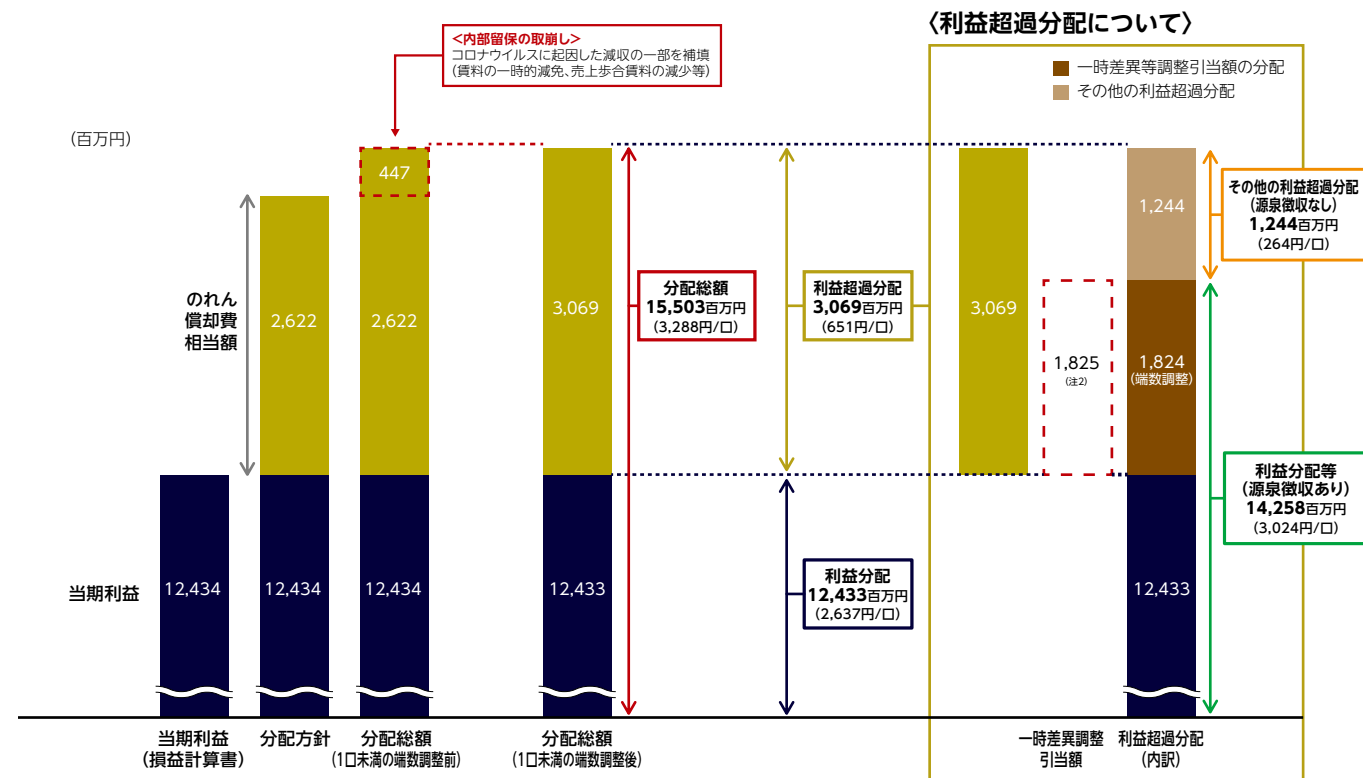
売却益が生じた場合の分配方針

中長期的安定運用を目的として、利益超過分配の調整により売却益相当額の現金を留保する場合がある(注1)



※記載の数値は、イメージを示すために例示したものです。

第12期における利益超過分配金

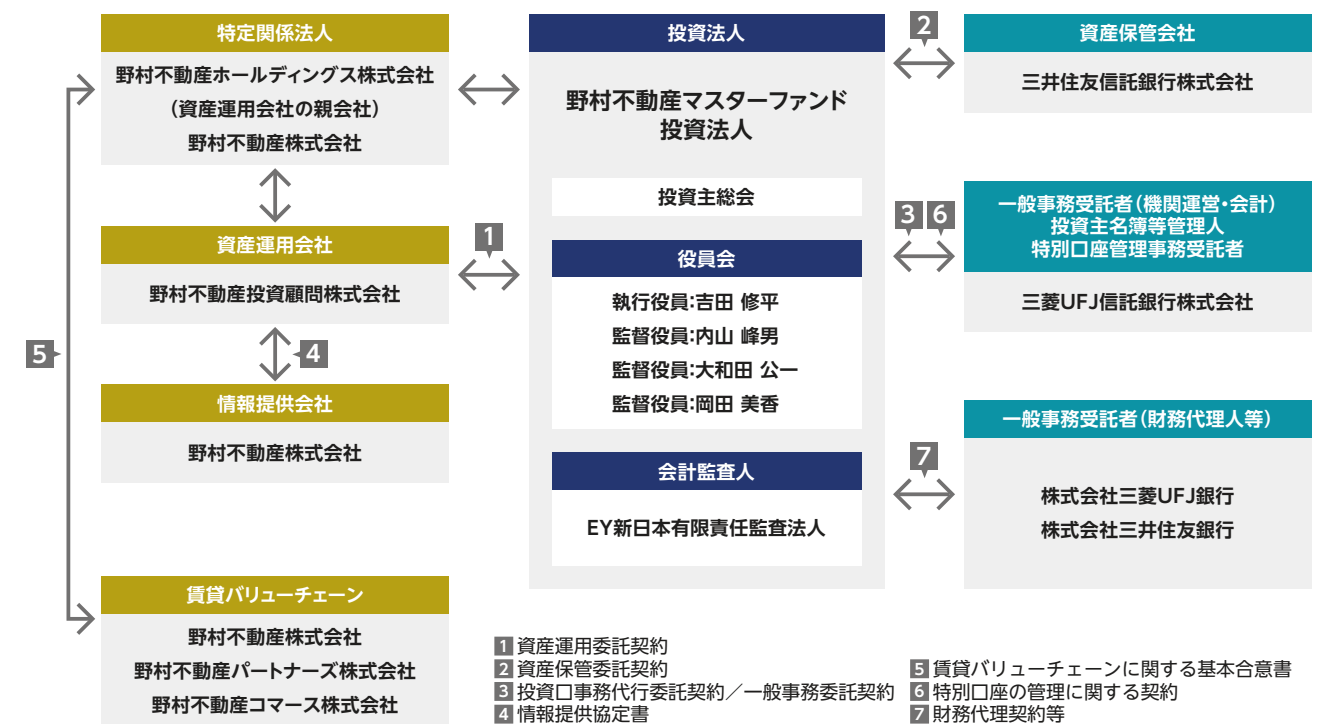


(注1)原則としてのれん償却費を上限として法人税が課税されない範囲内で留保を行う方針としています。

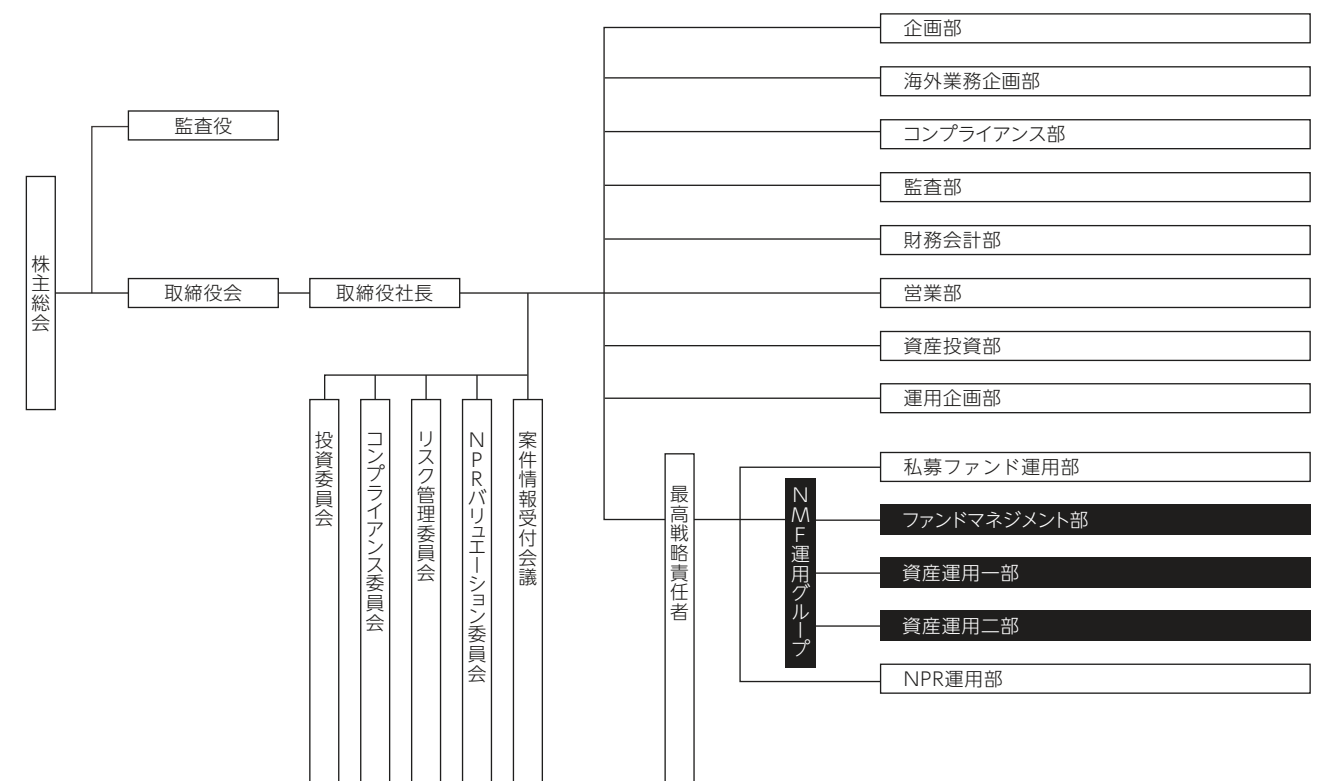
(注2)のれん償却費等(引当加算項目)から税務上と会計上の減価償却費の相違に起因する減価償却不足等(引当減算項目)を控除した金額です。

□ 投資法人／資産運用会社の概要

本投資法人の仕組み

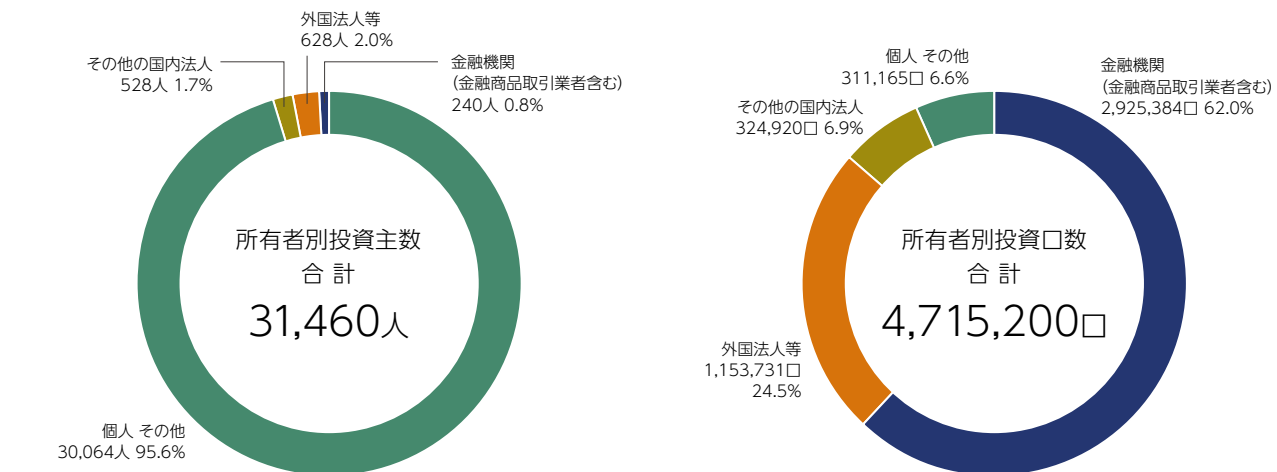


資産運用会社の組織図



投資主インフォメーション

所有者別投資主の構成



IR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

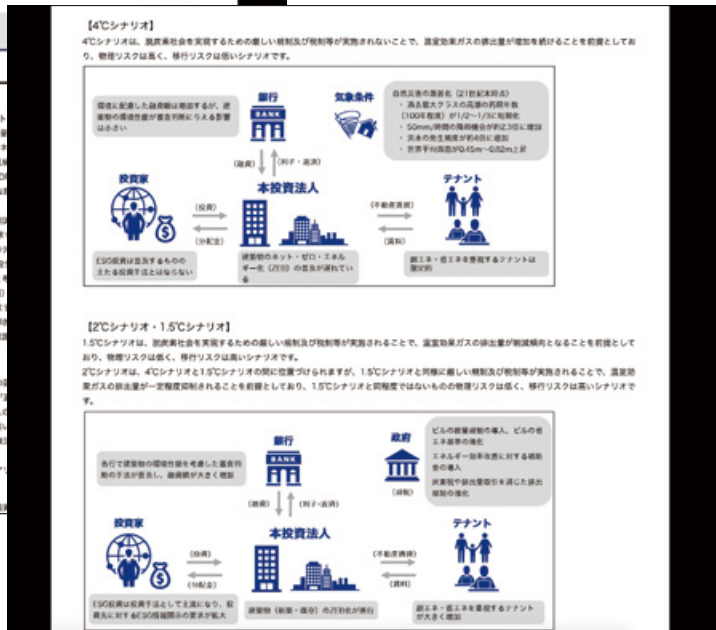
決算期日	毎年2月末日・8月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	2017年2月末日及び以降、隔年毎の2月末日又は予め公告して定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日・8月末日
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3462)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都府中市日鋼町1-1 ☎0120-232-711(通話料無料) 郵送先 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

IR活動実績について

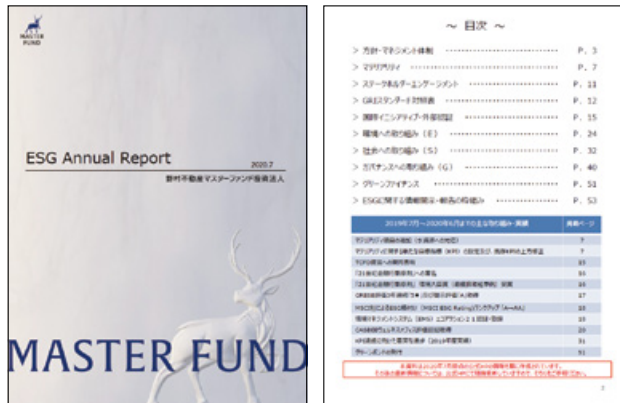
野村不動産マスターファンド投資法人 IR活動実績

本投資法人は、運用状況に加えてSDGsへの取り組みについて投資家の皆様に分かりやすい開示に努めています。

▶ 公式HP



「ESG Annual Report」



▶ IR面談履歴等

- 国内機関投資家等向け2021年2月期決算IR(テレコン)
- 海外投資家(欧米・アジア)向けカンファレンスでの個別IR(テレコン)

I. 資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第8期 自 2019年 3 月 1 日 至 2019年 8 月31日	第9期 自 2019年 9 月 1 日 至 2020年 2 月29日	第10期 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	第11期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	第12期 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日
営業収益	百万円	36,617	36,927	37,577	38,064	37,519
うち不動産賃貸事業収益	百万円	36,610	36,927	37,577	38,064	37,519
営業費用	百万円	22,351	22,253	22,364	22,693	22,777
うち不動産賃貸事業費用	百万円	15,887	15,720	15,678	15,973	16,097
営業利益	百万円	14,265	14,673	15,212	15,370	14,741
経常利益	百万円	11,692	12,175	12,803	13,048	12,435
当期純利益	百万円	11,690	12,188	12,799	13,016	12,434
総資産額	百万円	1,164,767	1,193,471	1,197,766	1,196,357	1,192,507
(対前期比)	%	4.2	2.5	0.4	△0.1	△0.3
有利子負債額	百万円	510,770	510,727	517,884	517,841	517,798
純資産額	百万円	600,910	627,868	625,505	623,014	619,901
(対前期比)	%	5.5	4.5	△0.4	△0.4	△0.5
出資総額	百万円	214,855	244,185	244,307	244,606	244,739
発行済投資口の総口数	口	4,547,300	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200
1口当たり純資産額	円	132,146	133,158	132,657	132,129	131,468
分配総額	百万円	14,592	15,461	15,640	15,701	15,503
1口当たり分配金	円	3,209	3,279	3,317	3,330	3,288
うち1口当たり利益分配金	円	2,571	2,585	2,714	2,761	2,637
うち1口当たり利益超過分配金	円	638	694	603	569	651
総資産経常利益率 ^(注1)	%	1.0	1.0	1.1	1.1	1.0
年換算値 ^(注2)	%	2.0	2.1	2.1	2.2	2.1
自己資本利益率 ^(注3)	%	2.0	2.0	2.0	2.1	2.0
年換算値 ^(注2)	%	4.0	4.0	4.1	4.2	4.0
期末自己資本比率 ^(注4)	%	51.6	52.6	52.2	52.1	52.0
(対前期増減)		0.6	1.0	△0.4	△0.1	△0.1
期末有利子負債比率 ^(注5)	%	43.9	42.8	43.2	43.3	43.4
当期運用日数	日	184	182	184	181	184
配当性向 ^(注6)	%	100.0	100.0	99.9	100.0	99.9
期末投資物件数	件	289	294	298	299	299
期末総賃貸可能面積	㎡	1,961,144.37	1,975,544.11	2,042,127.14	2,106,258.56	2,106,273.85
期末テナント数	件	1,369	1,373	1,392	1,369	1,344
期末稼働率	%	99.3	98.8	99.1	98.8	98.1
当期減価償却費	百万円	5,135	5,151	5,369	5,482	5,586
当期資本的支出	百万円	2,535	2,781	3,261	3,528	3,105
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注7)	百万円	25,859	26,357	27,268	27,573	27,008
FFO(Funds from Operation) ^(注8)	百万円	19,447	19,953	20,798	21,167	20,651
1口当たりFFO ^(注9)	円	4,276	4,231	4,410	4,489	4,379

(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
(注2) 第8期運用日数184日、第9期運用日数182日、第10期運用日数184日、第11期運用日数181日、第12期運用日数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
(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、以下の計算式により算出したうえ、小数点第1位未満を切り捨てています。
配当性向＝分配金総額(利益超過分配金を除く)÷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＋のれん償却額＋減損損失－不動産等売却益＋不動産等売却損－特別利益＋特別損失＋合併関連費用
(注9) 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口の総口数

2 当期(第12期)の資産の運用の経過

本投資法人は、資産を主として不動産等資産(投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。)に定めるものをいいます。)のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的として、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産^(注)の着実な成長」を目指した運用を行うことを基本方針としています。かかる基本方針を実現するため、主としてテナント需要に厚みのある東京圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県)を中心に、三大都市圏及び政令指定都市等への地域分散にも留意した投資戦略を採用します。そして、オフィス、商業施設、物流施設、居住用施設その他様々な用途の施設に投資し、持続的な成長を可能とする「総合型戦略」、ポートフォリオの分散効果により安定した運用を実現できる「大型REIT」の特性、地域分散によるキャッシュ・フローの安定性を図りながらも、アップサイドが期待できる「東京圏中心のポートフォリオ」、さらにスポンサーである野村不動産株式会社をはじめとする野村不動産グループ(野村不動産ホールディングス株式会社及びその連結子会社等をいいます。以下同じです。)との「賃貸バリューチェーン」に基づく、強力な物件供給及び運営サポート体制を組み合わせることで、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」を実現し、投資主価値の向上を目指していきます。

