NOMURA
MASTER
FUND

NOMURA
MASTER
FUND

NOMURA MASTER FUND

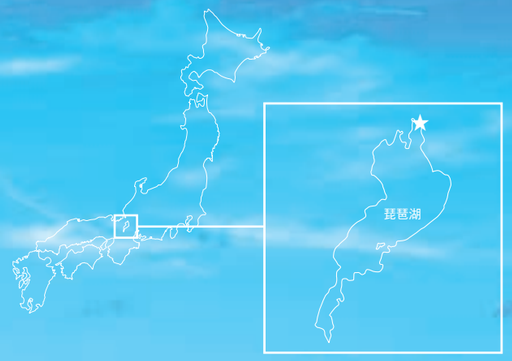
野村不動産マスターファンド投資法人

第４期　資産運用報告　2017.3.1 ～ 2017.8.31

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

J-REIT市場を牽引する国内最大級のREIT

本投資法人は、国内最大級の総合型REITとして、野村不動産グループの総合力を最大限に発揮し、パフォーマンスの最大化を目指してまいります。



日本一の貯水量と面積を誇る琵琶湖。その大きさもさることながら、日本最古の湖でもあります。「急がば廻れ」という諺は、室町時代の歌人が琵琶湖の横断方法を説いた 歌として誕生したと言われています。着実に、そして長期的視点を持って。 揺るぎないNMFの運用理念です。

CONTENTS

ごあいさつ P.3
投資主の皆様へ
決算ハイライト

トピックス P.5
トップインタビュー

運用戦略 P.9
中長期運用戦略の概要と進捗
内部成長の状況 ー各セクターの状況ー

財務状況 P.13
財務諸表解説（要旨）

ポートフォリオ P.15
ポートフォリオ分析
保有物件TOP10
主要ポートフォリオ物件

お知らせ P.23
分配方針／その他

環境への取り組み P.24
サステナビリティ

インフォメーション P.25
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

資産運用の概況 P.29
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）

ごあいさつ

監督役員	執行役員	監督役員
大和田 公一	**吉田 修平**	**内山 峰男**

投資主の皆様へ

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2017年8月期（第4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。

本投資法人は2015年10月の運用開始後、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」の実現を基本方針とし、実現に向けた具体的な道程である中長期運用戦略に基づき、J-REITの代表銘柄に向けて着実に歩み始めています。

本投資法人は、第4期末までに当初のQualityフェーズにおける資産入替目標500億円を大幅に上回る27物件・計815億円の物件売却と、スポンサーである野村不動産株式会社からの物件取得を中心として、19物件・計834億円の物件取得を実施し、また、2016年9月1日に効力発生を迎えたトップリート投資法人との吸収合併により、トップリート投資法人が保有していたオフィス、商業施設、居住用施設を含む19物件・計1,374億円を承継したことにより、ポートフォリオの質的向上を実現しました。

結果として、第4期末時点で本投資法人が保有するポートフォリオは、268物件、9,273億円となりました。さらに、オフィス、商業施設等のアップサイドセクターを中心とする内部成長等にも取り組むことで、第4期の業績は、営業収益38,139百万円、営業利益15,735百万円、当期純利益13,190百万円となりました。この結果、当期の一口当たり分配金につきましては3,037円とさせていただくことになりました。

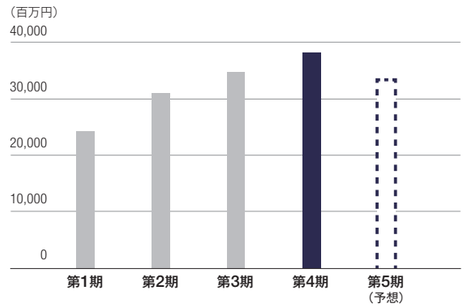
本投資法人は、第4期末期以降においても、スポンサーとの交換取引としてPMO新日本橋、PMO平河町、GEMS大門、GEMS神田の取得と合わせて、Morisia津田沼を売却したことにより、戦略的資産入替（SPR: Strategic Property Replacement）の対象とする物件の譲渡を概ね完了したことから、2つ目のフェーズにあたるGrowthフェーズに移行することとしました。Growthフェーズでは、野村不動産グループの有する開発力を活用した外部成長、マネジメントパイプラインの活性化による物件ブランドの強化を中心とした内部成長を推進することにより、ポートフォリオの高いクオリティを維持した成長を追求し、さらなる投資主価値の向上を目指していく方針です。投資主の皆様におかれましては、引き続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

決算ハイライト

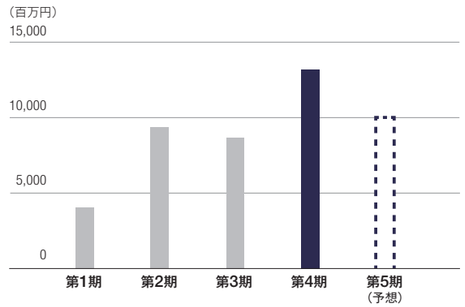
	第3期	第4期	第5期（予想）※
確定分配金（利益超過分配金含む）	3,028円	3,037円	3,020円
営業収益	34,714百万円	38,139百万円	33,365百万円
営業利益	11,244百万円	15,735百万円	12,504百万円
経常利益	8,672百万円	13,190百万円	10,016百万円
当期純利益	8,670百万円	13,190百万円	10,015百万円
取得資産合計	932,896百万円	927,318百万円	922,128百万円
総資産	1,105,979百万円	1,095,828百万円	1,085,296百万円
有利子負債	498,784百万円	488,741百万円	482,698百万円
LTV	45.1%	44.6%	44.5%

※上記の予想分配金は、2017年10月13日付「平成29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。