(注) 本書において「運用資産」とは、本投資法人の保有する資産をいいます。
本書において「不動産等」とは、本投資法人の規約第29条第1項(1)又は(2)に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは同第29条第1項(3)に定める資産をいいます(「不動産等」及び「不動産対応証券」を以下、総称して「不動産関連資産」といいます。)
不動産と不動産関連資産の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」といいます。

①投資環境

(日本経済)

当期の日本経済は、引き続き輸出が好調で製造業を中心に業況の改善が続いているものの、度重なる新型コロナウイルス感染症の拡大による個人消費の落ちこみが経済回復の重しとなりました。

(不動産賃貸マーケット)

当期の不動産賃貸マーケットについては、前期同様セクター毎に状況が異なります。
オフィスセクターは、東京都においては新型コロナウイルス感染症の影響に伴う景気後退不安やテレワークの拡大を受けてオフィス需要が減退し、前期に引き続き空室率の上昇や募集賃料の低下が見られました。地方都市においても空室率の上昇が見られたものの、東京に比べテレワークの実施率が低いことなどにより概して空室率の上昇や募集賃料の低下は緩やかとなりました。
商業施設セクターは、小売業についてはスーパーマーケットやドラッグストアを中心に底堅い動きが継続しているものの、新型コロナウイルス感染症の拡大とそれに伴う緊急事態宣言及びまん延防止等重点措置の発出を受けて飲食業を中心に売上が厳しい状況が続きました。

物流施設セクターは、主要テナントであるサード・パーティー・ロジスティクス(3PL)^(注)や、eコマース関連事業者の需要が引き続き強く、全体として安定したパフォーマンスとなりました。首都圏や近畿圏では物流施設の大量供給が継続していますが、旺盛な需要により空室率は低い水準を保ちました。

(注) サード・パーティー・ロジスティクス(3PL)とは、「荷主企業からその物流機能の一部又は全部を請け負う物流サービス」を意味します。

賃貸住宅セクターは、東京都は高い稼働率を保っていますが、テレワークの普及に伴う転出者の増加や雇用環境の悪化に伴う転入者の減少により、2021年3月及び4月は転入超過となったものの、2020年7月以降転出超過の傾向が継続しました。
ホテルセクターは、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、稼働率の低迷が継続しました。

(不動産売買マーケット)

2021年前半の商業用不動産の売買高は前年同期比でほぼ横ばいとなりました。コロナ禍で業績が悪化した企業による売却事例が見られる一方で、引き続き海外投資家による大型物件の取得事例が見られました。

(J-REITマーケット)

東証REIT指数は、新型コロナウイルス感染症の拡大を受け2020年3月19日(終値)には1,145.53ポイントにまで大幅に低下しましたが、その後の世界的な金融緩和の流れや景気回復を受け回復基調となりました。当期も上昇基調を維持し、2021年8月31日時点で2,142.91ポイントとなるなど底堅い動きを示しました。

②運用実績

前記「①投資環境」に記載の環境の下、本投資法人は、当期(第12期)中に1物件(ユニバーサル・シティウォーク大阪(底地)(追加取得)(取得価格2,139百万円))を取得しました。この結果、当期末(2021年8月末日)時点において保有する物件は299物件(取得価格合計1,068,409百万円)、東京圏への投資比率は82.8%、総賃貸可能面積は2,106,273.85㎡となり、高度に分散されたポートフォリオ構成となっています。

また、運営管理面においては、前記「**①投資環境**」に記載のとおり、各セクターにおける新型コロナウイルス感染症拡大に係る影響には違いが見られます。一部の商業系テナントに関して、新型コロナウイルス感染症の再拡大と緊急事態宣言及びまん延防止等重点措置の発出に伴う休業対応等に対する支援として、賃料の減免(280百万円)等を行いました。また、ポートフォリオ全体の収益に対しては限定的な影響にとどまりました。また、オフィスセクターや賃貸住宅セクターにおいてはマーケット全体として空室率上昇や募集賃料低下といった動きも見られ、本投資法人が保有する物件においても解約数の増加や新規募集期間の長期化等の影響がありましたが、マーケット動向を踏まえた適切かつ柔軟なリーシング活動と、テナントの入替え時や契約更改時の賃料増額による内部成長を通じて安定収益の確保を目指した運用を継続しました。結果として、当期末のポートフォリオ全体における稼働率は前期末比で0.7ポイント下落し98.1%となりましたが、引き続き高い水準を維持しています。

なお、本投資法人は、2019年2月に、事業を通じて社会的課題を解決し、持続可能な社会の実現に貢献するために本投資法人が取り組むべき重要性の高いESG課題(マテリアリティ)を設定し、マテリアリティ毎に設定した方針・目標及び主要指標(KPI)に基づき、低環境負荷物件への投資及び保有物件における環境・省エネルギー対策等の運用を通じたエネルギー利用の効率化に取り組み、低環境負荷ポートフォリオの構築を目指しています。こうした方針の下、本投資法人は保有物件におけるグリーン認証^(注1)の取得を推進しています。本投資法人は、当期末時点において、DBJ Green Building認証を計83物件、BELS認証を計32物件で取得しており、その結果、本投資法人の保有物件における当期末時点のDBJ Green Building認証の認証取得割合^(注2)は66.5%、BELS認証の認証取得割合^(注2)は24.7%となりました。

また、本投資法人がマテリアリティにおいてKPIとして掲げる「グリーン認証(3★相当以上)70%達成(2030年度迄)」に対する進捗は、当期末時点で56.3%^(注3)となっています。

本投資法人は、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(以下「本資産運用会社」といいます。)が2020年7月14日付で賛同したTCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言に基づき、TCFDが推奨する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」の4つの項目ごとに、本投資法人及び本資産運用会社における方針や取組み状況をまとめ、2021年2月に本投資法人の公式HP上で開示しました。なお、「戦略」における財務的影響の分析・検証にあたっては、気候変動リスクが本投資法人に与えるリスクと機会を把握したうえで、IEA(国際エネルギー機関)やIPCC(国連気候変動に関する政府間パネル)といった各国際機関等が公表している将来的な気候予測を主な情報源として、4℃シナリオ、2℃シナリオ、1.5℃シナリオの3パターンをシナリオ分析の前提に設定し、識別したリスクと機会ごとに財務的影響を分析・検証しました。本投資法人は、気候変動に伴う物理・移行リスクを十分に管理するとともに、温室効果ガスの排出削減等の取組みを通じた低炭素社会の移行への貢献及び本投資法人の収益機会の拡大を目指した取組みを推進する方針です。

(注1)「グリーン認証」とは、DBJ Green Building認証、BELS評価又はCASBEE不動産認証のいずれかを指します。

(注2)「認証取得割合」は、底地を除く保有物件を対象として、延床面積に基づき算出しています。

(注3)底地を除く保有物件を対象として、DBJ Green Building認証3★以上、BELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上を取得している保有物件の割合を、延床面積に基づき算出しています。

③資金調達の状況

当期において、本投資法人は、返済期限を迎えた有利子負債28,650百万円のリファイナンスを実施しました。この結果、当期末時点の有利子負債残高は517,798百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は43.4%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。係る格付は、本投資法人の投資口に付された格付ではありません。なお、本投資法人の投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

信用格付業者の名称	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付　： AA	格付の見通し　　： 安定的
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付　　： AA－	格付の方向性　　： 安定的

※S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社に対し、長期発行体格付け及び短期発行体格付けの取下げを依頼した結果、当該格付けについては2021年7月30日付で取り下げられました。

3 増資等の状況

設立以降当期末までにおける発行済投資口の総口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円) ^(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年10月 1 日	新設合併	3,722,010	3,722,010	161,120	161,120	(注2)
2016年 9 月 1 日	吸収合併	461,120	4,183,130	－	161,120	(注3)
2016年10月14日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,183,130	763	161,883	(注4)
2017年 4 月14日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,183,130	708	162,592	(注4)
2017年10月13日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,183,130	198	162,791	(注4)
2018年 3 月 1 日	公募増資	132,000	4,315,130	17,572	180,363	(注5)
2018年 3 月20日	第三者割当増資	6,670	4,321,800	887	181,251	(注6)
2018年 4 月13日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,321,800	478	181,730	(注4)
2018年10月15日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,321,800	321	182,051	(注4)
2019年 3 月 1 日	公募増資	214,760	4,536,560	31,241	213,293	(注7)
2019年 3 月26日	第三者割当増資	10,740	4,547,300	1,562	214,855	(注8)
2019年10月15日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,547,300	91	214,947	(注4)
2019年12月20日	公募増資	159,900	4,707,200	27,845	242,792	(注9)
2020年 1 月21日	第三者割当増資	8,000	4,715,200	1,393	244,185	(注10)
2020年 4 月14日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,715,200	122	244,307	(注4)
2020年10月14日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,715,200	299	244,606	(注4)
2021年 4 月14日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,715,200	132	244,739	(注4)

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本投資法人は、旧野村不動産マスターファンド投資法人(以下「IBNMF」といいます。)、野村不動産オフィスファンド投資法人(以下「NOF」といいます。))及び野村不動産レジデンシャル投資法人(以下「NRF」といいます。))を新設合併消滅法人とする2015年10月1日付の新設合併により設立されました。本投資法人は、設立に際し、IBNMFの投資口1口に対し本投資法人の投資口1口を割当交付し、NOFの投資口1口に対し本投資法人の投資口3.6口を割当交付し、NRFの投資口1口に対し本投資法人の投資口4.45口を割当交付しました。

(注3) 本投資法人は、本投資法人を吸収合併存続法人、トップリート投資法人(以下「TOP」といいます。))を吸収合併消滅法人とする2016年9月1日付の吸収合併に際し、TOPの投資口1口に対し本投資法人の投資口2.62口を割当交付し、その結果、461,120口の新投資口を発行しました。なお、これに伴う出資総額の変更はありません。

(注4) 「年月日」欄に記載の各日付にて開催された本投資法人役員会において、一時差異等調整引当額の戻入を決議し、出資総額への組入れを行っています。

(注5) 1口当たり発行価格137,474円(発行価額133,125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発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額133,125円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格150,223円(発行価額145,471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発行しました。

(注8) 1口当たり発行価額145,471円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価格179,830円(発行価額174,141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発行しました。

(注10) 1口当たり発行価額174,141円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

【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法人の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 決算年月	第8期 2019年 8 月	第9期 2020年 2 月	第10期 2020年 8 月	第11期 2021年 2 月	第12期 2021年 8 月
最 高	189,500円	209,300円	175,900円	176,000円	186,400円
最 低	150,200円	171,300円	78,800円	123,900円	159,800円

4 分配金等の実績

分配金等の実績は、以下のとおりです。

期 別		第8期 自 2019年 3 月 1 日 至 2019年 8 月31日	第9期 自 2019年 9 月 1 日 至 2020年 2 月29日	第10期 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	第11期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	第12期 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日
当期末処分利益総額	千円	12,688,967	13,094,910	13,583,176	13,503,646	12,786,253
次期繰越利益	千円	906,191	783,636	487,036	352,091	198,249
金銭の分配金総額	千円	14,592,285	15,461,140	15,640,318	15,701,616	15,503,577
(1口当たり分配金)	円	(3,209)	(3,279)	(3,317)	(3,330)	(3,288)
うち利益分配金総額	千円	11,691,108	12,188,792	12,797,052	13,018,667	12,433,982
(1口当たり利益分配金)	円	(2,571)	(2,585)	(2,714)	(2,761)	(2,637)
うち出資払戻総額	千円	2,901,177	3,272,348	2,843,265	2,682,948	3,069,595
(1口当たり出資払戻額)	円	(638)	(694)	(603)	(569)	(651)
出資払戻総額のうち一時 差異等調整引当額からの 分配金総額	千円	1,555,176	1,735,193	1,777,630	1,763,484	1,824,782
(1口当たり出資払戻額の うち1口当たり一時差異 等調整引当額分配金)	円	(342)	(368)	(377)	(374)	(387)
出資払戻総額のうちその 他の利益超過分配からの 分配金総額	千円	1,346,000	1,537,155	1,065,635	919,464	1,244,812
(1口当たり出資払戻額の うちその他の利益超過分 配からの分配金)	円	(296)	(326)	(226)	(195)	(264)

本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。当期においては、当期純利益12,434,161千円にのれん償却額2,622,242千円を加算し、新型コロナウイルス感染症の影響による営業収益の一時的な減少額による1口当たり分配金への影響を考慮した447,173千円を加算した金額15,503,577千円(投資口1口当たり3,288円)を分配することとしました。

分配の内訳は、利益分配金として、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、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)第136条第1項に定める利益12,433,982千円(投資口1口当たり2,637円)、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額の分配として1,824,782千円(投資口1口当たり387円)、その他の利益超過分配金として1,244,812千円(投資口1口当たり264円)を分配することとしました。

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

前記「**2** 当期(第12期)の資産の運用の経過／**1** 投資環境」に記載の投資環境認識を踏まえ、本投資法人は、引き続き、野村不動産グループの有する開発力に基づく「物件取得パイプライン」を通じた外部成長及び「マネジメントパイプライン」の活用による物件ブランドの強化を中心とした内部成長を推進することにより、分配金の成長を追求し、更なる投資主価値の向上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12期末(2021年8月末日)後、以下の資産の譲渡を決定しました。

①NMF宇都宮ビル

・特定資産の種類	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権
・用途	オフィス
・契約予定日	2021年10月14日
・譲渡予定日	2021年10月29日
・譲渡予定価格	2,720百万円
・譲渡先	国内の株式会社
・第13期の損益に及ぼす影響(予定)	162百万円

なお、損益に及ぼす影響は、第13期(2021年9月1日～2022年2月28日)において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。

(参考情報)

A. 資産の取得

本投資法人は、2021年10月13日付で以下の資産の取得を決定しました。当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。

物件名称	Landport青梅Ⅲ
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
所在地(注1)	(地 番) 東京都青梅市末広町二丁目9番14 (住居表示) 東京都青梅市末広町二丁目9番地14(注2)
構造(注1)	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき3階建
敷地面積(注1)	39,747.10㎡
延床面積(注1)	73,087.15㎡
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
竣工日(注1)	2020年11月6日
取得予定価格(注3)	17,000百万円
契約締結日	2021年10月13日 (不動産信託受益権売買契約の締結)
取得予定日	2022年1月6日 (不動産信託受益権の引渡し)
売主	野村不動産株式会社

(注1)「所在地(地番)」、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。

(注2) 本物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。

(注3)「取得予定価格」は、当該不動産の取得に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額(不動産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8期 2019年8月31日現在	第9期 2020年2月29日現在	第10期 2020年8月31日現在	第11期 2021年2月28日現在	第12期 2021年8月31日現在
発行可能投資口総口数	口	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数	口	4,547,300	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200
出資総額	百万円	214,855	244,185	244,307	244,606	244,739
投資主数	人	30,713	30,065	31,994	32,237	31,460

2 投資口に関する事項

第12期末現在における発行済投資口の総口数のうち、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)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合(%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	1,053,151	22.34
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	709,381	15.04
野村不動産株式会社	210,671	4.47
野村信託銀行株式会社(投信口)	195,930	4.16
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	173,946	3.69
SMBC日興証券株式会社	108,809	2.31
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 常任代理人 株式会社みずほ銀行	82,255	1.74
日本証券金融株式会社	76,128	1.61
株式会社日本カストディ銀行(信託口7)	71,825	1.52
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT 常任代理人 香港上海銀行	59,098	1.25
合 計	2,741,194	58.14

3 役員等に関する事項

①第12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	役員等の 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	吉田 修平	吉田修平法律事務所 代表弁護士	2,400
監督役員	内山 峰男	内山峰男公認会計士事務所 所長	1,800
監督役員	大和田 公一	多摩総合不動産鑑定有限会社 代表取締役	1,800
監督役員	岡田 美香(注2)	シティユーワ法律事務所 パートナー弁護士	1,800
会計監査人	EY新日本有限責任 監査法人	—	24,500

(注1) 第12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) 旧姓かつ職業上使用している氏名は上記のとおり表記しておりますが、戸籍上の氏名は古澤 美香です。以下同じです。

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、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 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約の内容の概要
本投資法人の全ての執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。 (保険料の負担割合) 保険料については、全て本投資法人の負担としています。 (職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等によって被保険者が被った被害等は、補償の対象外となっています。

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第12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
一般事務受託者(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(特別口座管理事務受託者)	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UFJ銀行 株式会社三井住友銀行

投資法人の運用資産の状況

1 投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	第11期 2021年2月28日現在		第12期 2021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	オフィス	東京圏	145,609	12.2	145,396	12.2
		その他	21,359	1.8	21,339	1.8
		小 計	166,969	14.0	166,735	14.0
	商業施設	東京圏	28,953	2.4	28,831	2.4
		その他	15,962	1.3	18,126	1.5
		小 計	44,915	3.8	46,957	3.9
	物流施設	東京圏	64,127	5.4	63,830	5.4
		小 計	64,127	5.4	63,830	5.4
	居住用施設	東京圏	136,275	11.4	135,572	11.4
		その他	30,422	2.5	30,194	2.5
		小 計	166,698	13.9	165,767	13.9
	宿泊施設	その他	3,695	0.3	3,681	0.3
		小 計	3,695	0.3	3,681	0.3
	その他	東京圏	5,136	0.4	5,136	0.4
		小 計	5,136	0.4	5,136	0.4
	中 計		451,541	37.7	452,109	37.9
信託不動産	オフィス	東京圏	259,067	21.7	259,266	21.7
		その他	52,225	4.4	52,544	4.4
		小 計	311,293	26.0	311,811	26.1
	商業施設	東京圏	81,974	6.9	81,767	6.9
		その他	49,951	4.2	49,766	4.2
		小 計	131,926	11.0	131,534	11.0
	物流施設	東京圏	122,317	10.2	121,460	10.2
		その他	3,310	0.3	3,295	0.3
		小 計	125,627	10.5	124,755	10.5
	居住用施設	東京圏	25,870	2.2	25,797	2.2
		小 計	25,870	2.2	25,797	2.2
	宿泊施設	その他	2,658	0.2	2,693	0.2
		小 計	2,658	0.2	2,693	0.2
	中 計		597,376	49.9	596,592	50.0
	不動産・信託不動産 合計		1,048,917	87.7	1,048,702	87.9
	預金その他資産		147,440	12.3	143,805	12.1
	資産総額		1,196,357	100.0	1,192,507	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、「その他」とは、東京圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び人口10万人以上の都市並びにその周辺地域をいいます。以下同じです。

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

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

2 主要な保有資産

第12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
新宿野村ビル	46,706	30,565.69	28,968.11	94.8	4.6	オフィス
日本電気本社ビル	44,512	34,270.05	34,270.05	100.0	(注4)	オフィス
麹町ミレニアムガーデン	26,507	16,384.19	16,330.82	99.7	(注4)	オフィス
野村不動産天王洲ビル	20,664	25,127.12	25,127.12	100.0	(注4)	オフィス
オムロン京都センタービル	18,050	34,616.84	34,616.84	100.0	(注4)	オフィス
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	17,952	24,288.08	19,617.03	80.8	2.6	オフィス
ユニバーサル・シティウォーク大阪	17,234	9,555.28	8,682.60	90.9	1.7	商業施設
Landport浦安	15,953	70,045.85	70,045.85	100.0	(注4)	物流施設
Landport青梅Ⅱ	14,769	63,748.85	63,748.85	100.0	(注4)	物流施設
Landport板橋	14,478	52,794.55	52,794.55	100.0	(注4)	物流施設
合 計	236,829	361,396.50	354,201.82	98.0	22.7 (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オフィス、物流施設、商業施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積(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。なお、新宿野村ビル及び日本電気本社ビルについては建物全体の賃貸可能面積に当期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とします。

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

(注3) 「稼働率」は、個々又は全体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 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
オフィス	東京圏	新宿野村ビル(注3)	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	信託受益権	49,900	46,706
		野村不動産天王洲ビル	東京都品川区東品川二丁目4番11号	信託受益権	21,600	20,664
		麹町ミレニアムガーデン	東京都千代田区麹町四丁目4番地30(注5)	不動産	28,100	26,507
		NMF新宿南口ビル	東京都渋谷区代々木二丁目4番9号	信託受益権	12,600	10,136
		NMF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区宇田川町20番17号	信託受益権	10,800	10,514
		セコムメディカルビル	東京都千代田区二番町7番地7(注5)	不動産	12,200	10,652
		NMF芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	信託受益権	7,160	7,096
		西新宿昭和ビル	東京都新宿区西新宿一丁目13番12号	信託受益権	8,050	8,201
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区道玄坂二丁目16番4号	不動産	5,770	5,345
		岩本町東洋ビル	東京都千代田区岩本町三丁目1番2号	信託受益権	4,840	4,104
		NMF駿河台ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目5番12号	信託受益権	5,200	4,682
		PMO日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目12番20号	不動産	4,940	4,072
		PMO日本橋茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目11番10号	不動産	6,320	4,766
		NMF五反田駅前ビル	東京都品川区西五反田一丁目1番8号	信託受益権	5,330	4,613
		野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区東日本橋一丁目1番7号	不動産	4,350	3,724
		PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	5,810	4,041
		八丁堀NFビル	東京都中央区八丁堀二丁目21番6号	信託受益権	2,540	2,429
		NMF神田岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目8番16号	信託受益権	4,520	4,185

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 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
オフィス	東京圏	NMF高輪ビル	東京都品川区東五反田二丁目20番4号	不動産	3,350	2,870
		PMO八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目22番13号	不動産	3,430	2,696
		PMO日本橋大伝馬町	東京都中央区日本橋大伝馬町6番8号	不動産	2,960	2,099
		PMO東日本橋	東京都中央区東日本橋二丁目15番4号	不動産	1,960	1,564
		野村不動産上野ビル	東京都台東区東上野一丁目14番4号	不動産	7,060	6,593
		NF本郷ビル	東京都文京区本郷三丁目14番7号	信託受益権	5,150	4,914
		クリスタルパークビル	東京都武蔵野市御殿山一丁目1番3号	不動産	3,370	3,313
		NMF吉祥寺本町ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目10番31号	信託受益権	2,180	1,834
		ファーレ立川センタースクエア	東京都立川市曙町二丁目36番2号	信託受益権	4,430	3,835
		NMF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町3番地1(注5)	信託受益権	9,430	8,035
		NMF横浜西口ビル	神奈川県横浜市区西區北幸一丁目11番11号	信託受益権	7,770	5,585
		NMF新横浜ビル	神奈川県横浜市区港北区新横浜二丁目15番16号	信託受益権	2,870	2,769
		PMO田町	東京都港区芝五丁目31番17号	不動産	8,400	6,091
		PMO銀座八丁目	東京都中央区銀座八丁目12番8号	不動産	5,140	3,914
		PMO芝公園	東京都港区芝公園一丁目2番1号	不動産	5,210	3,831
		日本電気本社ビル(注4)	東京都港区芝五丁目7番1号	信託受益権	46,800	44,512
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区晴海一丁目8番11号	信託受益権	17,800	17,952
		NMF青山一丁目ビル	東京都港区赤坂八丁目1番22号	信託受益権	13,600	10,550
		NMF竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目11番1号	信託受益権	8,950	8,476
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	東京都中央区晴海一丁目8番12号	信託受益権	8,470	8,026
		NMF茅場町ビル	東京都中央区新川一丁目17番24号	信託受益権	7,900	6,065
		NMF新宿EASTビル	東京都新宿区富久町10番5号	信託受益権	6,440	5,828
		NMF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	信託受益権	4,420	3,782
		NMF銀座四丁目ビル	東京都中央区銀座四丁目9番8号	信託受益権	2,230	1,920
		ファーレイーストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7号	信託受益権	2,130	1,841
		PMO新日本橋	東京都中央区日本橋本町四丁目3番6号	不動産	5,190	4,371
		PMO平河町	東京都千代田区平河町二丁目7番3号	不動産	4,250	3,375
		PMO日本橋三越前	東京都中央区日本橋本町三丁目4番5号	不動産	5,490	4,308
		PMO芝大門	東京都港区芝大門一丁目10番18号	不動産	2,440	2,141
		PMO田町Ⅱ	東京都港区芝四丁目13番3号	不動産	12,300	10,890
		PMO八丁堀新川	東京都中央区新川二丁目9番11号	不動産	4,260	3,800
		PMO八丁堀Ⅲ	東京都中央区八丁堀三丁目18番6号	不動産	3,160	2,889
		PMO御茶ノ水	東京都千代田区神田駿河台四丁目4番地1(注5)	不動産	4,410	3,891
		PMO秋葉原北	東京都台東区台東一丁目31番7号	不動産	9,160	8,457
		PMO東新橋	東京都港区東新橋二丁目12番1号	不動産	5,250	4,772
		PMO浜松町	東京都港区浜松町二丁目5番5号	不動産	4,930	4,409
	その他	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番地2(注5)	信託受益権	8,550	6,481
		野村不動産札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西二丁目15番地1(注5)	不動産	4,980	3,743
		NMF仙台青葉通りビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番2号	信託受益権	2,610	2,204
		NMF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市馬場通り二丁目1番1号	信託受益権	2,390	2,457
		NMF名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目9番27号	不動産	2,380	1,989
		NMF名古屋柳橋ビル	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目16番28号	信託受益権	2,270	2,375
		オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区堀小路通堀川東入南不動堂町801番地(注5)	信託受益権	19,200	18,050
		SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号	不動産	12,200	12,006
		野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中央区安土町一丁目8番15号	信託受益権	7,430	7,827
		野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市北区梅田二丁目1番22号	不動産	3,840	3,600
		野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区阿波座一丁目4番4号	信託受益権	4,880	4,377

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 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
オフィス	その他	野村不動産広島ビル	広島県広島市中区立町2番23号	信託受益権	2,740	2,463
		NMF博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番20号	信託受益権	5,770	4,258
		NMF天神南ビル	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目6番15号	信託受益権	2,850	2,047
		オフィス小計	—	—	534,410	478,547
商業施設	東京圏	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(注5)	信託受益権	15,700	13,762
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区北沢二丁目20番17号	不動産	11,000	10,270
		川崎モアーズ	神奈川県川崎市川崎区駅前本町7番地1(注5)	信託受益権	8,520	6,619
		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	5,280	4,282
		EQUINIA池袋	東京都豊島区西池袋一丁目17番10号	信託受益権	4,540	4,016
		covirna machida	東京都町田市原町田六丁目9番19号	信託受益権	4,090	3,765
		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	3,960	2,665
		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(注5)	信託受益権	3,390	2,535
		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	3,580	2,215
		GEMS渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号	不動産	2,750	2,357
		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(注5)	信託受益権	2,120	1,463
		EQUINIA青葉台	神奈川県横浜市青葉区青葉台一丁目6番地14(注5)	信託受益権	2,580	1,572
		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	1,550	944
		三菱自動車 目黒店(底地)	東京都目黒区鷹番一丁目4番7号	信託受益権	3,460	2,764
		三菱自動車 調布店(底地)	東京都調布市富士見町二丁目12番地2(注5)	信託受益権	1,740	1,776
		三菱自動車 練馬店(底地)	東京都練馬区豊玉北二丁目4番8号	信託受益権	1,450	1,251
		三菱自動車 川崎店(底地)	神奈川県川崎市幸区下平間329番地1(注5)	信託受益権	1,300	959
		三菱自動車 高井戸店(底地)	東京都杉並区高井戸東四丁目1番6号	信託受益権	858	859
		三菱自動車 葛飾店(底地)	東京都葛飾区金町一丁目7番5号	信託受益権	859	770
		三菱自動車 東久留米店(底地)	東京都東久留米市前沢五丁目32番22号	信託受益権	903	808
		三菱自動車 世田谷店(底地)	東京都世田谷区上用賀六丁目5番2号	信託受益権	1,130	779
		三菱自動車 関町店(底地)	東京都練馬区関町南四丁目5番26号	信託受益権	724	606
		三菱自動車 東大和店(底地)	東京都東大和市狹山五丁目1624番地2(注5)	信託受益権	536	455
		三菱自動車 元住吉店(底地)	神奈川県川崎市高津区明津10番地1(注5)	信託受益権	409	375
		ウエルシア川越神明町店(底地)(注6)	埼玉県川越市神明町12番地5(注5)	信託受益権	438	355
		三菱自動車 江戸川店(底地)	東京都江戸川区中央二丁目21番6号	信託受益権	180	204
		三菱自動車 狭山店(底地)	埼玉県狭山市笹井三丁目1番25号	信託受益権	187	163
		野村不動産吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2番17号	信託受益権	11,500	10,158
		GEMS市ヶ谷	東京都千代田区六番町4番地3(注5)	不動産	2,150	2,032
		相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市南区古淵三丁目13番33号	信託受益権	7,580	6,809
		武蔵浦和ショッピングスクエア(注4)	埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号	信託受益権	2,830	2,546
		サミットストア成田東店(底地)	東京都杉並区成田東一丁目35番12	不動産	801	747
		GEMS大門	東京都港区芝大門一丁目15番3号	不動産	2,070	2,009
		GEMS神田	東京都千代田区鍛冶町一丁目9番19号	不動産	1,480	1,467
		サミットストア向台町店	東京都西東京市向台町三丁目5番74号	信託受益権	5,330	5,060
		GEMS新橋	東京都港区新橋二丁目12番8号	不動産	2,690	2,815
		GEMS茅場町	東京都中央区新川一丁目1番7号	不動産	2,660	2,572
		サミットストア本天沼店	東京都杉並区本天沼二丁目42番11号	信託受益権	2,890	2,162
		GEMS新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目5番地17	不動産	1,830	1,790
		GEMS三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂四丁目23番11号	不動産	1,780	1,822
	その他	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 (注7)	18,600	17,234
		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	11,500	8,517
		イズミヤ八尾店	大阪府八尾市沼一丁目1番地1(注5)	信託受益権	5,610	4,005
		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	4,130	3,160
		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	5,270	4,434

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 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
商業施設	その他	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	1,810	1,312
		メルビル	宮城県仙台市青葉区中央二丁目7番28号	信託受益権	1,200	1,043
		nORBESA	北海道札幌市中央区南三条西五丁目1番1 ^(注5)	信託受益権	8,850	8,653
		中座くいだおれビル	大阪府大阪市中央区道頓堀一丁目7番21	不動産	9,950	12,152
		NMF神戸名谷ビル	兵庫県神戸市須磨区西落合一丁目1番11号	信託受益権	3,680	3,583
		GEMSなんば	大阪府大阪市中央区難波三丁目7番19号	不動産	4,300	3,795
		商業施設小計	—	—	203,725	178,492
物流施設	東京圏	Landport浦安	千葉県浦安市千鳥11番地4 ^(注5)	信託受益権	23,000	15,953
		Landport板橋	東京都板橋区舟渡四丁目8番1号	信託受益権	20,300	14,478
		Landport川越	埼玉県川越市南台一丁目10番地15 ^(注5)	信託受益権	18,500	11,720
		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	12,400	10,005
		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 ^(注5)	信託受益権	13,400	9,647
		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	11,900	8,049
		Landport八王子	東京都八王子市石川町2969番地16 ^(注5)	信託受益権	10,600	7,206
		Landport春日部	埼玉県春日部市南栄町3番地 ^(注5)	信託受益権	8,990	6,164
		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 ^(注5)	信託受益権	6,180	4,084
		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 ^(注5)	信託受益権	4,770	3,274
		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	4,650	3,549
		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	3,710	2,749
		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 ^(注5)	信託受益権	3,620	2,511
		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	14,100	10,250
		Landport柏沼南Ⅱ	千葉県柏市大島田二丁目18番7号	不動産	11,800	10,583
		Landport柏沼南Ⅰ	千葉県柏市鷺谷1027番地15	不動産	11,200	9,665
		Landport八王子Ⅱ	東京都八王子市石川町2970番地3 ^(注5)	不動産	9,750	9,121
		Landport岩槻	埼玉県さいたま市岩槻区上野五丁目2番地9 ^(注5)	不動産	6,620	6,045
		Landport青梅Ⅰ	東京都青梅市末広町二丁目9番地1 ^(注5)	不動産	14,500	13,645
		Landport東習志野	千葉県習志野市東習志野七丁目3番1号	信託受益権	16,100	11,814
		Landport青梅Ⅱ	東京都青梅市末広町二丁目9番地13 ^(注5)	不動産	15,800	14,769
	その他	枚方樟葉ロジスティクスセンター	大阪府枚方市招提田近一丁目7番地 ^(注5)	信託受益権	4,240	3,295
		物流施設小計	—	—	246,130	188,586
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット白金高輪	東京都港区三田五丁目12番7号	不動産	3,650	3,198
		ブラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区上原三丁目25番7号	不動産	1,020	954
		ブラウドフラット初台	東京都渋谷区初台二丁目19番15号	不動産	734	680
		ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区桜丘町21番8号	不動産	713	707
		ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区目黒本町二丁目21番20号	不動産	865	694
		ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区下目黒一丁目4番18号	不動産	1,060	879
		ブラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区新川一丁目31番7号	不動産	2,670	2,086
		ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区東五軒町1番11号	不動産	1,700	1,466
		ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町521番地9他5筆 ^(注5)	不動産	1,200	1,020
		ブラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区河田町3番29号	不動産	1,030	862
		ブラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂一丁目4番25号	不動産	1,250	1,092
		ブラウドフラット蒲田	東京都大田区蒲田四丁目21番4号	不動産	1,280	1,039
		ブラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区蒲田四丁目25番5号	不動産	3,400	3,015
		ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区南大塚三丁目12番10号	不動産	554	562
		ブラウドフラット清澄白河	東京都江東区高橋2番3号	不動産	1,000	843
		ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区古石場二丁目6番9号	不動産	627	599
		ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区富岡二丁目3番1号	不動産	972	931
		ブラウドフラット富士見台	東京都練馬区貫井三丁目8番4号	不動産	1,910	1,350
		ブラウドフラット浅草駒形	東京都台東区駒形一丁目10番6号	不動産	2,360	1,724

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 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット横浜	神奈川県横浜市神奈川区台町8番地18 ^(注5)	不動産	2,400	1,896
		ブラウドフラット上大岡	神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目4番6号	不動産	2,870	2,463
		ブラウドフラット鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町20番16号	不動産	2,010	1,489
		ブライムアーバン麻布十番	東京都港区東麻布二丁目33番9号	不動産	1,030	1,096
		ブライムアーバン赤坂	東京都港区赤坂七丁目6番19号	不動産	1,020	922
		ブライムアーバン田町	東京都港区芝浦三丁目6番13号	不動産	1,040	923
		ブライムアーバン芝浦LOFT	東京都港区芝浦四丁目5番17号	不動産	2,040	1,706
		ブライムアーバン代々木	東京都渋谷区代々木三丁目51番3号	不動産	341	342
		ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区広尾一丁目13番3号	不動産	1,560	1,110
		ブライムアーバン番町	東京都千代田区九段南二丁目9番1号	不動産	1,130	1,051
		ブライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区富士見二丁目1番9号	不動産	715	651
		ブライムアーバン飯田橋	東京都千代田区飯田橋四丁目8番9号、同番11号	信託受益権	1,910	1,918
		ブライムアーバン恵比寿	東京都目黒区三田一丁目11番11号	不動産	1,340	1,244
		ブライムアーバン中目黒	東京都目黒区上目黒三丁目28番24号	不動産	1,450	1,366
		ブライムアーバン学芸大学	東京都目黒区鷹番二丁目14番14号	不動産	870	732
		ブライムアーバン洗足	東京都目黒区洗足二丁目20番8号	不動産	494	453
		ブライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区下目黒二丁目10番16号	不動産	423	383
		ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区大橋二丁目4番16号	不動産	3,270	2,797
		ブライムアーバン目黒青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目18番9号	不動産	1,780	1,258
		ブライムアーバン学芸大学Ⅱ	東京都目黒区鷹番三丁目14番15号	不動産	1,380	1,034
		ブライムアーバン中目黒Ⅱ	東京都目黒区上目黒三丁目1番3号	不動産	3,480	2,809
		ブライムアーバン勝どき	東京都中央区勝どき六丁目5番6号	不動産	2,430	2,594
		ブライムアーバン新川	東京都中央区新川二丁目16番10号	信託受益権	2,520	2,115
		ブライムアーバン日本橋横山町	東京都中央区日本橋横山町3番4号	不動産	4,790	3,922
		ブライムアーバン日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町二丁目50番8号	不動産	2,000	1,473
		ブライムアーバン本郷壹岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	630	519
		ブライムアーバン白山	東京都文京区向丘一丁目7番9号	不動産	930	779
		ブライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区左門町14番地62 ^(注5)	不動産	1,490	1,441
		ブライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区北新宿一丁目19番3号	不動産	1,280	1,028
		ブライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区西新宿五丁目6番4号	不動産	936	824
		ブライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区内藤町1番地55 ^(注5)	不動産	460	425
		ブライムアーバン西早稲田	東京都新宿区西早稲田一丁目13番11号	不動産	470	384
		ブライムアーバン新宿落合	東京都新宿区北新宿四丁目10番9号	不動産	604	594
		ブライムアーバン目白	東京都新宿区下落合三丁目22番21号	不動産	1,730	1,368
		ブライムアーバン神楽坂	東京都新宿区山吹町346番地3他2筆 ^(注5)	不動産	3,670	2,702
		ブライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	東京都世田谷区上馬五丁目38番12号	不動産	673	708
		ブライムアーバン千歳烏山	東京都世田谷区粕谷三丁目32番16号	不動産	670	727
		ブライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番3号	不動産	756	680
		ブライムアーバン南烏山	東京都世田谷区南烏山五丁目7番4号	不動産	762	617
		ブライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区南烏山四丁目10番24号	不動産	593	509
		ブライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区南烏山四丁目1番11号	不動産	366	314
		ブライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区桜丘五丁目40番4号	不動産	762	694
		ブライムアーバン用賀	東京都世田谷区用賀二丁目27番5号	不動産	1,750	1,306
		ブライムアーバン品川西	東京都品川区豊町六丁目24番13号	不動産	444	508
		ブライムアーバン大崎	東京都品川区大崎五丁目8番10号	不動産	1,980	1,769
		ブライムアーバン大井町Ⅱ	東京都品川区東大井五丁目10番10号	不動産	1,120	1,113
		ブライムアーバン雪谷	東京都大田区北嶺町34番10号	不動産	800	935
		ブライムアーバン大森	東京都大田区大森北一丁目15番1号	不動産	910	842
		ブライムアーバン田園調布南	東京都大田区田園調布南12番5号	不動産	674	708