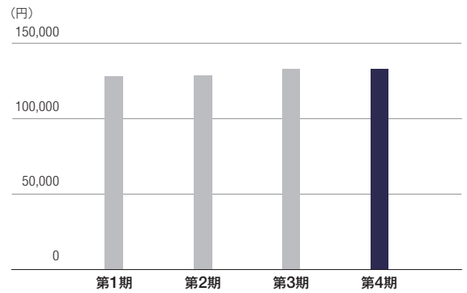
営業収益推移



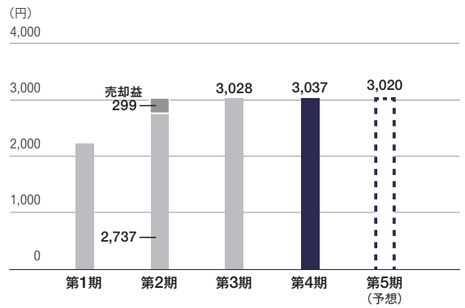
当期純利益推移



1口当たり純資産額推移



1口当たり分配金推移



トップインタビュー

成長戦略インタビュー

野村不動産投資顧問株式会社
取締役常務執行役員
NMF運用グループ統括部長
岡田 賢一

Q1. これまでの資産入替えの状況について教えてください。

当初の予定よりも大幅に前倒して資産入替えを進めることができ、「Qualityフェーズ」から「Growthフェーズ」に移行する準備が整いました。

NMFは中長期運用戦略において当初設立後3～5年を「Qualityフェーズ」と位置付け、戦略的資産入替（SPR）を推進してきました。当初の計画では、資産入替えの目標として20～25物件、500億円としていたところ、売却好機を捉え、築年数の経過した物件及び将来的に収益低下リスクを有する物件を中心に、第4期末までに27物件・約815億円の売却を行いました。さらに、第4期末後にも築38年を超えた大型商業施設「Morisia津田沼」を売却したことで、**NMF設立以降のわずか2年間で、当初計画の約2倍の金額となる計28物件・約995億円もの売却実績**となりました。同期間におけるJ-REIT平均物件売却金額は約138億円であることを考えると、非常に積極的な資産入替えを進めてきたことがお分かりいただけると思います。

当然、戦略的資産入替という名前の通り、売却だけでなく物件取得も並行して実施してきました。2016年9月のトップリート投資法人との合併による1,300億円超の物件取得に加え、**スポンサーである野村不動産の開発物件を中心に、948億円の優良な資産を新規取得することができています。**

SPRの成果としては「ポートフォリオの質的向上（NOI・築年数）」、「適切なLTVコントロール」及び「分配金の向上（内部留保）」があげられます。特に築年数においては、SPRを実施しなかった場合と比較すると平均築年数で約3年もポートフォリオを若返らせることができました。また、SPRを通じて物件譲渡による売却益が約42億円発生しています。そのうち、約31億円（1口あたり742円）に関しては、マーケットの変化をはじめとする様々な将来のリスクに備えて内部留保することで、投資主の皆様への安定的な分配につなげたいと考えています。

分配金についても、賃料増額改定等の効果もあり、第4期は従前の予想から87円（+2.9%）の増額となる3,037円を分配させていただくこととなり、今後も安定的に3,000円を超える分配金が拠出できる実力がついたと考えています。

これら結果を受け、**予定より前倒しでSPRを終了とし、第5期からは中長期運用戦略における2つ目のフェーズである「Growthフェーズ」に移行することとしました。**

本投資法人設立日（2015.10.1）以降、直近2年間のNMFにおける売却実績※

	当初売却計画	売却実績 物件数	築年数	取得価格（百万円）	売却価格（百万円）		売却損益（百万円）
オフィス	期間：5年 20~25物件 50,000百万	11	40.0	57,768	60,138	(60%)	4,221
商業施設		5	34.0	26,199	28,660	(29%)	
物流施設		4	12.6	6,580	7,304	(7%)	
居住用施設		8	25.9	3,285	3,445	(3%)	
その他		0	—	—	—	—	
合計		**28**	**36.0**	93,832	**99,547**	(100%)	**4,221**

分配：総額1,113百万円（1口当たり299円）を2016年8月期に分配済

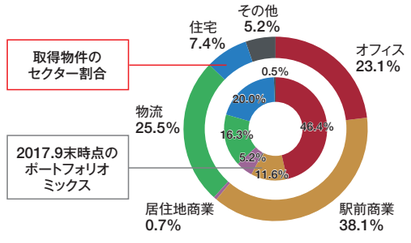
内部留保：**総額3,107百万円（1口当たり742円）を内部留保**

詳細はP.23参照

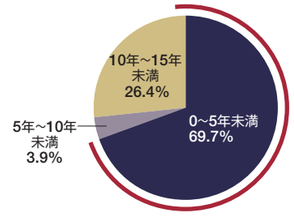
※2015年10月1日から2017年9月30日までの間で本投資法人が売却を完了した物件をもとに算出しています。但し、売却損益には第1期に計上した減損損失及び第5期以降に売却したMorisia津田沼の売却損益は含まれていません。また、築年数は、売却時点における個々の物件の築年数をもとに算出しています。