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 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
居住用施設	東京圏	ブライムアーバン長原上池台	東京都大田区上池台一丁目20番18号	不動産	1,940	1,646
		ブライムアーバン中野上高田	東京都中野区上高田四丁目43番3号	不動産	539	454
		ブライムアーバン高井戸	東京都杉並区高井戸東四丁目10番12号	不動産	837	1,041
		ブライムアーバン西荻窪	東京都杉並区西荻南二丁目27番5号	不動産	445	396
		ブライムアーバン西荻窪Ⅱ	東京都杉並区西荻北三丁目6番9号	不動産	2,080	1,729
		ブライムアーバン大塚	東京都豊島区西巣鴨一丁目3番4号	不動産	730	677
		ブライムアーバン駒込	東京都豊島区駒込六丁目12番15号	信託受益権	418	439
		ブライムアーバン池袋	東京都豊島区池袋二丁目50番4号	不動産	4,710	3,550
		ブライムアーバン門前仲町	東京都江東区門前仲町一丁目5番7号	不動産	2,620	2,255
		ブライムアーバン亀戸	東京都江東区亀戸二丁目38番2号	不動産	797	700
		ブライムアーバン住吉	東京都江東区扇橋二丁目23番3号	不動産	649	574
		ブライムアーバン向島	東京都墨田区東向島五丁目19番14号	不動産	492	518
		ブライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区太平四丁目7番12号	不動産	1,310	1,152
		ブライムアーバン錦糸町	東京都墨田区江東橋五丁目16番14号	不動産	767	692
		ブライムアーバン平井	東京都江戸川区平井六丁目23番12号	不動産	739	652
		ブライムアーバン葛西	東京都江戸川区中葛西六丁目18番5号	不動産	657	578
		ブライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区東葛西七丁目9番7号	不動産	956	875
		ブライムアーバン葛西イースト	東京都江戸川区東葛西六丁目16番9号	不動産	1,320	1,028
		ブライムアーバン板橋区役所前	東京都板橋区本町27番13号	不動産	1,310	980
		ブライムアーバン浅草	東京都台東区浅草三丁目33番11号	不動産	320	378
		ブライムアーバン町屋サウスコート	東京都荒川区荒川三丁目73番5号	不動産	2,220	1,826
		ブライムアーバン武蔵小金井	東京都小金井市中町二丁目11番26号	不動産	1,900	1,926
		ブライムアーバン武蔵野ヒルズ	東京都小金井市梶野町二丁目1番2号(A棟) 東京都小金井市梶野町二丁目1番36号(B棟)	不動産	1,380	1,312
		ブライムアーバン小金井本町	東京都小金井市本町四丁目14番25号	不動産	890	739
		ブライムアーバン久米川	東京都東村山市栄町一丁目5番地6他2筆(注5)	不動産	1,590	1,334
		ブライムアーバン武蔵小杉comodo	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番地1(注5)	不動産	2,360	1,938
		ブライムアーバン川崎	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目4番地15(注5)	不動産	1,060	951
		ブライムアーバン新百合ヶ丘	神奈川県川崎市麻生区万福寺三丁目1番17号	不動産	1,290	928
		ブライムアーバン鶴見寺谷	神奈川県横浜市鶴見区寺谷一丁目7番10号	不動産	473	495
		ブライムアーバン浦安	千葉県浦安市当代島三丁目2番13号	不動産	931	741
		ブライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市福栄二丁目4番10号	不動産	621	595
		ブライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市末広一丁目11番5号	不動産	848	687
		ブライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前二丁目26番11号	不動産	541	444
		ブライムアーバン行徳駅前Ⅱ	千葉県市川市行徳駅前四丁目6番14号	不動産	593	449
		ブライムアーバン行徳Ⅲ	千葉県市川市福栄一丁目2番8号	不動産	961	720
		ブライムアーバン西船橋	千葉県船橋市本郷町437番地1、同番地2(注5)	不動産	887	665
		ブライムアーバン川口	埼玉県川口市栄町三丁目1番11号	不動産	1,730	1,467
		ブラウドフラット八丁堀	東京都中央区八丁堀一丁目8番5号	不動産	1,210	913
		ブラウドフラット板橋本町	東京都板橋区本町32番9号	不動産	929	698
		ブライムアーバン目黒三田	東京都目黒区三田二丁目7番9号	不動産	1,130	1,112
		深沢ハウスHI棟	東京都世田谷区深沢二丁目1番2号	信託受益権	8,060	7,027
		ブライムアーバン豊洲	東京都江東区豊洲四丁目8番8号	信託受益権	5,910	5,007
		ブライムアーバン日本橋茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番1号	信託受益権	3,240	2,755
		ブライムアーバン用賀Ⅱ	東京都世田谷区玉川台一丁目14番12号	信託受益権	1,360	1,257
		ブライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	東京都小金井市中町四丁目14番18号	信託受益権	1,460	1,238
		ブライムアーバン学芸大学パークフロント	東京都目黒区目黒本町二丁目12番6号	不動産	1,410	1,367
		ブラウドフラット大森Ⅲ	東京都品川区南大井六丁目5番14号	不動産	1,410	1,113
		ブラウドフラット錦糸町	東京都墨田区江東橋一丁目12番9号	不動産	1,030	782

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 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区太子堂一丁目15番31号	不動産	3,260	2,774
		ブラウドフラット外神田	東京都千代田区外神田二丁目5番9号	不動産	2,830	2,311
		ブラウドフラット登戸	神奈川県川崎市多摩区登戸字辛耕地3333番地1他2筆(注5)	不動産	1,470	1,229
		ブラウドフラット代々木八幡	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目16番11号	不動産	1,180	981
		ブラウドフラット中落合	東京都新宿区中落合一丁目6番16号	不動産	945	856
		ブラウドフラット渋谷富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目20番8号	信託受益権	4,680	4,037
		ブラウドフラット宮崎台	神奈川県川崎市宮前区宮崎二丁目8番1他1筆(注5)	不動産	1,550	1,446
		ブラウドフラット浅草橋Ⅲ	東京都台東区柳橋一丁目25番2号	不動産	1,300	1,272
		ブラウドフラット戸越公園	東京都品川区戸越六丁目8番4号	不動産	2,740	2,663
	その他	ブラウドフラット五橋	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目5番2号	不動産	706	560
		ブラウドフラット河原町	宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路2番地10他2筆(注5)	不動産	543	624
		ブラウドフラット新大阪	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目11番7号	不動産	1,910	1,395
		ブライムアーバン北14条	北海道札幌市東区北十四条東一丁目2番1号	不動産	279	242
		ブライムアーバン大通公園Ⅰ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地(注5)	不動産	516	440
		ブライムアーバン大通公園Ⅱ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地1(注5)	不動産	317	297
		ブライムアーバン北11条	北海道札幌市東区北十一条東一丁目1番3号	不動産	577	473
		ブライムアーバン宮の沢	北海道札幌市西区発寒六条九丁目10番20号	不動産	481	407
		ブライムアーバン大通東	北海道札幌市中央区大通東七丁目12番地63(注5)	不動産	417	343
		ブライムアーバン知事公館	北海道札幌市中央区北四条西十七丁目1番地12(注5)	不動産	260	212
		ブライムアーバン円山	北海道札幌市中央区北四条西二十二丁目1番1号	不動産	217	199
		ブライムアーバン北24条	北海道札幌市東区北二十三条東一丁目2番1号	不動産	454	373
		ブライムアーバン札幌医大前	北海道札幌市中央区南四条西十三丁目1番20号	不動産	624	533
		ブライムアーバン札幌リバーフロント	北海道札幌市中央区南九条西一丁目1番1号	不動産	4,740	3,988
		ブライムアーバン北3条通	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番地2(注5)	不動産	1,920	1,515
		ブライムアーバン長町一丁目	宮城県仙台市太白区長町一丁目2番30号	不動産	958	1,008
		ブライムアーバン八乙女中央	宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目8番70号	不動産	445	399
		ブライムアーバン堤通雨宮	宮城県仙台市青葉区堤通雨宮町4番37号	不動産	975	929
		ブライムアーバン葵	愛知県名古屋市東区葵一丁目13番24号	不動産	672	650
		ブライムアーバン金山	愛知県名古屋市中区正木四丁目2番37号	不動産	591	484
		ブライムアーバン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田五丁目8番29号	不動産	1,020	876
		ブライムアーバン上前津	愛知県名古屋市中区上前津二丁目4番2号	不動産	1,650	1,410
		ブライムアーバン泉	愛知県名古屋市東区泉一丁目20番28号	不動産	3,940	3,357
		ブライムアーバン堺筋本町	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目5番10号	不動産	2,130	1,606
		ブライムアーバン博多	福岡県福岡市博多区美野島二丁目14番7号	不動産	622	526
ブライムアーバン薬院南		福岡県福岡市中央区白金一丁目14番10号	不動産	294	235	
ブライムアーバン香椎		福岡県福岡市東区香椎駅前二丁目3番7号	不動産	353	341	
ブライムアーバン博多東		福岡県福岡市博多区古塚六丁目4番23号	不動産	564	544	
ブライムアーバン千早		福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号	不動産	504	540	
セレニテ心斎橋グランデ		大阪府大阪市中央区南船場二丁目7番6号	不動産	5,950	5,674	
居住用施設小計			—	—	222,392	191,564
宿泊施設	その他	ホテルピスタ札幌大通	北海道札幌市中央区南三条西五丁目16番地	不動産	3,720	3,681
		コンフォートイン那覇泊港(注8)	沖縄県那覇市前島三丁目1番4	信託受益権	2,530	2,693
宿泊施設小計			—	—	6,250	6,374
その他	東京圏	了徳寺大学新浦安キャンパス(底地)	千葉県浦安市明海五丁目8番1号	不動産	5,440	5,136
その他小計			—	—	5,440	5,136
ポートフォリオ合計			—	—	1,218,347	1,048,702

(注1)「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則に基づき、各不動産鑑定士(鑑定評価機関)による鑑定評価額又は調査価額(第12期決算日(2021年8月末日)を価格時点として各不動産鑑定士(鑑定評価機関)が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。)を記載しています。

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った各不動産鑑定士(鑑定評価機関)が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。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、期末時点の貸借対照表計上額であり、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定並びに借地権(信託が保有するこれらの資産を含みます。)の取得価額(取得に係る諸費用を含みます。)の合計額から減価償却累計額を控除した価額です。

(注3)当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.1%です。上記表中の期末算定価額及び帳簿価額は、当該準共有持分の価額です。

(注4)当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が保有する準共有持分の割合は全体の50.0%です。上記表中の期末算定価額及び帳簿価額は、当該準共有持分の価額です。

(注5) 当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。

(注6) 2021年5月20日付で、ウエルシア川越店(底地)はウエルシア川越神明町店(底地)に物件名称を変更しています。以下同じです。

(注7) 当該資産は、土地の一部を不動産として保有しています。

(注8) 2021年3月29日付で、レッドプラネット沖縄那覇はコンフォートイン那覇泊港に物件名称を変更しています。以下同じです。

用途	地域	不動産等の名称	第11期 (2020年9月1日～2021年2月28日)				第12期 (2021年3月1日～2021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 (%)
オフィス	東京圏	新宿野村ビル	88	98.8	1,739	4.6	82	94.8	1,713	4.6
		野村不動産天王洲ビル	5	100.0	(注2)	(注2)	5	100.0	(注2)	(注2)
		麹町ミレニアムガーデン	2	98.9	(注2)	(注2)	2	99.7	(注2)	(注2)
		NMF新宿南口ビル	17	100.0	319	0.8	16	100.0	319	0.9
		NMF渋谷公園通りビル	7	100.0	288	0.8	6	87.1	262	0.7
		セコムメディカルビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		NMF芝ビル	10	100.0	254	0.7	10	100.0	254	0.7
		西新宿昭和ビル	19	97.2	282	0.7	20	100.0	276	0.7
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	7	89.5	166	0.4	6	76.2	138	0.4
		岩本町東洋ビル	7	100.0	141	0.4	6	70.1	127	0.3
		NMF駿河台ビル	4	100.0	172	0.5	4	100.0	170	0.5
		PMO日本橋本町	4	62.5	103	0.3	5	75.0	76	0.2
		PMO日本橋茅場町	6	90.9	151	0.4	7	100.0	145	0.4
		NMF五反田駅前ビル	14	100.0	272	0.7	15	100.0	274	0.7
		野村不動産東日本橋ビル	8	100.0	145	0.4	8	100.0	145	0.4
		PMO秋葉原	5	100.0	143	0.4	4	85.7	133	0.4
		八丁堀NFビル	7	100.0	92	0.2	7	100.0	92	0.2
		NMF神田岩本町ビル	8	100.0	133	0.3	8	100.0	128	0.3
		NMF高輪ビル	14	100.0	108	0.3	13	100.0	108	0.3
		PMO八丁堀	8	100.0	93	0.2	7	87.5	90	0.2
		PMO日本橋大伝馬町	8	88.7	78	0.2	8	88.7	62	0.2
		PMO東日本橋	7	100.0	62	0.2	7	100.0	62	0.2
		野村不動産上野ビル	9	100.0	208	0.5	9	100.0	208	0.6
		NF本郷ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		クリスタルパークビル	10	98.6	131	0.3	9	87.4	133	0.4
		NMF吉祥寺本町ビル	7	100.0	68	0.2	7	100.0	69	0.2
		ファースト立川センタースクエア	16	100.0	218	0.6	15	94.7	203	0.5
		NMF川崎東口ビル	32	100.0	321	0.8	32	100.0	316	0.8
		NMF横浜西口ビル	37	100.0	230	0.6	38	100.0	240	0.6
		NMF新横浜ビル	7	100.0	152	0.4	7	100.0	152	0.4
		PMO田町	10	100.0	191	0.5	9	90.9	182	0.5
		PMO銀座八丁目	7	100.0	97	0.3	7	100.0	109	0.3

用途	地域	不動産等の名称	第11期 (2020年9月1日～2021年2月28日)				第12期 (2021年3月1日～2021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 (%)
オフィス	東京圏	PMO芝公園	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		日本電気本社ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	5	100.0	875	2.3	4	80.8	977	2.6
		NMF青山一丁目ビル	8	100.0	357	0.9	6	76.3	308	0.8
		NMF竹橋ビル	9	100.0	278	0.7	9	100.0	278	0.7
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	6	100.0	401	1.1	6	100.0	403	1.1
		NMF茅場町ビル	9	87.7	215	0.6	10	100.0	199	0.5
		NMF新宿EASTビル	3	100.0	237	0.6	3	100.0	237	0.6
		NMF芝公園ビル	7	100.0	123	0.3	7	100.0	124	0.3
		NMF銀座四丁目ビル	8	100.0	93	0.2	8	100.0	94	0.3
		ファーストレーストビル	10	100.0	157	0.4	10	100.0	157	0.4
		PMO新日本橋	4	100.0	136	0.4	4	100.0	139	0.4
		PMO平河町	8	100.0	95	0.3	8	100.0	97	0.3
		PMO日本橋三越前	10	100.0	123	0.3	10	100.0	128	0.3
		PMO芝大門	7	87.5	63	0.2	7	100.0	59	0.2
		PMO田町Ⅱ	7	100.0	272	0.7	7	100.0	285	0.8
		PMO八丁堀新川	5	100.0	110	0.3	4	83.3	114	0.3
		PMO八丁堀Ⅲ	9	100.0	84	0.2	8	88.9	82	0.2
		PMO御茶ノ水	6	100.0	101	0.3	6	100.0	101	0.3
		PMO秋葉原北	3	100.0	220	0.6	3	100.0	220	0.6
		PMO東新橋	6	75.0	100	0.3	7	87.5	90	0.2
		PMO浜松町	12	100.0	118	0.3	11	91.6	133	0.4
	その他	札幌ノースプラザ	48	100.0	373	1.0	48	96.4	362	1.0
		野村不動産札幌ビル	4	100.0	201	0.5	4	100.0	201	0.5
		NMF仙台青葉通りビル	37	100.0	156	0.4	35	88.9	142	0.4
		NMF宇都宮ビル	31	95.8	136	0.4	30	94.4	131	0.4
		NMF名古屋伏見ビル	20	100.0	90	0.2	19	93.3	87	0.2
		NMF名古屋柳橋ビル	18	100.0	118	0.3	17	96.7	115	0.3
		オムロン京都センタービル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		SORA新大阪21	41	98.3	549	1.4	42	99.6	552	1.5
		野村不動産大阪ビル	28	100.0	393	1.0	27	94.7	404	1.1
		野村不動産西梅田ビル	16	100.0	191	0.5	16	100.0	192	0.5
		野村不動産四ツ橋ビル	16	96.9	286	0.8	16	96.0	292	0.8
		野村不動産広島ビル	21	98.3	184	0.5	23	98.2	179	0.5
		NMF博多駅前ビル	54	100.0	214	0.6	53	100.0	207	0.6
		NMF天神南ビル	22	100.0	96	0.3	21	96.5	100	0.3
		オフィス小計	893	98.9	17,778	46.7	873	96.4	17,658	47.1
商業施設	東京圏	横須賀モアーズシティ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Recipe SHIMOKITA	10	100.0	315	0.8	9	100.0	315	0.8
		川崎モアーズ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA新宿	14	100.0	196	0.5	14	100.0	191	0.5
		EQUINIA池袋	13	100.0	153	0.4	14	100.0	148	0.4
		covirna machida	8	100.0	163	0.4	7	82.0	153	0.4
		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)

用途	地域	不動産等の名称	第11期 (2020年9月1日～2021年2月28日)				第12期 (2021年3月1日～2021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	東京圏	FESTA SQUARE	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS渋谷	10	100.0	85	0.2	9	100.0	64	0.2
		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	9	100.0	91	0.2	9	100.0	90	0.2
		メガロス神奈川店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 目黒店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 調布店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 練馬店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 川崎店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 高井戸店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 葛飾店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 東久留米店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 世田谷店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 関町店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 東大和店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 元住吉店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		ウエルシア川越神明町店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 江戸川店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 狭山店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		野村不動産吉祥寺ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS市ヶ谷	10	100.0	54	0.1	10	100.0	39	0.1
		相模原ショッピングセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	127	0.3	3	100.0	127	0.3
		サミットストア成田東店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS大門	9	100.0	53	0.1	8	90.3	53	0.1
		GEMS神田	5	53.5	59	0.2	5	53.5	16	0.0
		サミットストア向台町店	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS新橋	8	87.0	88	0.2	7	77.0	47	0.1
		GEMS茅場町	10	100.0	61	0.2	9	88.7	64	0.2
		サミットストア本天沼店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS新横浜	9	90.3	75	0.2	8	80.5	58	0.2
		GEMS三軒茶屋	9	90.7	43	0.1	10	100.0	39	0.1
	その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪(注3)	41	94.4	730	1.9	40	90.9	636	1.7
		イズミヤ千里丘店	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)
		一番町stear	6	93.8	204	0.5	6	53.7	179	0.5
		EQUINIA青葉通り	16	100.0	155	0.4	16	100.0	155	0.4
		メルビル	6	100.0	58	0.2	6	100.0	57	0.2
		nORBESA	29	93.3	395	1.0	30	92.5	330	0.9
		中座くいだおれビル	14	66.0	170	0.4	14	66.0	146	0.4
		NMF神戸名谷ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMSなんば	13	100.0	108	0.3	12	100.0	82	0.2
		商業施設小計	284	98.8	6,605	17.4	278	97.9	6,175	16.5
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	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport厚木	4	100.0	385	1.0	4	100.0	384	1.0