直近2年間の取得物件内訳（M&A除く：2015.10~2017.9）

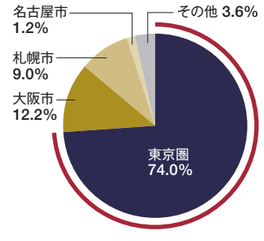
幅広いセクターへ投資



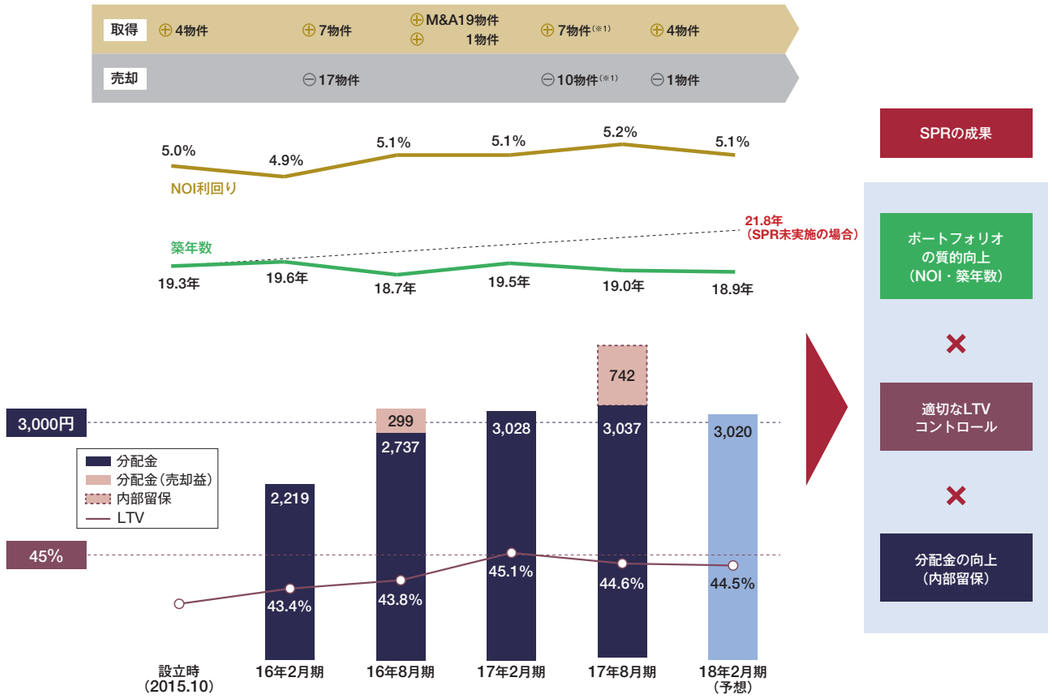
約7割が築5年未満



東京圏×地方圏最大都市



ポートフォリオ・クオリティの改善



（※1）追加取得物件及び追加売却物件は含まれていません。

Q2. 今後の運用戦略を教えてください。

第5期からは「Growthフェーズ」に突入することで、スポンサーパイプラインを活用した外部成長と内部成長の両輪で、分配金の成長を目指します。

先ほど申し上げた通り、SPRによるポートフォリオの質的向上が概ね達成できたことで、第5期から「Growthフェーズ」に突入することとなりました。「Growthフェーズ」では、資産規模の拡大や賃料収入の増加にさらに注力することで、これまで以上に「成長」を意識したステージとなります。

近年、売買マーケットの競争環境が過熱してきていることもあり、外部から新規物件を取得することは厳選していきます。しかし、**NMFのスポンサーである野村不動産では、総合デベロッパーとしてオフィス・商業施設等の様々な種類の物件を積極的に開発しており、その投資総額は全体で約2,700億円にものぼります。**その中には、これまで進めてきたSPRの一環として野村不動産に売却し、野村不動産が新たな物件として開発計画を進めているものもあります。NMFではこの豊富なスポンサーパイプラインを新規資産取得の源泉として、持続的な資産規模拡大を推進していきます。

一方、内部成長に関しても、第4期はオフィスの大型テナントや、入居テナント様から非常に評価の高いPMOシリーズでの増額改定等を中心に、着実な収益向上を実現しています。一般的に安定セクターと言われる居住用施設でも、入替え、更新時ともにアップサイドを実現することができており、第5期以降はさらに賃料増額改定等によるポートフォリオ全体の収益性向上を目指していきたいと考えています。

これまでも、こうした増収は実現できていたものの、SPRの推進に伴う物件売却による減収が、分配金の成長に一定の影響を及ぼしていました。しかし、**「Growthフェーズ」への移行によりSPRによる物件売却が一旦終了したことで、これらの取組みによる収益向上の効果が分配金の成長にもより明確に表れてくるものと考えています。**今後さらにNMFにご注目ください。

外部成長のドライバー ～スポンサーパイプライン～

スポンサーの収益不動産ストックは全体で2,700億円まで拡大（スポンサーの総投資額ベース）(※1)
SPRで売却した資産（再開発後の取得優先交渉権付）についても、スポンサーで着々と開発を計画

野村不動産が開発するオフィスの中核ブランド

PMO PREMIUM MIDSIZE OFFICE

PMO芝大門

PMO日本橋三越前

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

- 戦略1 採用強化や人材定着につながる、そこで働くことを誇れるようなオフィスビル
- 戦略2 企業イメージを高め、対外的な信用力が向上し、取引先が増加するオフィス
- 戦略3 ワンフロア・ワンテナントで効率よく使えて、独立性・安全性が確保されたビル
- 戦略4 社員のモチベーション・コミュニケーションを刺激し、より生産性が向上する場所

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
PMO芝大門	港区芝大門	2014/9	稼働中
☑ PMO平河町	千代田区平河町	2016/1	NMF取得済
PMO日本橋江戸通(※)	中央区日本橋小伝馬町	2016/6	稼働中
PMO日本橋三越前	中央区日本橋本町	2016/5	稼働中
☑ PMO新日本橋	中央区日本橋本町	2016/11	NMF取得済
PMO神田岩本町	千代田区神田須田町	2017/1	稼働中
PMO西新橋	港区西新橋	2017/3	稼働中
PMO内神田	千代田区内神田	2017/5	稼働中
PMO渋谷	渋谷区渋谷	2017/6	稼働中
PMO半蔵門(開発受託)	千代田区麹町	2017/6	稼働中
PMO新宿御苑プロジェクト(開発受託)	新宿区新宿	2018/9(予定)	工事中
PMO田町Ⅱプロジェクト	港区芝	2018/2(予定)	工事中
PMO東新橋プロジェクト	港区東新橋	2018/4(予定)	工事中
PMO八丁堀Ⅲプロジェクト	中央区八丁堀	2018/3(予定)	工事中
PMO大手町プロジェクト	千代田区神田錦町	2020/7(予定)	工事中
PMO御茶ノ水プロジェクト	千代田区神田駿河台	2018/7(予定)	工事中
PMO浜松町プロジェクト	港区浜松町	2018/11(予定)	工事中
PMO神田須田町プロジェクト	千代田区神田須田町	2020/4(予定)	計画中
PMO新川二丁目プロジェクト(※)	中央区新川	2018/4(予定)	工事中
PMO秋葉原Ⅲプロジェクト	台東区台東	2019/1(予定)	工事中
PMO西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	2019/6(予定)	計画中
PMO渋谷Ⅱプロジェクト	渋谷区渋谷	2020/8(予定)	計画中
PMO五反田プロジェクト	品川区西五反田	2019/7(予定)	計画中

（※）JV案件

野村不動産が開発する物流施設の中核ブランド

Landport

Landport岩槻

近年の物流環境の変化と、多様なテナントニーズに対応する、先進的で高い機能性をもつ物流施設
物流の最適化・効率化を追求した施設設計で、テナント満足度向上へ

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
☑ Landport柏沼南Ⅱ	千葉県柏市	2016/4	NMF取得済
☑ Landport柏沼南Ⅰ	千葉県柏市	2016/1	NMF取得済
Landport岩槻	埼玉県さいたま市	2016/5	稼働中
Landport八王子Ⅱ	東京都八王子市	2016/9	稼働中
Landport小牧(※)	愛知県小牧市	2017/1	稼働中
Landport東雲プロジェクト	東京都江東区	2018/8(予定)	計画中
Landport習志野プロジェクト	千葉県習志野市	2019/12(予定)	計画中
Landport川口プロジェクト	埼玉県川口市	2020/1(予定)	計画中
♻ Landport東習志野プロジェクト	千葉県習志野市	2019/8(予定)	計画中
Landport青梅Ⅰプロジェクト	東京都青梅市	2019/1(予定)	計画中
Landport青梅Ⅱプロジェクト	東京都青梅市	2020/6(予定)	計画中
Landport青梅Ⅲプロジェクト	東京都青梅市	2020/6(予定)	計画中
Landport越谷プロジェクト	埼玉県越谷市	2020/6(予定)	計画中

（※）JV案件

野村不動産が開発する商業施設の中核ブランド

GEMS

GEMS神宮前PJ

GEMS恵比寿

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

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
☑ GEMS大門	港区芝大門	2016/2	NMF取得済
☑ GEMS神田	千代田区鍛冶町	2016/6	NMF取得済
GEMS恵比寿	渋谷区恵比寿	2017/7	竣工済
GEMS神宮前プロジェクト	渋谷区神宮前	2018/4(予定)	工事中
GEMS茅場町プロジェクト	中央区新川	2018/2(予定)	工事中
GEMSなんばプロジェクト	大阪市中央区難波	2018/11(予定)	工事中
GEMS田町プロジェクト	港区芝	2019/2(予定)	工事中
GEMS西新宿プロジェクト	新宿区西新宿	未定	計画中
GEMS三軒茶屋プロジェクト	世田谷区太子堂	2018/5(予定)	工事中
GEMS新横浜プロジェクト	横浜市港北区	2018/7(予定)	工事中
GMS新橋プロジェクト	港区新橋	2018/5(予定)	工事中
GEMS栄プロジェクト	名古屋市中区	2019/8(予定)	計画中
＜他の都市型商業施設＞			
MIRRAZA神宮前プロジェクト(※)	渋谷区神宮前	2017/6(※)	稼働中
神保町プロジェクト	千代田区神田神保町	2019/5(予定)	計画中
♻ 杉並プロジェクト	杉並区本天沼	2018/9(予定)	計画中
広尾プロジェクト	渋谷区広尾	2019/5(予定)	計画中

（※）既存の商業施設リニューアル案件。竣工（予定）時期はリニューアル完了時期

野村不動産が開発する居住用施設の中核ブランド

PROUD FLAT

プラウドフラット外神田

プラウドフラット登戸

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

物件名	所在地	竣工(予定)時期	状況
プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2014/1	稼働中
プラウドフラット東神田	東京都千代田区	2015/4	稼働中
プラウドフラット三越前	東京都中央区	2015/7	稼働中
プラウドフラット巣鴨Ⅱ	東京都豊島区	2015/11	稼働中
プラウドフラット代々木八幡	東京都渋谷区	2016/1	稼働中
プラウドフラット外神田	東京都千代田区	2016/5	稼働中
プラウドフラット登戸	神奈川県川崎市	2016/5	稼働中
プラウドフラット中落合	東京都新宿区	2016/12	稼働中
プラウドフラット浅草橋	東京都台東区	2017/2	稼働中
プラウドフラット門前仲町Ⅴ	東京都江東区	2017/10(予定)	工事中
プラウドフラット宮崎台	川崎市宮前区	2018/2(予定)	工事中
プラウドフラット戸越	東京都品川区	2019/1(予定)	計画中
プラウドフラット浅草橋Ⅱ	東京都台東区	2019/1(予定)	計画中
プラウドフラット東日本橋	東京都中央区	2018/10(予定)	工事中
プラウドフラット浅草橋Ⅲ	東京都台東区	2018/8(予定)	工事中
プラウドフラット浅草雷門	東京都台東区	2019/1(予定)	工事中
プラウドフラット両国	東京都墨田区	2018/11(予定)	計画中
♻ 富ヶ谷2丁目プロジェクト	東京都渋谷区	2019/2(予定)	計画中
木場5丁目プロジェクト	東京都江東区	2020/2(予定)	計画中

☑ NMF取得済物件　♻ SPRを活用した開発物件

（※1）野村不動産ホールディングス 2018年3月期第1四半期 決算説明資料に基づく
（※2）本書の日付現在、上記物件（NMF取得済と記載された物件を除く）について、本投資法人が取得する予定はありません。

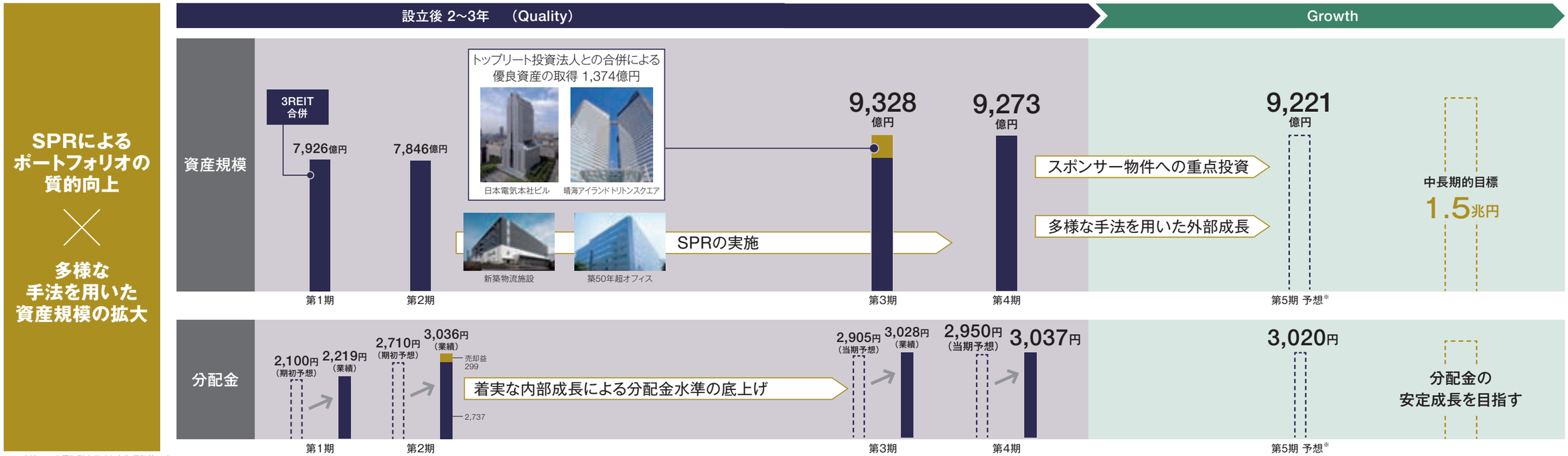
中長期運用戦略の概要と進捗

本投資法人は、J-REITの代表銘柄を目指して、中長期運用戦略を策定し実行しています。

本投資法人では、中長期的な安定運用を行うことを基本理念としており、これを実現させるために設立後10年を見据えた中長期運用戦略を策定しています。この戦略において、設立から2～3年は強固なファンドブランドの確立を主眼に置いた「Quality」フェーズ、その後は高いQualityを維持した「Growth」フェーズ、10年後にはJ-REITの代表銘柄へと進化を遂げる「Master」フェーズと位置付け、それぞれのフェーズに応じた戦略を実行していきます。