用途	地域	不動産等の名称	第11期 (2020年9月1日～2021年2月28日)				第12期 (2021年3月1日～2021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	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	6	100.0	306	0.8	6	100.0	305	0.8
		Landport春日部	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)
		川口領家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柏沼南Ⅱ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport柏沼南Ⅰ	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport八王子Ⅱ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport岩槻	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport青梅Ⅰ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport東習志野	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport青梅Ⅱ(注4)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	その他	枚方椿葉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		34	100.0	6,654	17.5	34	100.0	6,663	17.8
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット白金高輪	1	91.0	91	0.2	1	96.0	94	0.3
		ブラウドフラット代々木上原	1	93.8	29	0.1	1	96.1	30	0.1
		ブラウドフラット初台	1	96.2	23	0.1	1	96.8	23	0.1
		ブラウドフラット渋谷桜丘	1	100.0	23	0.1	1	100.0	23	0.1
		ブラウドフラット学芸大学	1	100.0	25	0.1	1	100.0	26	0.1
		ブラウドフラット目黒行人坂	1	95.0	29	0.1	1	100.0	30	0.1
		ブラウドフラット隅田リバーサイド	1	97.0	76	0.2	1	92.6	80	0.2
		ブラウドフラット神楽坂	1	97.8	49	0.1	1	100.0	49	0.1
		ブラウドフラット早稲田	1	98.5	34	0.1	1	98.4	37	0.1
		ブラウドフラット新宿河田町	1	100.0	31	0.1	1	95.4	31	0.1
		ブラウドフラット三軒茶屋	1	100.0	36	0.1	1	92.1	36	0.1
		ブラウドフラット蒲田	1	95.9	37	0.1	1	100.0	40	0.1
		ブラウドフラット蒲田Ⅱ	1	96.6	106	0.3	1	99.0	108	0.3
		ブラウドフラット新大塚	1	100.0	20	0.1	1	100.0	20	0.1
		ブラウドフラット清澄白河	1	100.0	30	0.1	1	100.0	30	0.1
		ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	100.0	21	0.1	1	97.2	22	0.1
		ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	96.4	35	0.1	1	98.2	33	0.1
		ブラウドフラット富士見台	1	95.4	55	0.1	1	97.2	56	0.2
		ブラウドフラット浅草駒形	1	97.2	62	0.2	1	97.1	65	0.2
		ブラウドフラット横浜	1	97.5	76	0.2	1	99.2	75	0.2
		ブラウドフラット上大岡	1	100.0	96	0.3	1	100.0	99	0.3
		ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1	100.0	66	0.2	1	98.1	67	0.2
		ブライムアーバン麻布十番	1	90.0	31	0.1	1	94.6	33	0.1
		ブライムアーバン赤坂	1	96.7	28	0.1	1	91.8	29	0.1
		ブライムアーバン田町	1	100.0	30	0.1	1	89.6	31	0.1
		ブライムアーバン芝浦LOFT	1	96.6	60	0.2	1	90.5	58	0.2
		ブライムアーバン代々木	1	87.8	11	0.0	1	90.1	11	0.0
		ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	1	84.2	34	0.1	1	83.8	33	0.1
		ブライムアーバン番町	1	100.0	33	0.1	1	94.5	33	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第11期 (2020年9月1日～2021年2月28日)				第12期 (2021年3月1日～2021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 (%)
居住用施設	東京圏	ブライムアーバン千代田富士見	1	96.6	21	0.1	1	97.3	21	0.1
		ブライムアーバン飯田橋	1	97.9	63	0.2	1	93.6	62	0.2
		ブライムアーバン恵比寿	1	86.3	35	0.1	1	97.0	38	0.1
		ブライムアーバン中目黒	1	89.8	40	0.1	1	98.0	40	0.1
		ブライムアーバン学芸大学	1	97.6	22	0.1	1	97.8	23	0.1
		ブライムアーバン洗足	1	93.7	15	0.0	1	96.9	15	0.0
		ブライムアーバン目黒リバーサイド	1	87.9	13	0.0	1	100.0	14	0.0
		ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	95.8	83	0.2	1	89.2	85	0.2
		ブライムアーバン目黒青葉台	1	93.2	38	0.1	1	93.7	37	0.1
		ブライムアーバン学芸大学Ⅱ	1	97.5	31	0.1	1	95.0	31	0.1
		ブライムアーバン中目黒Ⅱ	1	93.1	78	0.2	1	93.8	78	0.2
		ブライムアーバン勝どき	1	96.4	95	0.2	1	94.6	97	0.3
		ブライムアーバン新川	1	98.3	78	0.2	1	96.6	79	0.2
		ブライムアーバン日本橋横山町	1	96.9	134	0.4	1	96.1	135	0.4
		ブライムアーバン日本橋浜町	1	95.0	49	0.1	1	98.3	49	0.1
		ブライムアーバン本郷壹岐坂	1	100.0	18	0.0	1	92.6	17	0.0
		ブライムアーバン白山	1	100.0	26	0.1	1	97.8	28	0.1
		ブライムアーバン四谷外苑東	1	100.0	45	0.1	1	87.9	46	0.1
		ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1	98.4	37	0.1	1	93.6	38	0.1
		ブライムアーバン西新宿Ⅱ	1	95.7	29	0.1	1	95.9	28	0.1
		ブライムアーバン新宿内藤町	1	93.1	14	0.0	1	100.0	14	0.0
		ブライムアーバン西早稲田	1	92.8	13	0.0	1	92.8	13	0.0
		ブライムアーバン新宿落合	1	100.0	21	0.1	1	100.0	20	0.1
		ブライムアーバン目白	1	91.1	41	0.1	1	93.9	45	0.1
		ブライムアーバン神楽坂	1	95.0	82	0.2	1	92.9	84	0.2
		ブライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	1	94.6	25	0.1	1	87.8	24	0.1
		ブライムアーバン千歳烏山	1	96.1	28	0.1	1	96.8	27	0.1
		ブライムアーバン三軒茶屋	1	94.2	23	0.1	1	100.0	23	0.1
		ブライムアーバン南烏山	1	100.0	25	0.1	1	90.4	24	0.1
		ブライムアーバン烏山ガレリア	1	100.0	19	0.1	1	100.0	20	0.1
		ブライムアーバン烏山コート	1	100.0	12	0.0	1	100.0	12	0.0
		ブライムアーバン千歳船橋	1	97.6	23	0.1	1	100.0	24	0.1
		ブライムアーバン用賀	1	97.7	44	0.1	1	97.1	43	0.1
		ブライムアーバン品川西	1	93.8	22	0.1	1	91.8	20	0.1
		ブライムアーバン大崎	1	99.0	57	0.2	1	93.9	58	0.2
		ブライムアーバン大井町Ⅱ	1	97.0	49	0.1	1	97.3	49	0.1
		ブライムアーバン雪谷	1	98.9	35	0.1	1	97.9	37	0.1
		ブライムアーバン大森	1	100.0	29	0.1	1	98.1	31	0.1
		ブライムアーバン田園調布南	1	100.0	25	0.1	1	100.0	25	0.1
		ブライムアーバン長原上池台	1	94.4	50	0.1	1	97.9	48	0.1
		ブライムアーバン中野上高田	1	97.5	19	0.1	1	97.5	19	0.1
		ブライムアーバン高井戸	1	89.9	39	0.1	1	86.7	37	0.1
		ブライムアーバン西荻窪	1	96.1	13	0.0	1	100.0	14	0.0
		ブライムアーバン西荻窪Ⅱ	1	98.8	50	0.1	1	96.1	51	0.1
		ブライムアーバン大塚	1	100.0	24	0.1	1	93.4	24	0.1
		ブライムアーバン駒込	1	100.0	19	0.1	1	92.2	19	0.1
		ブライムアーバン池袋	1	97.3	112	0.3	1	94.3	109	0.3
		ブライムアーバン門前仲町	1	99.2	76	0.2	1	95.9	81	0.2

用途	地域	不動産等の名称	第11期 (2020年9月1日～2021年2月28日)				第12期 (2021年3月1日～2021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 (%)
居住用施設	東京圏	ブライムアーバン亀戸	1	95.9	25	0.1	1	96.2	26	0.1
		ブライムアーバン住吉	1	97.5	20	0.1	1	97.5	21	0.1
		ブライムアーバン向島	1	98.1	22	0.1	1	90.8	22	0.1
		ブライムアーバン錦糸公園	1	100.0	42	0.1	1	98.7	44	0.1
		ブライムアーバン錦糸町	1	100.0	23	0.1	1	100.0	27	0.1
		ブライムアーバン平井	1	100.0	24	0.1	1	94.4	25	0.1
		ブライムアーバン葛西	1	97.8	22	0.1	1	93.4	23	0.1
		ブライムアーバン葛西Ⅱ	1	100.0	32	0.1	1	94.1	32	0.1
		ブライムアーバン葛西イースト	1	98.7	40	0.1	1	97.4	41	0.1
		ブライムアーバン板橋区役所前	1	97.7	39	0.1	1	97.6	40	0.1
		ブライムアーバン浅草	1	100.0	15	0.0	1	86.1	16	0.0
		ブライムアーバン町屋サウスコート	1	97.6	71	0.2	1	96.6	72	0.2
		ブライムアーバン武蔵小金井	1	100.0	75	0.2	1	98.9	74	0.2
		ブライムアーバン武蔵野ヒルズ	1	98.4	50	0.1	1	100.0	51	0.1
		ブライムアーバン小金井本町	1	100.0	29	0.1	1	98.0	29	0.1
		ブライムアーバン久米川	1	98.1	58	0.2	1	99.1	62	0.2
		ブライムアーバン武蔵小杉comodo	1	100.0	75	0.2	1	95.8	74	0.2
		ブライムアーバン川崎	1	94.8	37	0.1	1	97.8	38	0.1
		ブライムアーバン新百合ヶ丘	1	98.8	35	0.1	1	97.3	38	0.1
		ブライムアーバン鶴見寺谷	1	100.0	20	0.1	1	96.3	21	0.1
		ブライムアーバン浦安	1	96.7	27	0.1	1	95.0	28	0.1
		ブライムアーバン行徳Ⅰ	1	98.1	23	0.1	1	88.5	24	0.1
		ブライムアーバン行徳Ⅱ	1	100.0	26	0.1	1	88.0	26	0.1
		ブライムアーバン行徳駅前	1	97.3	16	0.0	1	86.4	16	0.0
		ブライムアーバン行徳駅前Ⅱ	1	100.0	21	0.1	1	78.3	19	0.1
		ブライムアーバン行徳Ⅲ	1	97.4	34	0.1	1	90.9	35	0.1
		ブライムアーバン西船橋	1	100.0	28	0.1	1	96.7	29	0.1
		ブライムアーバン川口	1	95.9	59	0.2	1	96.7	59	0.2
		ブラウドフラット八丁堀	1	97.5	28	0.1	1	97.5	28	0.1
		ブラウドフラット板橋本町	1	95.3	26	0.1	1	97.4	24	0.1
		ブライムアーバン目黒三田	1	96.5	27	0.1	1	87.1	26	0.1
		深沢ハウスH棟	1	99.2	255	0.7	1	97.9	262	0.7
		ブライムアーバン豊洲	1	97.4	170	0.4	1	92.7	171	0.5
		ブライムアーバン日本橋茅場町	1	94.6	91	0.2	1	97.7	95	0.3
		ブライムアーバン用賀Ⅱ	1	98.3	36	0.1	1	88.7	37	0.1
		ブライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1	96.5	44	0.1	1	96.4	46	0.1
		ブライムアーバン 学芸大学パークフロント	1	96.1	37	0.1	1	94.1	35	0.1
		ブラウドフラット大森Ⅲ	1	94.1	37	0.1	1	98.4	36	0.1
		ブラウドフラット錦糸町	1	93.0	26	0.1	1	92.6	26	0.1
		ブラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	1	100.0	66	0.2	1	100.0	66	0.2
		ブラウドフラット外神田	1	98.3	73	0.2	1	94.6	69	0.2
		ブラウドフラット登戸	1	97.5	43	0.1	1	97.5	43	0.1
		ブラウドフラット代々木八幡	1	100.0	28	0.1	1	96.6	27	0.1
		ブラウドフラット中落合	1	94.5	27	0.1	1	89.3	27	0.1
		ブラウドフラット渋谷富ヶ谷	1	93.7	120	0.3	1	96.6	133	0.4
		ブラウドフラット宮崎台	1	100.0	45	0.1	1	100.0	45	0.1
		ブラウドフラット浅草橋Ⅲ	1	88.6	34	0.1	1	89.4	34	0.1

4 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

7 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第12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)	93,576	63,654	△730
合 計		93,576	63,654	△730

(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。

8 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12期末現在、前記「**3** 不動産等組入資産明細」に記載の資産以外の特定資産の組入れはありません。

9 国及び地域毎の資産保有状況

第12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	1,048,702百万円	1,218,347百万円	100.0%	299
合 計	1,048,702百万円	1,218,347百万円	100.0%	299

(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。

用途	地域	不動産等の名称	第11期 (2020年9月1日～2021年2月28日)				第12期 (2021年3月1日～2021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 (%)
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット戸越公園	1	96.0	77	0.2	1	95.7	78	0.2
		その他	ブラウドフラット五橋	1	89.8	28	0.1	1	97.3	29
	ブラウドフラット河原町		1	100.0	28	0.1	1	100.0	29	0.1
	ブラウドフラット新大阪		1	91.9	58	0.2	1	95.4	58	0.2
	ブライムアーバン北14条		1	100.0	13	0.0	1	100.0	13	0.0
	ブライムアーバン大通公園Ⅰ		1	100.0	17	0.0	1	100.0	17	0.0
	ブライムアーバン大通公園Ⅱ		1	100.0	11	0.0	1	100.0	11	0.0
	ブライムアーバン北11条		1	94.7	24	0.1	1	94.8	24	0.1
	ブライムアーバン宮の沢		1	97.8	22	0.1	1	100.0	23	0.1
	ブライムアーバン大通東		1	91.2	18	0.0	1	97.7	18	0.1
	ブライムアーバン知事公館		1	97.6	12	0.0	1	97.7	13	0.0
	ブライムアーバン円山		1	96.3	10	0.0	1	96.3	10	0.0
	ブライムアーバン北24条		1	100.0	20	0.1	1	100.0	21	0.1
	ブライムアーバン札幌医大前		1	94.9	25	0.1	1	96.4	27	0.1
	ブライムアーバン札幌リバーフロント		1	94.2	181	0.5	1	94.5	178	0.5
	ブライムアーバン北3条通		1	95.9	68	0.2	1	92.9	68	0.2
	ブライムアーバン長町一丁目		1	100.0	43	0.1	1	100.0	43	0.1
	ブライムアーバン八乙女中央		1	100.0	17	0.0	1	100.0	19	0.1
	ブライムアーバン堤通雨宮		1	98.6	44	0.1	1	96.4	47	0.1
	ブライムアーバン葵		1	90.4	23	0.1	1	94.2	23	0.1
	ブライムアーバン金山		1	89.6	23	0.1	1	94.8	23	0.1
	ブライムアーバン鶴舞		1	92.3	40	0.1	1	99.0	41	0.1
	ブライムアーバン上前津		1	94.3	54	0.1	1	96.2	53	0.1
	ブライムアーバン泉		1	92.2	120	0.3	1	96.5	124	0.3
	ブライムアーバン堺筋本町		1	95.1	63	0.2	1	87.8	61	0.2
	ブライムアーバン博多		1	100.0	30	0.1	1	97.7	30	0.1
	ブライムアーバン薬院南		1	97.2	13	0.0	1	100.0	13	0.0
	ブライムアーバン香椎		1	100.0	16	0.0	1	88.0	16	0.0
	ブライムアーバン博多東		1	100.0	26	0.1	1	96.1	26	0.1
	ブライムアーバン千早	1	98.0	22	0.1	1	100.0	23	0.1	
	セレニテ心斎橋グランデ	1	88.2	143	0.4	1	93.9	144	0.4	
居住用施設小計			155	96.5	6,784	17.8	155	95.8	6,879	18.3
宿泊施設	その他	ホテルピスタ札幌大通	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		コンフォートイン那覇泊港	0	0.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
宿泊施設小計			2	56.9	(注2)	(注2)	3	100.0	(注2)	(注2)
その他	東京圏	了徳寺大学新浦安キャンパス(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
その他小計			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
ポートフォリオ合計			1,369	98.8	38,064	100.0	1,344	98.1	37,519	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。居住用施設又はその他の用途の施設の住宅部分については、貸室の一部又は全部が転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に対し当該貸室の転賃を行う契約が締結されているため、パス・スルー型であるかにかかわらず当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えて、建物全体に係るテナントの総数を記載しています。

(注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、2021年7月30日に土地の共有持分を追加取得しており、開示されている第12期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の追加取得による増加分を含んでいます。

(注4) 当該資産は、2020年10月1日に取得しており、開示されている第11期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

第12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	第12期支払額	既支出総額
NMF銀座四丁目ビル (東京都中央区)	エレベーター本体更新	自 2020年 9 月 至 2022年 2 月	45,000	—	—
札幌ノースプラザ (北海道札幌市)	空調設備更新工事	自 2021年 9 月 至 2021年11月	76,500	—	—
NMF名古屋柳橋ビル (愛知県名古屋市)	東芝製昇降機設備工事	自 2020年11月 至 2022年 2 月	166,000	—	—
野村不動産西梅田ビル (大阪府大阪市)	エレベーター更新(Ⅱ期)	自 2020年 4 月 至 2021年11月	49,900	—	—
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	二重サッシ設置工事	自 2021年 9 月 至 2022年 2 月	86,000	—	—
プライムアーバン代々木 (東京都渋谷区)	擁壁解体工事	自 2021年 9 月 至 2021年10月	6,150	—	—
プライムアーバン久米川 (東京都東村山市)	外壁改修工事	自 2021年 6 月 至 2021年11月	54,500	—	—
プライムアーバン白山 (東京都文京区)	外壁改修工事	自 2022年 2 月 至 2022年 8 月	36,700	—	—
深沢ハウスH棟 (東京都世田谷区)	外壁改修工事	自 2021年 2 月 至 2022年 1 月	150,232	47,001	—

(注) 既支出総額には第12期支払額は含みません。

2 期中の資本的支出

第12期末保有資産について、第12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12期中の資本的支出は3,105,194千円であり、第12期中の費用に区分された修繕費1,531,578千円と合わせ、合計4,636,772千円の工事を実施しています。なお、下記工事金額には資本的支出相当額を記載しています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	工事期間	工事金額(千円)
NMF新宿EASTビル (東京都新宿区)	3・4階空調機更新工事	自 2021年 3 月 至 2021年 6 月	111,173
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	エレベーター更新工事(Ⅱ期)	自 2020年 4 月 至 2021年 8 月	98,050
野村不動産大阪ビル (大阪府大阪市)	給排水管横管更新工事(Ⅱ／Ⅱ)	自 2020年12月 至 2021年 6 月	82,683
札幌ノースプラザ (北海道札幌市)	空調設備更新工事 1／4期	自 2021年 3 月 至 2021年 8 月	77,222
野村不動産広島ビル (広島県広島市)	発電機更新工事	自 2020年 5 月 至 2021年 3 月	68,923
岩本町東洋ビル (東京都千代田区)	昇降機改修工事	自 2021年 3 月 至 2021年 6 月	62,000
NMF博多駅前ビル (福岡県福岡市)	空調設備更新工事	自 2021年 3 月 至 2021年 5 月	52,382
プライムアーバン札幌リバーフロント (北海道札幌市)	電気温水器更新工事	自 2021年 3 月 至 2021年 6 月	47,006
野村不動産西梅田ビル (大阪府大阪市)	エレベーター更新工事(Ⅰ期)	自 2020年 4 月 至 2021年 8 月	39,581
NMF高輪ビル (東京都品川区)	エレベーター更新工事	自 2020年10月 至 2021年 5 月	33,028
プライムアーバン鶴見寺谷 (神奈川県横浜市)	エレベーター更新工事	自 2020年10月 至 2021年 6 月	15,752
プライムアーバン大井町Ⅱ (東京都品川区)	エレベーター更新工事	自 2020年12月 至 2021年 6 月	14,313
プライムアーバン博多 (福岡県福岡市)	機械式駐車場 電気部品交換工事	自 2021年 6 月 至 2021年 6 月	6,031
その他の不動産等	機能更新等	自 2021年 3 月 至 2021年 8 月	2,397,045
合 計			3,105,194

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。

	第8期 自 2019年 3 月 1 日 至 2019年 8 月31日	第9期 自 2019年 9 月 1 日 至 2020年 2 月29日	第10期 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	第11期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	第12期 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日
当期首積立金残高	4,929百万円	4,987百万円	5,394百万円	5,338百万円	5,363百万円
当期積立額	3,042百万円	2,963百万円	3,275百万円	3,598百万円	3,923百万円
当期積立金取崩額	2,983百万円	2,556百万円	3,331百万円	3,574百万円	3,989百万円
次期繰越額	4,987百万円	5,394百万円	5,338百万円	5,363百万円	5,297百万円

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項 目	第11期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	第12期 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日
資産運用報酬(注)	3,441,901千円	3,394,277千円
資産保管業務報酬	57,100千円	57,154千円
一般事務委託報酬	173,243千円	178,250千円
役員報酬	7,800千円	7,800千円
その他費用	3,033,913千円	3,042,982千円
合 計	6,713,958千円	6,680,464千円

(注) 資産運用報酬については、上記金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が、第11期は73,100千円、第12期は21,398千円あり、個々の投資不動産等の不動産等売却損益から控除した物件譲渡に係る運用報酬が、第11期は349千円あります。

2 借入状況

第12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。

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 3月27日	989,000	—	0.24818	2021年 3月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		989,000	—					
	株式会社みずほ銀行		1,264,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,428,000	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 6月13日	3,000,000	—	1.56250	2021年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行		3,000,000	—					
	株式会社みずほ銀行		2,000,000	—					
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 6月13日	1,000,000	—	1.46375	2021年 5月26日			
	株式会社みずほ銀行	2013年 5月23日	1,000,000	—	1.68200	2021年 5月27日			
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 5月23日	3,500,000	—	1.62500	2021年 5月27日			
	株式会社三井住友銀行	2014年 3月27日	2,750,000	—	1.23920	2021年 7月26日			
	株式会社みずほ銀行		1,430,000	—					
	野村信託銀行株式会社	2014年 2月27日	2,700,000	—	1.24100	2021年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 8月27日	1,800,000	—	0.81585	2021年 8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	—					
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 12月12日	2,000,000	2,000,000	1.30289	2021年 11月26日 (注4)			
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 5月26日	1,000,000	1,000,000	1.11662	2021年 11月26日 (注4)			
	日本生命保険相互会社		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2015年 2月27日	1,000,000	1,000,000	0.97410	2021年 11月26日 (注4)			
	野村信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		1,900,000	1,900,000					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 12月26日	2,725,000	2,725,000	0.25545	2021年 12月27日 (注4)			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社みずほ銀行		925,000	925,000					
	三井住友信託銀行株式会社		925,000	925,000					

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2013年 12月9日	3,500,000	3,500,000	1.48300	2022年 1月26日 (注4)	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 2月27日	2,500,000	2,500,000	1.31850	2022年 2月28日 (注4)			
	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		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月27日	2,750,000	2,750,000	1.29600	2022年 2月28日 (注4)			
	株式会社みずほ銀行	2014年 8月26日	3,000,000	3,000,000	1.16000	2022年 2月28日 (注4)			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月26日	2,000,000	2,000,000	1.25900	2022年 5月26日 (注4)			
	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					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 6月3日	1,000,000	1,000,000	0.82500	2022年 5月31日 (注4)			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行	2019年 10月28日	1,000,000	1,000,000	0.22545	2022年 6月27日 (注4)			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,600,000	1,600,000					
	株式会社三井住友銀行		800,000	800,000					
	株式会社みずほ銀行	2014年 9月5日	800,000	800,000	1.19700	2022年 8月26日 (注4)			
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		100,000	100,000					
	株式会社三井住友銀行		100,000	100,000					
	株式会社みずほ銀行	2015年 2月26日	1,000,000	1,000,000	1.09133	2022年 8月26日 (注4)			
	三井住友信託銀行株式会社		1,780,000	1,780,000					
	第一生命保険株式会社	2015年 2月26日	3,000,000	3,000,000	1.08034	2022年 8月26日 (注4)			
	太陽生命保険株式会社	2015年 6月24日	1,000,000	1,000,000	0.32886	2022年 8月26日 (注4)			
	住友生命保険相互会社		3,000,000	3,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 3月1日	1,000,000	1,000,000	0.76250	2022年 9月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 9月30日	1,110,000	1,110,000					
	株式会社三井住友銀行		600,000	600,000					
	株式会社みずほ銀行		710,000	710,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,180,000	1,180,000					
株式会社りそな銀行	2019年 10月28日	400,000	400,000	0.25545	2022年 10月26日				
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社三井住友銀行		500,000	500,000						
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000						
三井住友信託銀行株式会社	2014年 12月19日	1,000,000	1,000,000	0.92280	2022年 11月28日				
株式会社三菱UFJ銀行		550,000	550,000						
三井住友信託銀行株式会社		550,000	550,000						
みずほ信託銀行株式会社		450,000	450,000						
農林中央金庫		550,000	550,000						

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 12月24日	650,000	650,000	1.11000	2022年 11月28日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		2,400,000	2,400,000					
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 12月24日	1,800,000	1,800,000	1.05000	2022年 11月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 6月30日	1,000,000	1,000,000	0.98624	2022年 11月28日			
	日本生命保険相互会社		500,000	500,000					
	日本生命保険相互会社	2015年 10月29日	1,000,000	1,000,000	0.71221	2022年 11月28日			
	太陽生命保険株式会社	2015年 11月26日	500,000	500,000	0.69250	2022年 11月28日			
	大同生命保険株式会社		500,000	500,000					
	住友生命保険相互会社		500,000	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 2月27日	1,300,000	1,300,000	1.13250	2023年 2月27日			
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 3月1日	800,000	800,000	0.40740	2023年 2月27日			
	農林中央金庫		800,000	800,000					
	株式会社りそな銀行		700,000	700,000					
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 2月29日	2,300,000	2,300,000	0.48700	2023年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社みずほ銀行		2,300,000	2,300,000					
	三井住友信託銀行株式会社		3,600,000	3,600,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 7月30日	2,000,000	2,000,000	1.86500	2023年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行	2013年 7月30日	2,000,000	2,000,000	1.89500	2023年 5月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2013年 7月30日	1,000,000	1,000,000	1.83875	2023年 5月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社	2016年 5月26日	1,000,000	1,000,000	0.41250	2023年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	2,500,000	2,500,000	0.43408	2023年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 3月3日	1,000,000	1,000,000	1.14850	2023年 8月28日			
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月3日	1,000,000	1,000,000	1.15850	2023年 8月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 3月3日	1,000,000	1,000,000	1.18032	2023年 8月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 6月24日	4,000,000	4,000,000	1.20772	2023年 8月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 8月27日	1,800,000	1,800,000	1.08510	2023年 8月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社みずほ銀行		2,500,000	2,500,000					
	日本生命保険相互会社	2016年 3月1日	1,000,000	1,000,000	0.43466	2023年 8月28日			
	株式会社中国銀行	2016年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.41000	2023年 8月28日			
	日本生命保険相互会社	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.41435	2023年 8月28日			

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 2月29日	1,541,000	1,541,000	0.55700	2023年 8月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,206,000	1,206,000					
	株式会社みずほ銀行		1,541,000	1,541,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,412,000	2,412,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 9月28日	1,000,000	1,000,000	0.25545	2023年 9月26日			
	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					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 12月9日	1,000,000	1,000,000	1.75900	2023年 11月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 10月29日	1,100,000	1,100,000	0.82800	2023年 11月27日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,100,000	1,100,000					
	株式会社りそな銀行		400,000	400,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月28日	2,000,000	2,000,000	0.49380	2023年 11月27日			
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 11月30日	500,000	500,000	0.47483	2023年 11月27日			
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 11月26日	730,000	730,000	0.25545	2023年 11月27日			
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月27日	2,750,000	2,750,000	1.59400	2024年 2月26日			
	信金中央金庫	2017年 2月27日	800,000	800,000	0.53630	2024年 2月26日			
	株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
	株式会社西日本シティ銀行	2019年 2月26日	500,000	500,000	0.24000	2024年 2月26日			
	損害保険ジャパン株式会社	2020年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.18500	2024年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 3月26日	—	989,000	0.25545	2024年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		—	989,000					
	株式会社みずほ銀行		—	1,264,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,428,000					
	株式会社りそな銀行	2016年 5月26日	600,000	600,000	0.51000	2024年 5月27日			
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 6月27日	2,700,000	2,700,000	0.46376	2024年 5月27日			
	株式会社みずほ銀行	2016年 11月28日	2,000,000	2,000,000	0.53676	2024年 5月27日			
株式会社三菱UFJ銀行	2015年 12月28日	2,700,000	2,700,000	0.85925	2024年 6月26日				
株式会社三井住友銀行	2016年 8月31日	2,700,000	2,700,000	0.49533	2024年 6月26日				
三井住友信託銀行株式会社	2016年 2月29日	3,000,000	3,000,000	0.58175	2024年 8月26日				
株式会社日本政策投資銀行	2016年 8月31日	2,430,000	2,430,000	0.49971	2024年 8月26日				
信金中央金庫	2017年 8月28日	1,720,000	1,720,000	0.49485	2024年 8月26日				
株式会社千葉銀行		750,000	750,000						
株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000						
大同生命保険株式会社		1,100,000	1,100,000						
三井住友海上火災保険株式会社		1,100,000	1,100,000						

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	第一生命保険株式会社	2019年 3月29日	1,000,000	1,000,000	0.28624	2024年 8月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 6月27日	2,250,000	2,250,000	0.50825	2024年 11月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2016年 11月28日	1,000,000	1,000,000	0.58000	2024年 11月26日			
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	1,800,000	1,800,000	0.55979	2024年 11月26日			
	株式会社百十四銀行	2017年 12月26日	500,000	500,000	0.52384	2024年 11月26日			
	株式会社八十二銀行	2018年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.42630	2024年 11月26日			
	株式会社広島銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 11月26日	800,000	800,000	0.21380	2024年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 3月1日	1,400,000	1,400,000	0.62675	2025年 2月26日			
	株式会社みずほ銀行		1,400,000	1,400,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000					
	株式会社りそな銀行	2016年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.52140	2025年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 8月28日	1,000,000	1,000,000	0.53936	2025年 2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	株式会社伊予銀行	2018年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.53880	2025年 2月26日			
	株式会社きらぼし銀行		500,000	500,000					
	株式会社千葉銀行	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.50604	2025年 2月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	2,000,000	2,000,000	0.60286	2025年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 11月30日	2,000,000	2,000,000	0.60286	2025年 5月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 11月30日	2,300,000	2,300,000	0.60286	2025年 5月26日			
	日本生命保険相互会社		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行	2017年 3月27日	1,000,000	1,000,000	0.61434	2025年 5月26日			
	株式会社中国銀行	2018年 6月26日	1,000,000	1,000,000	0.50506	2025年 5月26日			
	株式会社伊予銀行	2018年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.46301	2025年 5月26日			
	株式会社京葉銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 5月26日	1,000,000	1,000,000	0.19750	2025年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 8月26日	2,000,000	2,000,000	0.56380	2025年 8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 8月31日	1,350,000	1,350,000	0.58727	2025年 8月26日			
	株式会社みずほ銀行		1,350,000	1,350,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,350,000	1,350,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 2月27日	1,350,000	1,350,000	0.67915	2025年 8月26日			
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社みずほ銀行	2017年 6月30日	1,600,000	1,600,000	0.60489	2025年 8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2017年 8月28日	1,000,000	1,000,000	0.58380	2025年 8月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行	2015年 11月26日	1,100,000	1,100,000	1.09830	2025年 11月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 11月26日	1,100,000	1,100,000	1.06250	2025年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 12月28日	2,000,000	2,000,000	1.03955	2025年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 6月27日	2,000,000	2,000,000	0.59639	2025年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 8月31日	2,000,000	2,000,000	0.60448	2025年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	1,500,000	1,500,000	0.64616	2025年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,200,000	2,200,000					
	株式会社みずほ銀行	2017年 6月12日	900,000	900,000	0.65123	2025年 11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 6月30日	1,300,000	1,300,000	0.64278	2025年 11月26日			
	株式会社福岡銀行	2017年 9月26日	1,000,000	1,000,000	0.59499	2025年 11月26日			
	株式会社京都銀行	2018年 5月28日	500,000	500,000	0.56311	2025年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 3月1日	2,000,000	2,000,000	0.74080	2026年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	信金中央金庫	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.59592	2026年 2月26日			
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
	株式会社山口銀行		500,000	500,000					
	住友生命保険相互会社		500,000	500,000					
	株式会社中国銀行	2019年 2月26日	500,000	500,000	0.37630	2026年 2月26日			
	株式会社百十四銀行		300,000	300,000					
	株式会社中国銀行	2019年 4月26日	500,000	500,000	0.39196	2026年 2月26日			
	株式会社八十二銀行	2019年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.17136	2026年 2月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000					
	野村信託銀行株式会社	2021年 8月26日	—	500,000	0.21500	2026年 2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 6月27日	2,500,000	2,500,000	0.63995	2026年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 12月26日	1,100,000	1,100,000	0.65267	2026年 5月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2018年 5月28日	1,800,000	1,800,000	0.60880	2026年 5月26日			
	農林中央金庫		1,800,000	1,800,000					
	株式会社中国銀行	2018年 6月26日	1,000,000	1,000,000	0.59614	2026年 5月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社	2019年 5月27日	1,100,000	1,100,000	0.37000	2026年 5月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 5月29日	1,500,000	1,500,000	0.25873	2026年 5月26日			

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要			
	借入先											
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 8月31日	2,700,000	2,700,000	0.67591	2026年 8月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証			
	株式会社三井住友銀行	2016年 8月31日	2,700,000	2,700,000	0.67591	2026年 8月26日						
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 2月27日	500,000	500,000	0.77669	2026年 8月26日						
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000								
	三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000								
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 6月12日	1,000,000	1,000,000	0.70414	2026年 8月26日						
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 8月28日	1,000,000	1,000,000	0.67483	2026年 8月26日						
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000								
	株式会社福岡銀行	2018年 8月27日	1,000,000	1,000,000	0.64500	2026年 8月26日						
	住友生命保険相互会社	2019年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.42118	2026年 8月26日						
	株式会社千葉銀行	2019年 4月26日	500,000	500,000	0.43627	2026年 8月26日						
	株式会社伊予銀行	2019年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.20880	2026年 8月26日						
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000								
	野村信託銀行株式会社	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.30116	2026年 8月26日						
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月28日	2,000,000	2,000,000	0.76000	2026年 11月26日						
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 6月12日	2,000,000	2,000,000	0.74229	2026年 11月26日						
	株式会社みずほ銀行	2017年 6月30日	1,730,000	1,730,000	0.73506	2026年 11月26日						
	三井住友信託銀行株式会社		2,435,000	2,435,000								
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 12月26日	2,000,000	2,000,000	0.69956	2026年 11月26日						
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000								
	みずほ信託銀行株式会社	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.64999	2026年 11月26日						
	農林中央金庫		500,000	500,000								
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000								
	みずほ信託銀行株式会社	2018年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.60750	2026年 11月26日						
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000								
	株式会社八十二銀行	2019年 11月26日	500,000	500,000	0.28000	2026年 11月26日						
	三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000								
	株式会社京葉銀行	2019年 11月26日	700,000	700,000	0.30000	2026年 11月26日						
	株式会社中国銀行		500,000	500,000								
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月27日	900,000	900,000	0.71500	2027年 2月26日						
	株式会社みずほ銀行		900,000	900,000								
	三井住友信託銀行株式会社		520,000	520,000								
	信金中央金庫	2019年 2月26日	500,000	500,000	0.46630	2027年 2月26日						
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000								
	株式会社山口銀行		500,000	500,000								
	株式会社福岡銀行	2019年 3月29日	500,000	500,000	0.44859	2027年 2月26日						
	信金中央金庫	2019年 4月26日	500,000	500,000	0.48144	2027年 2月26日						
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000								

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2020年 2月26日	1,500,000	1,500,000	0.28500	2027年 2月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社千葉銀行	2020年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.28500	2027年 2月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社	2020年 3月10日	300,000	300,000	0.16205	2027年 2月26日			
	株式会社七十七銀行	2020年 3月11日	500,000	500,000	0.10094	2027年 2月26日			
	株式会社千葉銀行	2020年 3月25日	500,000	500,000	0.35139	2027年 2月26日			
	野村信託銀行株式会社	2021年 8月26日	—	500,000	0.24818	2027年 2月26日			
	株式会社みずほ銀行	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.69068	2027年 3月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 6月30日	1,530,000	1,530,000	0.78177	2027年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,530,000	1,530,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 12月26日	1,400,000	1,400,000	0.74736	2027年 5月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		900,000	900,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 5月28日	1,800,000	1,800,000	0.70250	2027年 5月26日			
	農林中央金庫	2019年 11月26日	1,400,000	1,400,000	0.32000	2027年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 8月28日	2,000,000	2,000,000	0.76843	2027年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月27日	1,300,000	1,300,000	0.76290	2027年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000					
	株式会社福岡銀行	2018年 8月27日	1,000,000	1,000,000	0.74500	2027年 8月26日			
	住友生命保険相互会社	2019年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.51356	2027年 8月26日			
	信金中央金庫	2019年 8月26日	500,000	500,000	0.29000	2027年 8月26日			
	株式会社七十七銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 8月26日	600,000	600,000	0.32630	2027年 8月26日			
	野村信託銀行株式会社	2021年 8月26日	—	1,700,000	0.27130	2027年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 11月28日	2,000,000	2,000,000	0.89209	2027年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 12月26日	2,500,000	2,500,000	0.79571	2027年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,500,000	2,500,000					
	株式会社みずほ銀行	2018年 5月28日	1,800,000	1,800,000	0.75050	2027年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2018年 11月26日	700,000	700,000	0.70750	2027年 11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行	2019年 2月26日	500,000	500,000	0.52234	2027年 11月26日			
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社福岡銀行	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.31630	2027年 11月26日			
	株式会社伊予銀行		500,000	500,000					