中長期運用戦略の概要

中長期運用戦略の進捗



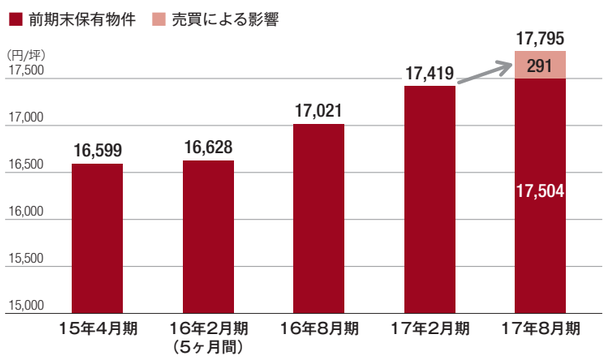
※ 公表済みの売買取引を反映した取得価格です。

内部成長の状況　ー各セクターの運用状況ー

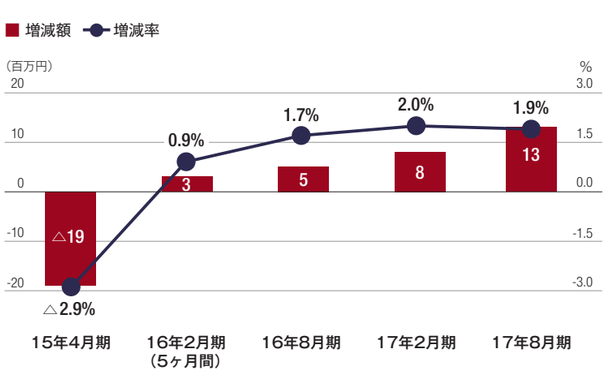
Office

前期末保有物件の平均賃料単価は増加基調（前期末：17,419円/坪→17,504円/坪、前期比+0.5%）

平均賃料推移（円／坪）



賃料改定テナントの月額賃料増減額・増減率推移（百万円・%）



個別物件状況（一例）

●増額改定が大型テナントに波及

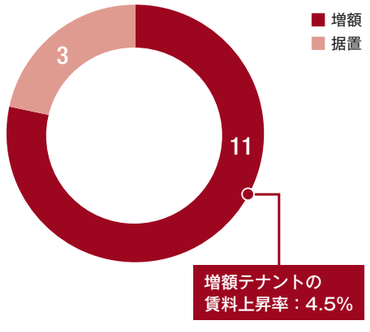
賃料改定テナントのうち、賃料ベースで
31.4%が500坪超の大型テナント

500坪以上の増額改定事例

新宿野村ビル
NMF駿河台ビル
NMF青山一丁目ビル（M&A承継）
晴海アイランドトリトンスクエア
オフィスタワーY（M&A承継）　他

●PMOシリーズ再契約実績

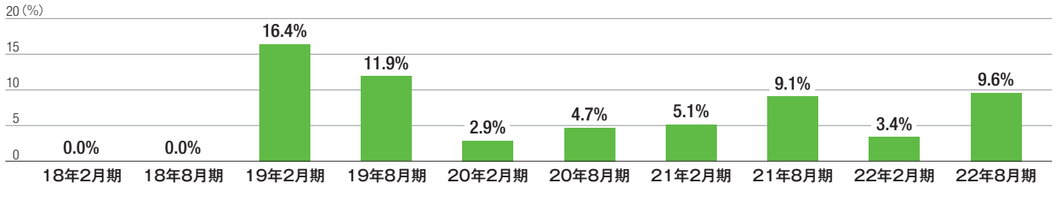
第4期中に再契約を行ったテナント14件のうち、**11件が増額**（減額なし）。
増額率も全体平均を上回る。



Logistics

契約満了時期を分散させることにより安定的な収益を追求

契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



個別物件状況

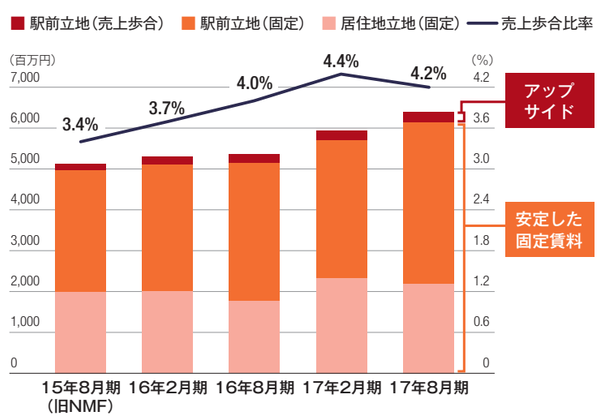
●Landport厚木

契約満了区画14,518坪のうち、7,028坪は再契約済み、3,759坪を賃料増額のうえ新規契約。残り3,730坪についてリーシング継続中。なお、物流セクター全体では期末稼働率98.2%と高位安定。

Retail

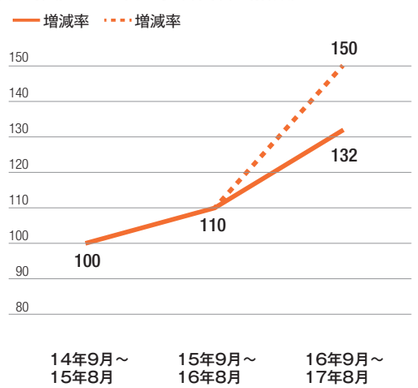
安定した固定賃料をベースに、売上歩合賃料を含めた内部成長も追求（第4期売上歩合賃料：2.7億円）