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社千葉銀行	2020年 11月26日	750,000	750,000	0.29630	2027年 11月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.82130	2028年 2月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2018年 3月27日	2,355,000	2,355,000	0.76241	2028年 2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 4月2日	750,000	750,000	0.78296	2028年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行		750,000	750,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 8月27日	1,800,000	1,800,000	0.79642	2028年 2月28日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 3月29日	2,650,000	2,650,000	0.54205	2028年 2月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	2019年 4月26日	500,000	500,000	0.57365	2028年 2月28日			
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 3月11日	500,000	500,000	0.17813	2028年 2月28日			
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	野村信託銀行株式会社	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.41000	2028年 2月28日			
	農林中央金庫	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.41000	2028年 2月28日			
	株式会社中国銀行	2021年 2月26日	500,000	500,000	0.39000	2028年 2月28日			
	株式会社第四北越銀行	2021年 2月26日	920,000	920,000	0.30000	2028年 2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 5月28日	3,400,000	3,400,000	0.79880	2028年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,600,000	1,600,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 11月26日	2,000,000	2,000,000	0.75922	2028年 5月26日			
	株式会社みずほ銀行	2019年 3月29日	1,550,000	1,550,000	0.55038	2028年 5月26日			
	日本生命保険相互会社	2019年 4月2日	500,000	500,000	0.54010	2028年 5月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 5月27日	1,000,000	1,000,000	0.54750	2028年 5月26日			
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	農林中央金庫	2019年 11月26日	1,400,000	1,400,000	0.40500	2028年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 8月27日	1,800,000	1,800,000	0.84750	2028年 8月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社三井住友銀行	2019年 2月26日	500,000	500,000	0.61005	2028年 8月28日			
	株式会社みずほ銀行	2019年 3月1日	500,000	500,000	0.62163	2028年 8月28日			
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年 4月26日	500,000	500,000	0.62025	2028年 8月28日			
	株式会社りそな銀行	2019年 8月26日	500,000	500,000	0.37500	2028年 8月28日			
	野村信託銀行株式会社	2020年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.40380	2028年 8月28日			
	株式会社福岡銀行	2021年 2月26日	1,260,000	1,260,000	0.45375	2028年 8月28日			

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.81130	2028年 11月27日	期限一括	(注3)	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	2019年 5月27日	2,000,000	2,000,000	0.59375	2028年 11月27日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2019年 11月26日	1,800,000	1,800,000	0.50880	2028年 11月27日			
	野村信託銀行株式会社	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.39380	2028年 11月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 2月26日	1,250,000	1,250,000	0.65880	2029年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,250,000	1,250,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月1日	700,000	700,000	0.67098	2029年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		700,000	700,000					
	株式会社三井住友銀行	2019年 3月29日	2,300,000	2,300,000	0.63692	2029年 2月26日			
	株式会社京都銀行	2019年 3月29日	500,000	500,000	0.63692	2029年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 8月26日	3,500,000	3,500,000	0.41815	2029年 2月26日			
	株式会社七十七銀行	2020年 8月26日	500,000	500,000	0.37000	2029年 2月26日			
	株式会社紀陽銀行	2021年 2月26日	500,000	500,000	0.49750	2029年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 5月27日	3,000,000	3,000,000	0.64000	2029年 5月28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	2019年 11月26日	800,000	800,000	0.55190	2029年 5月28日			
	株式会社みずほ銀行	2020年 3月11日	500,000	500,000	0.26451	2029年 5月28日			
	株式会社福岡銀行	2020年 5月29日	1,000,000	1,000,000	0.45875	2029年 5月28日			
	野村信託銀行株式会社	2020年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.44880	2029年 5月28日			
	株式会社百十四銀行	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.38500	2029年 5月28日			
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
	株式会社山口銀行	2019年 8月26日	500,000	500,000	0.46130	2029年 8月27日			
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 8月26日	2,200,000	2,200,000	0.46130	2029年 8月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,700,000	1,700,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 11月26日	1,400,000	1,400,000	0.55845	2029年 8月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,400,000	1,400,000					
	株式会社みずほ銀行	2020年 8月26日	1,100,000	1,100,000	0.48380	2029年 8月27日			
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	信金中央金庫	2020年 8月26日	1,500,000	1,500,000	0.48380	2029年 8月27日			
	日本生命保険相互会社	2020年 8月26日	500,000	500,000	0.46380	2029年 8月27日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.43880	2029年 8月27日			
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 8月26日	—	1,800,000	0.40500	2029年 8月27日			

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	2,000,000	2,000,000	1.12506	2029年 11月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2016年 11月30日	2,000,000	2,000,000	1.12506	2029年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 11月26日	1,200,000	1,200,000	0.59500	2029年 11月26日			
	株式会社りそな銀行	2019年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.59500	2029年 11月26日			
	株式会社西日本シティ銀行	2019年 11月26日	750,000	750,000	0.48000	2029年 11月26日			
	住友生命保険相互会社	2019年 11月26日	500,000	500,000	0.59500	2029年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2020年 5月26日	2,000,000	2,000,000	0.50630	2029年 11月26日			
	信金中央金庫	2020年 11月26日	750,000	750,000	0.47380	2029年 11月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2021年 2月26日	2,000,000	2,000,000	0.54904	2029年 11月26日			
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 2月26日	1,500,000	1,500,000	0.52000	2030年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,750,000	2,750,000					
	株式会社西日本シティ銀行	2020年 2月26日	1,500,000	1,500,000	0.48000	2030年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 3月10日	600,000	600,000	0.40915	2030年 2月26日			
	株式会社山口銀行	2020年 3月11日	500,000	500,000	0.34054	2030年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 3月25日	650,000	650,000	0.59482	2030年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		650,000	650,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 8月26日	1,500,000	1,500,000	0.52446	2030年 2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 2月26日	1,400,000	1,400,000	0.58630	2030年 2月26日			
	株式会社新生銀行	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.58630	2030年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 5月26日	4,000,000	4,000,000	0.54630	2030年 5月27日			
	株式会社三井住友銀行		3,000,000	3,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 5月26日	800,000	800,000	0.52630	2030年 5月27日			
	太陽生命保険株式会社	2020年 5月27日	1,000,000	1,000,000	0.53250	2030年 5月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 5月29日	1,000,000	1,000,000	0.55988	2030年 5月27日			
	株式会社りそな銀行	2020年 5月29日	500,000	500,000	0.50485	2030年 5月27日			
	株式会社みずほ銀行	2021年 2月26日	720,000	720,000	0.59399	2030年 5月27日			
	株式会社みずほ銀行	2021年 7月26日	—	1,430,000	0.45862	2030年 5月27日			
株式会社三菱UFJ銀行	2020年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.56500	2030年 8月26日				
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社日本政策投資銀行	2020年 8月26日	1,100,000	1,100,000	0.54500	2030年 8月26日				

	区 分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社山口銀行	2020年 8月26日	300,000	300,000	0.54500	2030年 8月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 11月26日	250,000	250,000	0.52063	2030年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行		250,000	250,000					
	日本生命保険相互会社	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.46000	2030年 8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 5月26日	—	1,000,000	0.56068	2030年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 10月29日	1,100,000	1,100,000	1.92250	2030年 10月28日			
	株式会社三井住友銀行	2015年 10月29日	1,100,000	1,100,000	1.91700	2030年 10月28日			
	株式会社りそな銀行	2020年 11月26日	350,000	350,000	0.42630	2030年 11月26日			
	株式会社百十四銀行	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.53630	2030年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2021年 5月26日	—	2,000,000	0.59763	2030年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2021年 5月27日	—	1,000,000	0.59819	2030年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 2月26日	700,000	700,000	0.67750	2031年 2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 2月26日	2,000,000	2,000,000	0.67750	2031年 2月26日			
	株式会社新生銀行	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.67750	2031年 2月26日			
	株式会社紀陽銀行		1,000,000	1,000,000					
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社西日本シティ銀行	2021年 2月26日	400,000	400,000	0.50000	2031年 2月26日			
	株式会社山口銀行	2021年 2月26日	420,000	420,000	0.65750	2031年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行	2021年 7月26日	—	2,750,000	0.50226	2031年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 8月26日	—	1,800,000	0.52198	2031年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 5月26日	—	3,000,000	0.64130	2031年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行		—	3,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 5月27日	—	3,500,000	0.64242	2031年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年 6月13日	668,300	646,900	2.17000	(注5)			
	株式会社三井住友銀行	2013年 6月13日	668,300	646,900	2.21812	(注5)			
	借入金合計			485,841,600	485,798,800				

(注1) 「平均利率」は、ローン契約毎の期末時点における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。なお、当期中に弁済した借入金については、弁済時点の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。

(注2) 「返済期限」は、既に全額の返済(期限前弁済を含みます。)がなされており、期末に残高がない場合は実際に全額を返済した日付、期末に残高がある場合は借入に係る契約に従い返済される予定の日付を記載しています。

(注3) 「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等です。

(注4) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しております。

(注5) 2013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、2025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。なお、このうち、42.8百万円については、当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しております。

3 投資法人債の状況

第12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
野村不動産マスターファンド投資法人 第1回無担保投資法人債	2014年 10月30日	3,000	3,000	0.87	2024年 10月30日	期限 一括	(注1)	(注2)
野村不動産オフィスファンド投資法人 第10回無担保投資法人債	2014年 11月25日	6,000	6,000	1.02	2024年 11月25日			
野村不動産マスターファンド投資法人 第2回無担保投資法人債	2017年 11月16日	2,000	2,000	0.59	2027年 11月16日			
野村不動産オフィスファンド投資法人 第7回無担保投資法人債	2007年 3月19日	4,500	4,500	2.90	2028年 3月17日			
野村不動産マスターファンド投資法人 第4回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2019年 9月20日	3,000	3,000	0.53	2029年 9月20日			
野村不動産マスターファンド投資法人 第6回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2020年 8月14日	7,000	7,000	0.54	2030年 8月14日			
野村不動産マスターファンド投資法人 第3回無担保投資法人債	2018年 5月23日	1,500	1,500	1.03	2038年 5月21日			
野村不動産マスターファンド投資法人 第5回無担保投資法人債	2019年 9月20日	5,000	5,000	0.90	2039年 9月20日			
合 計		32,000	32,000					

(注1) 「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等です。
(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、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

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)
不動産	ユニバーサル・シティウオーク 大阪(底地) (追加取得)	2021年 7 月30日	2,139	—	—	—	—
合 計		—	2,139	—	—	—	—

(注) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金の金額)を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。なお、上記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等以外の
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 又は 譲渡価額 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定機関	価格時点
取得	不動産	ユニバーサル・シティウオーク大阪 (底地) (追加取得)	2021年 7月30日	2,139	2,210	日本ヴァリュアーズ 株式会社	2021年 7月1日

(注1) 「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(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不動産等
の売買代金の金額)を記載しています。

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

②その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」に記載
されている取引以外の取引はありません。

4 利害関係人等との取引状況

①取引状況

第12期に係る特定資産の売買取引等はありません。

②支払手数料等の金額

第12期に係る利害関係人等^(注)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	1,832,875千円	野村不動産株式会社	34,986千円	1.9%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,375,521千円	75.0%
		野村不動産コマース株式会社	1,980千円	0.1%
プロバティ・ マネジメント報酬	975,826千円	野村不動産株式会社	313,452千円	32.1%
		野村不動産パートナーズ株式会社	379,043千円	38.8%
		野村不動産コマース株式会社	105,193千円	10.8%
水道光熱費	1,431,766千円	野村不動産パートナーズ株式会社	16,227千円	1.1%
		NFパワーサービス株式会社	104,740千円	7.3%
その他費用	1,219,046千円	野村不動産株式会社	52,027千円	4.3%
		野村不動産パートナーズ株式会社	141,917千円	11.6%
		野村不動産コマース株式会社	2,532千円	0.2%
		株式会社プライムクロス	1,208千円	0.1%

(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(平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。)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) 上記の支払手数料等以外に、第12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。

野村不動産株式会社	45,492千円
野村不動産パートナーズ株式会社	1,385,157千円
野村不動産コマース株式会社	1,498千円
野村不動産アメニティサービス株式会社	163千円

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、2021年8月31日現在、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業の業務を兼業していますが、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 不動産等及びインフラ資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

2021年5月26日に開催された第3回投資主総会にて承認された事項の概要は、以下のとおりです。

議案	件名	概要
第1号議案	規約一部変更の件	●本投資法人では、投信法第93条第1項に基づき、現行規約第14条において、みなし賛成に関する規定を定めておりますが、この点に関して、投資法人の運用体制に大きな影響を与える可能性があり、相反する趣旨の議案の提出がその性質上難しいと考えられる重要な議案などについて、投資主の意思をより直接かつ正確に反映することを目的として、みなし賛成に関する規定を適用しない旨の規定を新設しています。
第2号議案	執行役員1名選任の件	吉田修平が選任されました。任期は2021年6月1日から2年間です。
第3号議案	監督役員3名選任の件	内山峰男、大和田公一及び岡田美香が選任されました。任期は2021年6月1日から2年間です。

②投資法人役員会

当該事項はありません。

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 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。

Ⅱ．貸借対照表

貸借対照表

		(単位：千円)	
		前期(ご参考) 2021年 2 月28日現在	当期 2021年 8 月31日現在
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	50,887,922		50,213,329
信託現金及び信託預金	12,952,757		12,898,209
営業未収入金	848,941		722,315
前払費用	778,186		794,071
その他	589,852		488,420
流動資産合計	66,057,659		65,116,347
固定資産			
有形固定資産			
建物	158,753,039		159,432,901
減価償却累計額	△20,763,354		△23,101,335
建物(純額)	137,989,685		136,331,566
構築物	810,412		820,055
減価償却累計額	△372,179		△403,639
構築物(純額)	438,233		416,415
機械及び装置	986,902		1,049,441
減価償却累計額	△563,469		△594,655
機械及び装置(純額)	423,433		454,786
工具、器具及び備品	511,319		569,914
減価償却累計額	△210,485		△254,552
工具、器具及び備品(純額)	300,833		315,361
土地	311,019,052		313,197,582
信託建物	199,284,376		201,463,270
減価償却累計額	△33,935,360		△36,928,594
信託建物(純額)	※3165,349,016	※3	164,534,675
信託構築物	1,153,626		1,163,791
減価償却累計額	△908,652		△918,988
信託構築物(純額)	※3244,974	※3	244,803
信託機械及び装置	881,280		968,161
減価償却累計額	△217,496		△263,601
信託機械及び装置(純額)	663,784		704,560
信託工具、器具及び備品	1,062,358		1,088,132
減価償却累計額	△462,875		△541,993
信託工具、器具及び備品(純額)	※3599,483	※3	546,139
信託土地	※3422,871,240	※3	422,871,240
信託リース資産	4,752		4,752
減価償却累計額	△1,320		△1,716
信託リース資産(純額)	3,432		3,036
建設仮勘定	56,913		124,467
有形固定資産合計	1,039,960,082		1,039,744,634
無形固定資産			
のれん	77,720,251		75,098,009
借地権	1,331,702		1,331,702
信託借地権	7,626,058		7,625,672
その他	60,632		51,714
無形固定資産合計	86,738,645		84,107,098
投資その他の資産			
長期前払費用	1,976,031		1,979,162
長期預け金	542,235		478,665
敷金及び保証金	925,784		925,784
デリバティブ債権	－		6,336
投資その他の資産合計	3,444,051		3,389,950
固定資産合計	1,130,142,780		1,127,241,683
繰延資産			
投資法人債発行費	157,524		149,540
繰延資産合計	157,524		149,540
資産合計	1,196,357,965		1,192,507,570

(単位：千円)				
前期(ご参考) 2021年2月28日現在			当期 2021年8月31日現在	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		2,482,387		2,588,017
1年内返済予定の長期借入金		58,760,600		55,090,600
信託リース債務		871		871
未払金		3,432,497		2,763,065
未払費用		314,504		357,458
未払法人税等		1,028		1,125
未払消費税等		552,992		957,285
前受金		5,641,129		5,655,117
前受収益		94,952		60,233
災害損失引当金		31,000		30,450
デリバティブ債務		106,143		61,671
その他		18,807		11,188
流動負債合計		71,436,916		67,577,084
固定負債				
投資法人債		32,000,000		32,000,000
長期借入金		427,081,000		430,708,200
信託リース債務		2,904		2,468
長期前受収益		34,401		14,854
預り敷金及び保証金		14,049,940		14,203,988
信託預り敷金及び保証金	※3	28,492,760	※3	27,957,577
デリバティブ債務		245,210		141,998
固定負債合計		501,906,216		505,029,087
負債合計		573,343,133		572,606,171
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		244,606,999		244,739,887
剰余金				
出資剰余金		394,012,959		394,012,959
出資剰余金控除額				
一時差異等調整引当額	※4	△14,994,380	※4	△16,624,976
その他の出資剰余金控除額		△13,763,038		△14,815,391
出資剰余金控除額合計		△28,757,419		△31,440,368
出資剰余金(純額)		365,255,539		362,572,590
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		13,503,646		12,786,253
剰余金合計		378,759,186		375,358,843
投資主資本合計		623,366,185		620,098,731
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		△351,354		△197,332
評価・換算差額等合計		△351,354		△197,332
純資産合計	※2	623,014,831	※2	619,901,398
負債純資産合計		1,196,357,965		1,192,507,570

Ⅲ. 損益計算書

損益計算書

(単位：千円)				
	前期(ご参考) 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日		当期 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	35,172,568	※1	34,679,385
その他賃貸事業収入	※1	2,892,037	※1	2,839,881
営業収益合計		38,064,606		37,519,267
営業費用				
賃貸事業費用	※1	15,973,489	※1	16,097,387
不動産等売却損	※2	6,245		—
資産運用報酬		3,441,901		3,394,277
資産保管手数料		57,100		57,154
一般事務委託手数料		173,243		178,250
役員報酬		7,800		7,800
のれん償却額		2,622,242		2,622,242
その他営業費用		411,670		420,739
営業費用合計		22,693,693		22,777,851
営業利益		15,370,912		14,741,415
営業外収益				
受取利息		326		328
未払分配金戻入		2,170		3,024
還付加算金		230		—
その他		4		1,142
営業外収益合計		2,732		4,494
営業外費用				
支払利息		1,716,238		1,677,807
投資法人債利息		170,802		173,528
投資法人債発行費償却		7,984		7,984
融資関連費用		425,105		446,432
その他		4,824		4,824
営業外費用合計		2,324,955		2,310,577
経常利益		13,048,689		12,435,333
特別損失				
災害による損失	※3	31,000		—
特別損失合計		31,000		—
税引前当期純利益		13,017,689		12,435,333
法人税、住民税及び事業税		1,078		1,171
法人税等合計		1,078		1,171
当期純利益		13,016,610		12,434,161
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)		487,036		352,091
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		13,503,646		12,786,253