商業（全体）：賃料収入の内訳（百万円・%）



ユニバーサル・シティウォーク大阪の売上状況

売上推移および売上歩合賃料（指数）



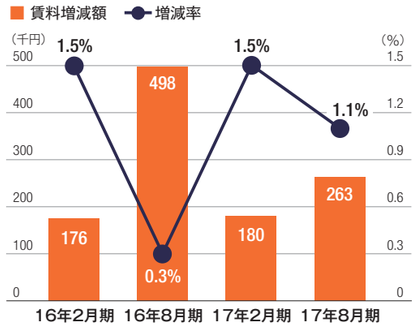
個別物件状況（一例）

●nORBESA（ノルベサ） ※2017年3月取得

当期中に1階核テナントを本物件全体の集客力向上に寄与するテナントへ賃料増額（+6.5%）の上、入れ替え（免税店→北海道の食品・雑貨セレクトショップ）

※6月に本物件1階にオープンした「北海道くらし百貨店」の様子。運営会社のサッポロドラッグストアーはグループを通じて北海道（高橋はるみ 知事）と包括連携し、北海道の活性化に向け様々な事業を展開しています。

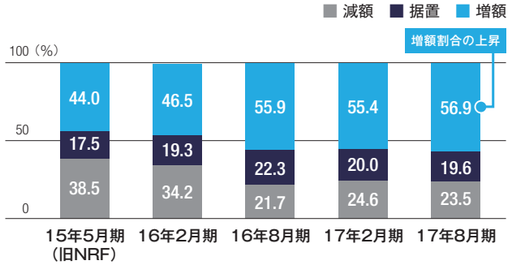
駅前立地：賃料改定テナントの月額賃料増減額・増減率推移（千円・%）



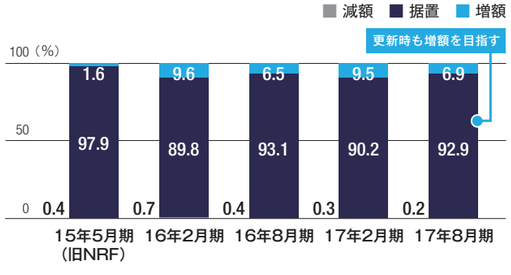
Residential

安定した賃料収入を収受しつつ、着実に内部成長を実現

入替時の賃料変動推移（%）



更新時の賃料変動推移（%）



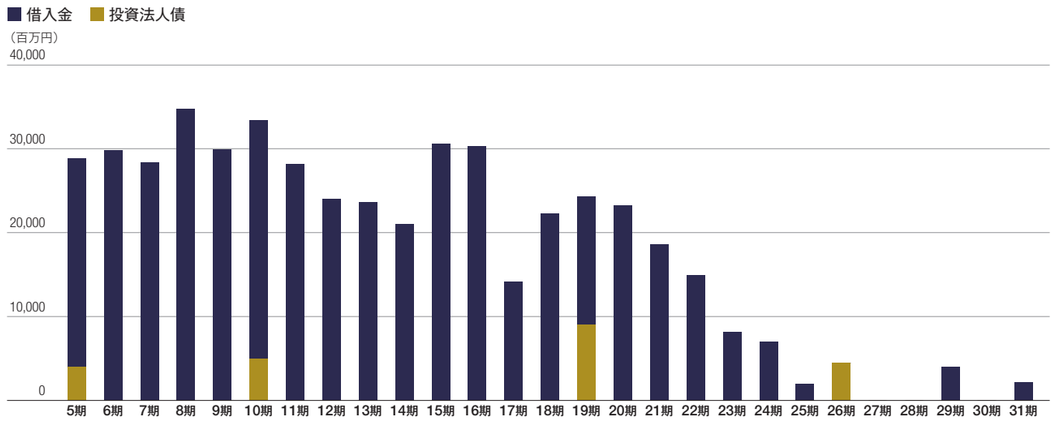
財務状況

低金利環境を活かしたリファイナンスにより、平均金利の低下と借入年数の長期化を継続推進。

財務ハイライト

期末LTV	有利子負債残高	長期借入比率	固定金利比率
44.6%	488,741百万円	88.0%	94.9%

返済期限の分散状況



2017年8月期のファイナンス

●新規借入

調達概要（注1）

総　額	26,700百万円
平均金利	0.48%
平均借入年数	1.0年

（注1）全額コミットメントラインにて借入れ、5/26、6/20、7/19の3回に分けて 全額期限前弁済しています。金利及び年数は調達時の数値で計算しています。

●リファイナンス

返済概要		調達概要（注2）	
総　額	50,070百万円	総　額	50,070百万円
平均金利	0.91%	平均金利	0.54%
平均借入年数	5.1年	平均借入年数	6.5年

（注2）うち5,000百万円は、コミットメントラインにて借入れ、5/26に全額期限前弁済しています。当該借入における金利及び年数は調達時の数値で計算しています。その他の借入については期末時点の数値で計算しています。

格付の状況

信用格付業者	格付	見通し
JCR	AA	安定的
R&I	A+	安定的
S&P	長期会社格付：A 短期会社格付：A-1	安定的

コミットメントラインの状況※

	コミットメントライン ①	コミットメントライン ②
借入限度額	400億円（期間1年）	100億円（期間3年）
参加金融機関	三菱東京UFJ銀行 三井住友銀行 みずほ銀行 三菱UFJ信託銀行 三井住友信託銀行	三菱東京UFJ銀行 三井住友銀行

※上記コミットメントラインとは別枠で、極度ローン300億円（期間1年）を設定しています。

財務諸表解説（要旨）

単位：百万円

科目	2017年8月期（第4期） 予想（A）	実績（B）	差 異 (B)-(A)	2018年2月期（第5期） 予想（C）	差 異 (C)-(B)
営業収益	**35,869**	**38,139**	**2,269**	**33,365**	**-4,774**
賃貸事業収入	31,620	31,656	36	30,551	-1,105
その他賃貸事業収入	3,197	3,375	177	2,810	-565
不動産等売却益	1,052	3,107	2,055	3	-3,103
営業費用	**22,457**	**22,403**	**-53**	**20,860**	**-1,542**
賃貸事業費用	15,841	15,962	121	14,652	-1,310
修繕費	1,827	2,083	255	1,548	-534
公租公課	2,878	2,883	4	2,700	-183
減価償却費	4,951	4,862	-89	4,752	-109
その他賃貸事業費用	6,183	6,133	-49	5,651	-482
資産運用報酬	3,057	3,063	5	2,960	-102
のれん償却額	2,622	2,622	–	2,622	–
その他営業費用	936	755	-181	625	-129
営業利益	**13,412**	**15,735**	**2,323**	**12,504**	**-3,231**
営業外収益	**–**	**24**	**24**	**–**	**-24**
営業外費用	**2,634**	**2,569**	**-64**	**2,487**	**-82**
支払利息その他融資関連費用	2,627	2,563	-64	2,479	-83
その他営業外費用	6	6	0	8	1
経常利益	**10,777**	**13,190**	**2,412**	**10,016**	**-3,174**
当期純利益	**10,776**	**13,190**	**2,413**	**10,015**	**-3,174**
利益分配金　a	**10,436**	**12,704**	**2,267**	**10,286**	**-2,417**
利益超過分配金　b	**1,903**	**–**	**-1,903**	**2,346**	**2,346**
分配総額　a+b	**12,340**	**12,704**	**363**	**12,633**	**-71**
内部留保　c	**1,052**	**3,107**	**2,055**	**3**	**-3,103**