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)						
	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金控除額				出資剰余金 (純額)
		出資剰余金	一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額	出資剰余金 控除額合計	
当期首残高	244,307,911	394,012,959	△13,515,837	△12,398,315	△25,914,153	368,098,805
当期変動額						
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—
一時差異等調整引当額の戻入	299,087	—	299,087	△299,087	—	—
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	—	△1,777,630	—	△1,777,630	△1,777,630
その他の利益超過分配	—	—	—	△1,065,635	△1,065,635	△1,065,635
当期純利益	—	—	—	—	—	—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—	—
当期変動額合計	299,087	—	△1,478,542	△1,364,723	△2,843,265	△2,843,265
当期末残高	244,606,999 ^{※1}	394,012,959	△14,994,380	△13,763,038	△28,757,419	365,255,539
	投資主資本		評価・換算差額等			
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算差額 等合計	純資産合計
	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	13,583,176	381,681,981	625,989,893	△484,242	△484,242	625,505,650
当期変動額						
剰余金の配当	△12,797,052	△12,797,052	△12,797,052	—	—	△12,797,052
一時差異等調整引当額の戻入	△299,087	△299,087	—	—	—	—
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	△1,777,630	△1,777,630	—	—	△1,777,630
その他の利益超過分配	—	△1,065,635	△1,065,635	—	—	△1,065,635
当期純利益	13,016,610	13,016,610	13,016,610	—	—	13,016,610
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	132,888	132,888	132,888
当期変動額合計	△79,529	△2,922,795	△2,623,707	132,888	132,888	△2,490,819
当期末残高	13,503,646	378,759,186	623,366,185	△351,354	△351,354	623,014,831
	投資主資本		評価・換算差額等			
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算差額 等合計	純資産合計
	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	13,503,646	378,759,186	623,366,185	△351,354	△351,354	623,014,831
当期変動額						
剰余金の配当	△13,018,667	△13,018,667	△13,018,667	—	—	△13,018,667
一時差異等調整引当額の戻入	△132,888	△132,888	—	—	—	—
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	△1,763,484	△1,763,484	—	—	△1,763,484
その他の利益超過分配	—	△919,464	△919,464	—	—	△919,464
当期純利益	—	—	—	—	—	—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	154,021	154,021	154,021
当期変動額合計	△717,393	△3,400,342	△3,267,454	154,021	154,021	△3,113,432
当期末残高	12,786,253	375,358,843	620,098,731	△197,332	△197,332	619,901,398

V. 注記表

注記表

■ 継続企業の前提に関する注記

前期(ご参考) 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	当 期 自 2021年 3 月 1 日 至 2021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 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	当 期 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 4～70年 構築物 3～45年 機械及び装置 5～17年 工具、器具及び備品 3～20年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	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 5～45年 機械及び装置 6～17年 工具、器具及び備品 3～20年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 引当金の計上基準	①貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。 ②災害損失引当金 2021年福島県沖地震に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。	①貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。 ②災害損失引当金 2021年福島県沖地震に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、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4,533千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、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。当期は該当ありません。
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	①ヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。

期 別 項 目	前期(ご参考) 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	当 期 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 (3)信託借地権 (4)信託リース債務 (5)信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 (3)信託借地権 (4)信託リース債務 (5)信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。

■ 貸借対照表に関する注記

前期(ご参考) 2021年 2 月28日現在	当 期 2021年 8 月31日現在
※1. コミットメントライン契約 ① 本投資法人は、取引金融機関2行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン 契約の総額 10,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 10,000,000千円 ② 本投資法人は、取引金融機関4行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン 契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 40,000,000千円	※1. コミットメントライン契約 ① 本投資法人は、取引金融機関2行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン 契約の総額 10,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 10,000,000千円 ② 本投資法人は、取引金融機関4行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン 契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 ー千円 差引額 40,000,000千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 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
※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 信託建物 3,274,450千円 信託土地 6,096,368千円 信託構築物 4,438千円 信託工具、器具及び備品 4,095千円 合計 9,379,352千円 担保を付している債務は次のとおりです。 信託預り敷金及び保証金 726,648千円 合計 726,648千円	※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 信託建物 3,239,960千円 信託土地 6,096,368千円 信託構築物 4,794千円 信託工具、器具及び備品 3,710千円 合計 9,344,833千円 担保を付している債務は次のとおりです。 信託預り敷金及び保証金 726,648千円 合計 726,648千円

前期(ご参考) 2021年 2 月28日現在	当 期 2021年 8 月31日現在
---------------------------	-----------------------

※4. 一時差異等調整引当額

前期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)(ご参考)

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	19,978,097	11,409,812	1,783,145	－	13,192,958	－
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,322,694	△5,515	－	1,317,179	－
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	783,330	－	△299,087	484,242	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計		－	13,515,837	1,777,630	△299,087	14,994,380	－
合 計		－	13,515,837	1,777,630	△299,087	14,994,380	－

2. 戻入れの具体的な方法

(1)のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2)合併関連費用

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

(3)繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期(自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	22,600,340	13,192,958	1,769,017	－	14,961,976	－
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,317,179	△5,533	－	1,311,646	－
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	484,242	－	△132,888	351,354	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計		－	14,994,380	1,763,484	△132,888	16,624,976	－
合 計		－	14,994,380	1,763,484	△132,888	16,624,976	－

2. 戻入れの具体的な方法

(1)のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2)合併関連費用

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

(3)繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

■ 損益計算書に関する注記

前期(ご参考) 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	当 期 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日
--	--

※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				
賃貸事業収入				
賃料収入	32,764,268			
共益費収入	2,408,300	35,172,568		
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	631,536			
付帯収益	1,987,428			
その他賃料収入	273,072	2,892,037		
不動産賃貸事業収益合計		38,064,606		
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,837,680			
プロパティ・マネジメント報酬	1,013,518			
公租公課	3,110,231			
水道光熱費	1,561,738			
保険料	44,576			
修繕費	1,510,977			
支払地代	206,564			
減価償却費	5,482,712			
その他費用	1,205,488	15,973,489		
不動産賃貸事業費用合計		15,973,489		
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)		22,091,116		

※2. 不動産等売却損の内訳 (単位:千円)

三菱自動車葛飾店(底地)(敷地の一部)				
不動産等売却収入	35,012			
不動産等売却原価	37,695			
その他売却費用	3,562			
不動産等売却損		6,245		

※3. 特別損失の内訳

2021年福島県沖地震により損傷した資産に関する損失額31,000千円を災害による損失額として計上しています。

該当事項はありません。

■ 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期(ご参考) 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	当 期 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日
--	--

※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口の総口数	20,000,000口			
発行済投資口の総口数	4,715,200口			

※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			
発行済投資口の総口数	4,715,200口			

■ 税効果会計に関する注記

前 期 (ご参考) 2021年 2 月28日現在	当 期 2021年 8 月31日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円) (繰延税金資産) 合併時受入評価差額 19,717,747 繰延ヘッジ損益 110,536 前受利息 40,685 長期前払費用償却超過額 3,237 信託借地権償却否認額 1,702 未払事業税損金不算入額 22 繰延税金資産小計 19,873,932 評価性引当額 △19,873,932 繰延税金資産合計 — (繰延税金資産の純額) —	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円) (繰延税金資産) 合併時受入評価差額 19,486,187 繰延ヘッジ損益 62,081 前受利息 23,623 長期前払費用償却超過額 991 信託借地権償却否認額 1,824 未払事業税損金不算入額 27 繰延税金資産小計 19,574,735 評価性引当額 △19,574,735 繰延税金資産合計 — (繰延税金資産の純額) —
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%) 法定実効税率 31.46 (調整) 支払配当の損金算入額 △35.72 評価性引当額 △2.07 のれん償却額 6.34 その他 0.00 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%) 法定実効税率 31.46 (調整) 支払配当の損金算入額 △36.07 評価性引当額 △2.02 のれん償却額 6.63 その他 0.00 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01

■ 金融商品に関する注記

前期(自 2020年9月1日 至 2021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

2021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	50,887,922	50,887,922	—
(2)信託現金及び信託預金	12,952,757	12,952,757	—
(3)1年内返済予定の長期借入金	(58,760,600)	(58,897,834)	137,234
(4)投資法人債	(32,000,000)	(32,076,827)	76,827
(5)長期借入金	(427,081,000)	(432,301,445)	5,220,445
(6)デリバティブ取引	(352,590)	(352,590)	—

(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

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)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。

(3)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(注1)		時 価 (注2)
			うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	70,210,000	41,830,000	(注3) △352,590
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	42,868,300	34,825,500	(注4) △518,329
合 計			113,078,300	76,655,500	△870,920

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注3) 時価の金額のうち、△1,236千円については、貸借対照表上未払費用として計上しています。

(注4) 時価の金額のうち、△518,329千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(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	50,887,922	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,952,757	—	—	—	—	—
合 計	63,840,679	—	—	—	—	—

(注4) 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
投資法人債	—	—	—	9,000,000	—	23,000,000
長期借入金	58,760,600	58,615,600	50,765,600	44,435,600	52,694,200	220,570,000
合 計	58,760,600	58,615,600	50,765,600	53,435,600	52,694,200	243,570,000

当期(自 2021年3月1日 至 2021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

2021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	50,213,329	50,213,329	—
(2)信託現金及び信託預金	12,898,209	12,898,209	—
(3)1年内返済予定の長期借入金	(55,090,600)	(55,268,046)	177,446
(4)投資法人債	(32,000,000)	(32,632,833)	632,833
(5)長期借入金	(430,708,200)	(437,372,030)	6,663,830
(6)デリバティブ取引	(199,516)	(199,516)	—

(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
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) 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。
(3) 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(注1)		時 価 (注2)
			うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	58,730,000	34,350,000	(注3) △199,516
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	34,846,900	29,304,100	(注4) △531,285
合 計			93,576,900	63,654,100	△730,802

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
(注3) 時価の金額のうち、△2,184千円については、貸借対照表上未払費用として計上しています。
(注4) 時価の金額のうち、△531,285千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(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	50,213,329	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,898,209	—	—	—	—	—
合 計	63,111,539	—	—	—	—	—

(注4) 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
投資法人債	—	—	—	9,000,000	—	23,000,000
長期借入金	55,090,600	64,435,600	47,935,600	48,387,000	54,100,000	215,850,000
合 計	55,090,600	64,435,600	47,935,600	57,387,000	54,100,000	238,850,000

■ 賃貸等不動産に関する注記

前期(自 2020年9月1日 至 2021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、賃貸用オフィス、賃貸用商業施設、賃貸用物流施設、賃貸用居住用施設及び賃貸用宿泊施設等(それぞれ土地を含みます。)を有しています。
これら2021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、以下のとおりです。(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	
1,035,946,025	12,971,818	1,048,917,843	1,205,558,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は、Landport青梅Ⅱ(14,888,784千円)の取得によるものであり、主な減少額は、三菱自動車葛飾店(底地)(敷地の一部)(37,695千円)の譲渡及び減価償却費(5,474,834千円)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2021年2月期(第11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 2021年3月1日 至 2021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、賃貸用オフィス、賃貸用商業施設、賃貸用物流施設、賃貸用居住用施設及び賃貸用宿泊施設等(それぞれ土地を含みます。)を有しています。
これら2021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、以下のとおりです。(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	
1,048,917,843	△215,834	1,048,702,009	1,218,347,000

(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(底地)(2,178,530千円)の取得によるものであり、主な減少額は、減価償却費(5,578,207千円)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2021年8月期(第12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 2020年9月1日 至 2021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	野村不動産株式会社	不動産業	4.47	不動産の購入	14,620,000	—	—
利害関係人等	野村不動産パートナーズ株式会社	不動産業	—	賃料収入等	5,312,679	営業未収入金	10,183
						前受金	844,485
						預り敷金	1,025,011
						信託預り敷金	277,464
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	0.18	資金の借入	2,130,000	長期借入金	51,007,000
				借入金の返済	2,130,000	1年内返済予定の長期借入金	5,653,000
				支払利息	182,451	未払費用	24,807
				融資関連費用	32,125	前払費用	57,707
						長期前払費用	177,453

(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 2021年3月1日 至 2021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)
利害関係人等	野村不動産パートナーズ株式会社	不動産業	—	賃料収入等	5,373,430	営業未収入金	6,302
						前受金	843,155
						預り敷金	1,006,084
						信託預り敷金	280,028
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	0.18	資金の借入	3,228,000	長期借入金	50,655,000
				借入金の返済	3,228,000	1年内返済予定の長期借入金	6,005,000
				支払利息	188,616	未払費用	27,163
				融資関連費用	32,950	前払費用	58,881
						長期前払費用	163,659

(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 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日		当 期 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	
1口当たり純資産額	132,129円	1口当たり純資産額	131,468円
1口当たり当期純利益	2,760円	1口当たり当期純利益	2,637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 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日		当 期 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	
当期純利益(千円)	13,016,610	当期純利益(千円)	12,434,161
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)	13,016,610	普通投資口に係る当期純利益(千円)	12,434,161
期中平均投資口数(口)	4,715,200	期中平均投資口数(口)	4,715,200

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前期(ご参考) 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	当 期 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日
I. 当期末処分利益	13,503,646,955円	12,786,253,162円
II. 利益超過分配金加算額	2,682,948,800円	3,069,595,200円
うち一時差異等調整引当額	1,763,484,800円	1,824,782,400円
うちその他の出資剰余金控除額	919,464,000円	1,244,812,800円
III. 出資総額組入額	132,888,372円	154,021,761円
うち一時差異等調整引当額戻入額	132,888,372円	154,021,761円
IV. 分配金の額	15,701,616,000円	15,503,577,600円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,330円)	(3,288円)
うち利益分配金	13,018,667,200円	12,433,982,400円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,761円)	(2,637円)
うち一時差異等調整引当額	1,763,484,800円	1,824,782,400円
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(374円)	(387円)
うちその他の利益超過分配金	919,464,000円	1,244,812,800円
(うち1口当たり利益超過分配金(その他の利益超過分配金に係るもの))	(195円)	(264円)
V. 次期繰越利益	352,091,383円	198,249,001円
分配金の額の算出方法	本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。 当期においては、当期純利益13,016,610,801円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、新型コロナウイルス感染症の影響による営業収益の一時的な減少額による1口当たり分配金への影響を考慮した62,762,379円を加算した金額15,701,616,000円(投資口1口当たり3,330円)を分配することとしました。 分配の内訳は、利益分配金として、投信法第136条第1項に定める利益13,018,667,200円(投資口1口当たり2,761円)、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額の分配として1,763,484,800円(投資口1口当たり374円)、その他の利益超過分配金として919,464,000円(投資口1口当たり195円)を分配することとしました。	本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。 当期においては、当期純利益12,434,161,779円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、新型コロナウイルス感染症の影響による営業収益の一時的な減少額による1口当たり分配金への影響を考慮した447,173,001円を加算した金額15,503,577,600円(投資口1口当たり3,288円)を分配することとしました。 分配の内訳は、利益分配金として、投信法第136条第1項に定める利益12,433,982,400円(投資口1口当たり2,637円)、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額の分配として1,824,782,400円(投資口1口当たり387円)、その他の利益超過分配金として1,244,812,800円(投資口1口当たり264円)を分配することとしました。

■ 重要な後発事象に関する注記

前期(ご参考) 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	当 期 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日
該当事項はありません。	資産の譲渡 本投資法人は、第12期末(2021年8月末日)後、以下の資産の譲渡を決定しました。 ①NMF宇都宮ビル ・特定資産の種類 不動産を主たる信託財産とする信託の受益権 ・用途 オフィス ・契約予定日 2021年10月14日 ・譲渡予定日 2021年10月29日 ・譲渡予定価格 2,720百万円 ・譲渡先 国内の株式会社 ・第13期の損益に及ぼす影響(予定) 162百万円 なお、上記における損益に及ぼす影響は、第13期(2021年9月1日～2022年2月28日)において、営業収益として不動産売却益を計上する予定です。

■ 一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記

前期(ご参考) 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日			当 期 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日		
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位:千円)			1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位:千円)		
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等 調整引当額	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等 調整引当額
のれん	のれんの償却の発生	2,622,242	のれん	のれんの償却の発生	2,622,242
長期預け金	修繕積立金差額の発生	6,013	長期預け金	修繕積立金差額の発生	7,161
増加小計		2,628,256	増加小計		2,629,404
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分の発生	△792,086	建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分の発生	△741,188
前受収益等	合併時金利スワップ評価損償却相当分の発生	△57,573	前受収益等	合併時金利スワップ評価損償却相当分の発生	△54,234
土地	土地売却原価の発生	△134	その他	－	△9,199
その他	－	△14,976	減少小計		△804,622
減少小計		△864,771	合 計		1,824,782
合 計		1,763,484			
2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額 (単位:千円)			2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額 (単位:千円)		
発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等 調整引当額	発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等 調整引当額
土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費	－ ※	土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費	－ ※
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△132,888	繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△154,021
合 計		△132,888	合 計		△154,021
※当期解消分(5,533千円)は上記1.の「減価償却不足相当分の発生」において控除されています。			※当期解消分(5,440千円)は上記1.の「減価償却不足相当分の発生」において控除されています。		
3. 戻入れの具体的な方法			3. 戻入れの具体的な方法		
(1)のれん償却額			(1)のれん償却額		
原則、戻入れしません。			原則、戻入れしません。		
(2)合併関連費用			(2)合併関連費用		
項 目	戻入れの方法		項 目	戻入れの方法	
建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。		建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。		土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	
信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。		信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	
信託土地			信託土地		
借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。		借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	
信託借地権			信託借地権		
(3)長期預け金			(3)長期預け金		
原則、戻入れしません。			原則、戻入れしません。		
(4)繰延ヘッジ損益			(4)繰延ヘッジ損益		
ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。			ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。		

VII. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2021年10月13日

野村不動産マスターファンド投資法人

役員会御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

表重修寛
井上裕人

監査意見

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2021年3月1日から2021年8月31日までの第12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その附属明細書（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。）（以下「計算書類等」という。）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。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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

VIII. 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 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	当 期 自 2021年 3 月 1 日 至 2021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	13,017,689	12,435,333	
減価償却費	5,483,396	5,587,125	
のれん償却額	2,622,242	2,622,242	
投資法人債発行費償却	7,984	7,984	
災害損失引当金の増減額(△は減少)	27,189	△550	
受取利息	△326	△328	
支払利息	1,887,041	1,851,336	
固定資産除却損	8,416	15,436	
営業未収入金の増減額(△は増加)	210,746	97,507	
前払費用の増減額(△は増加)	86,868	△15,916	
長期前払費用の増減額(△は増加)	113,980	△3,130	
長期預け金の増減額(△は増加)	△14,761	63,569	
営業未払金の増減額(△は減少)	△54,472	105,630	
未払金の増減額(△は減少)	74,558	△108,257	
未払消費税等の増減額(△は減少)	418,287	404,292	
前受金の増減額(△は減少)	56,967	13,987	
信託有形固定資産の売却による減少額	37,695	－	
その他	44,453	48,828	
小 計	24,027,957	23,125,092	
利息の受取額	326	328	
利息の支払額	△1,967,252	△1,862,616	
法人税等の支払額	△3,824	△1,074	
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,057,206	21,261,729	
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	△15,747,551	△3,222,641	
信託有形固定資産の取得による支出	△2,279,685	△2,700,281	
信託無形固定資産の取得による支出	△12,390	△17,636	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△601,527	△538,354	
預り敷金及び保証金の受入による収入	822,196	715,517	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△378,902	△1,056,593	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	485,473	568,963	
敷金及び保証金の差入による支出	△52	－	
敷金及び保証金の回収による収入	10,720	－	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,701,720	△6,251,026	
財務活動によるキャッシュ・フロー			
長期借入れによる収入	32,400,000	28,650,000	
長期借入金の返済による支出	△32,442,800	△28,692,800	
利益分配金の支払額	△12,795,769	△13,014,277	
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△1,777,350	△1,763,205	
その他の利益超過分配金の支払額	△1,065,245	△919,559	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△15,681,165	△15,739,842	
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△11,325,679	△729,140	
現金及び現金同等物の期首残高	75,166,359	63,840,679	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 63,840,679	※1 63,111,539	

(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、その後の改正を含みます。)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 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	当 期 自 2021年 3 月 1 日 至 2021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 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	当 期 自 2021年 3 月 1 日 至 2021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
(2021年2月28日現在) (単位:千円)	(2021年8月31日現在) (単位:千円)
現金及び預金	現金及び預金
50,887,922	50,213,329
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
12,952,757	12,898,209
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
63,840,679	63,111,539