単位：円

一口当たり分配金	**2,950**	**3,037**	**87**	**3,020**	**-17**
うち利益分配金	2,495	3,037	542	2,459	-578
うち一時差異等調整引当額	–	–	–	295	295
うちその他の利益超過分配	455	–	-455	266	266

単位：百万円

総資産	**1,109,104**	**1,095,828**	**-13,275**	**1,085,296**	**-10,531**
取得価格	**939,838**	**927,318**	**-12,520**	**922,128**	**-5,190**
有利子負債	504,941	488,741	-16,200	482,698	-6,042
LTV	45.5%	44.6%	-0.9%	44.5%	-0.1%
時価総額	–	607,808	–	–	–
NOI	**23,927**	**23,931**	**3**	**23,461**	**-469**
FFO	**17,299**	**17,568**	**269**	**17,388**	**-179**

第4期実績ー予算 主な差異要因

⊕ プラス要因

・内部成長及び物件取得による賃貸事業収入の増加 +373百万円

・売却益の増加（内部留保） +2,055百万円

・その他営業費用等の減少 +181百万円

⊖ マイナス要因

・物件売却による賃貸事業収入の減少（Merad大和田、太田新田LC、太田東新町LC、太田清原LC、千代田町LC） −159百万円

・賃貸事業費用の増加（既存物件における修繕費等の増加） −121百万円

第5期予想ー第4期実績 主な差異要因

⊕ プラス要因

・物件取得による賃貸事業収入の増加 +404百万円

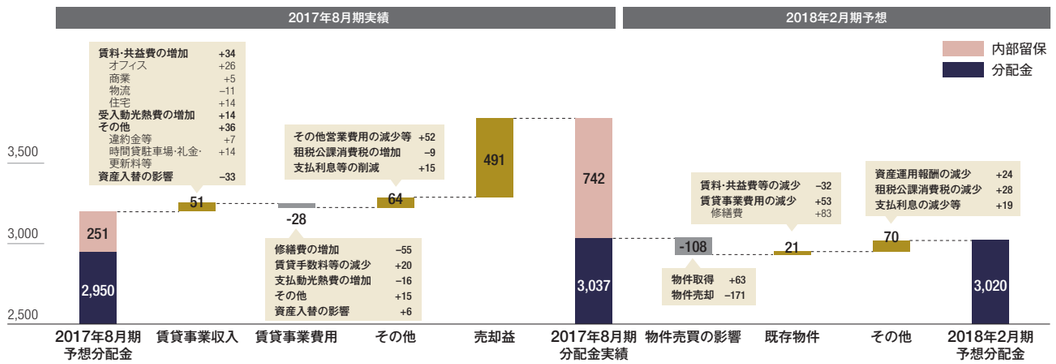
・賃貸事業費用の減少（物件売却に伴う修繕費、公租公課及び運営管理費等の減少、既存物件における修繕費等の減少） +1,448百万円

⊖ マイナス要因

・物件売却等による賃貸事業収入の減少 −1,835百万円

・売却益の減少 −3,103百万円

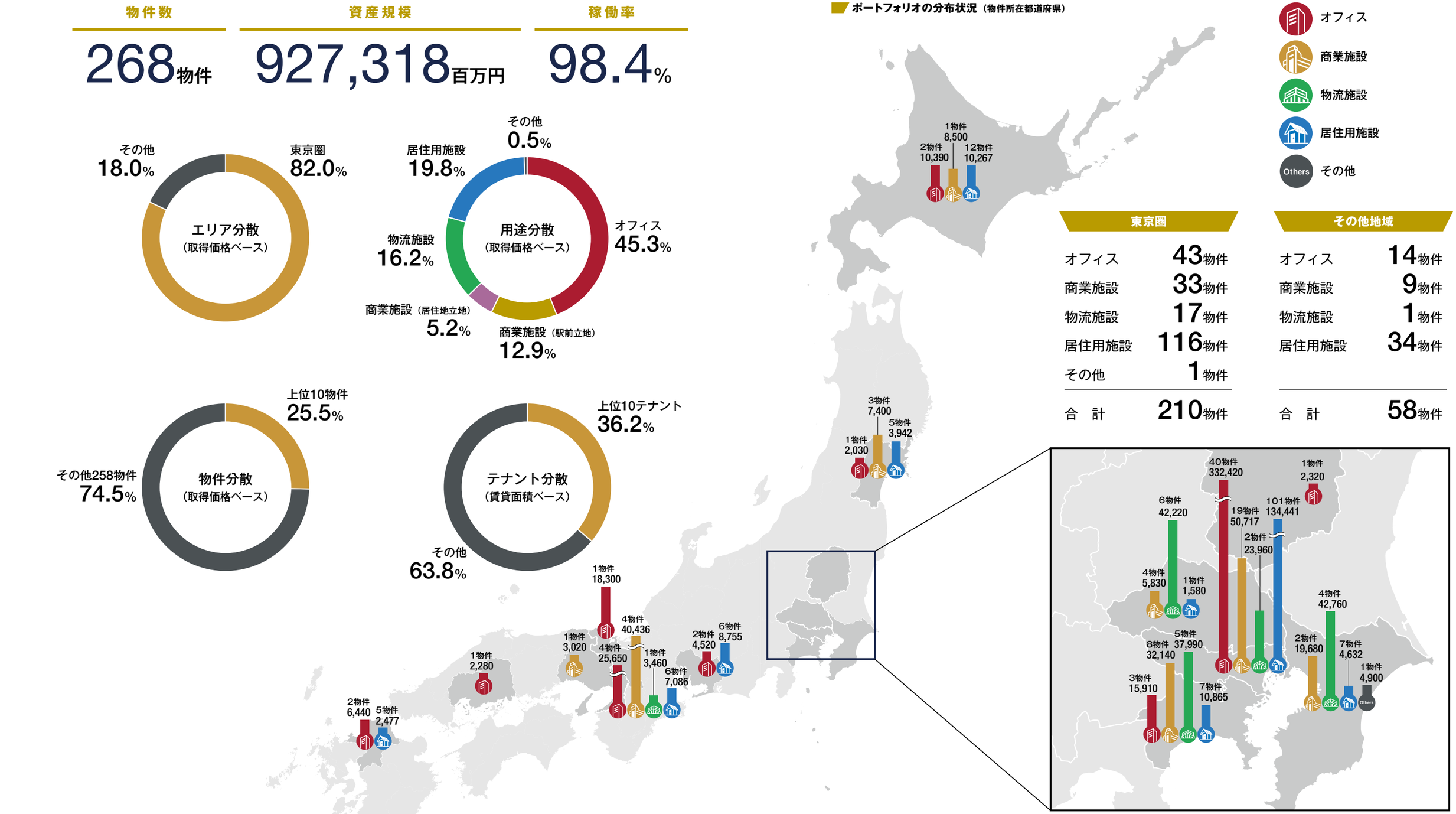
1口当たり分配金の主な差異要因（円／口）



ポートフォリオ分析（2017年8月末時点）

物件数	資産規模	稼働率
268物件	927,318百万円	98.4%

ポートフォリオの分布状況（物件所在都道府県）



オフィス
商業施設
物流施設
居住用施設
Others その他

東京圏

オフィス	43物件
商業施設	33物件
物流施設	17物件
居住用施設	116物件
その他	1物件
合　計	210物件

その他地域

オフィス	14物件
商業施設	9物件
物流施設	1物件
居住用施設	34物件
合　計	58物件

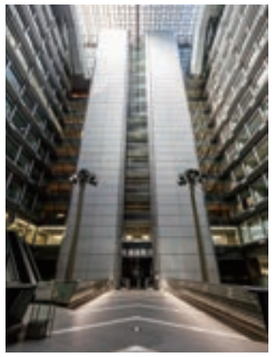
ポートフォリオの詳細一覧は下記Webサイトよりご確認いただけます。
http://www.nre-mf.co.jp/ja/portfolio/index.html

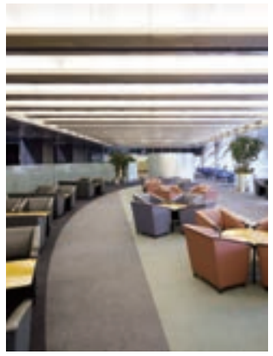
保有物件TOP10（取得価格）

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／144,476.05m²

オフィス





2 新宿野村ビル

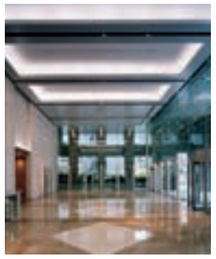
所在地／東京都新宿区
取得価格／43,900百万円
延床面積／117,258.88m²

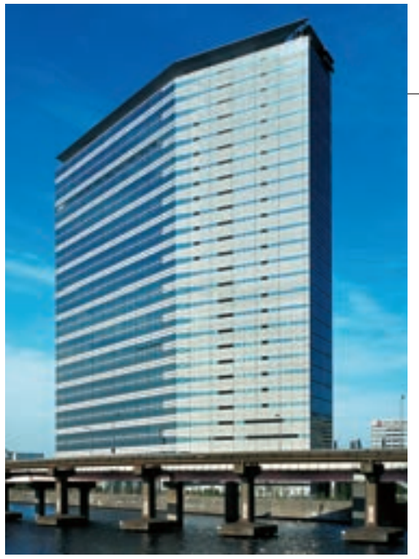
オフィス

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／16,050.53m²

オフィス





4 野村不動産天王洲ビル

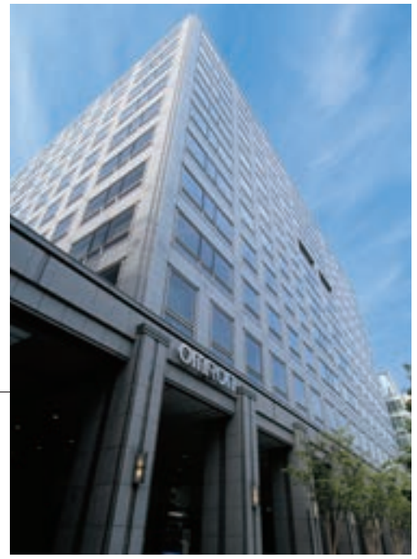
オフィス

所在地／東京都品川区
取得価格／20,500百万円
延床面積／25,260.48m²

5 オムロン京都センタービル

オフィス

所在地／京都府京都市
取得価格／18,300百万円
延床面積／34,616.84m²



6 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーY

オフィス

所在地／東京都中央区
取得価格／18,200百万円
延床面積／24,000.76m²

7 Landport浦安

物流施設

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

8 Morisia 津田沼

商業施設

所在地／千葉県習志野市
取得価格／16,600百万円
延床面積／105,491.03m²

9 Landport板橋

物流施設

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

10 ユニバーサル・シティウォーク大阪

商業施設

所在地／大阪府大阪市
取得価格／15,500百万円
延床面積／86,888.64m²

主要ポートフォリオ物件

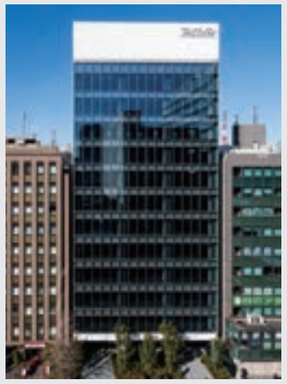
オフィス

野村不動産が開発するオフィスの中核ブランド

PMO PREMIUM MIDSIZE OFFICE

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

PMO田町
所在地／東京都港区
延床面積／5,171.17m²



PMO銀座八丁目
所在地／東京都中央区
延床面積／2,487.63m²

PMO芝公園
所在地／東京都港区
延床面積／3,362.95m²

NMF竹橋ビル
所在地／東京都千代田区
延床面積／12,169.78m²

NMF新宿EASTビル
所在地／東京都新宿区
延床面積／10,704.44m²

野村不動産上野ビル
所在地／東京都台東区
延床面積／7,117.78m²

NMF青山一丁目ビル
所在地／東京都港区
延床面積／10,063.05m²

SORA新大阪21
所在地／大阪府大阪市
延床面積／38,252.92m²

セコムメディカルビル
所在地／東京都千代田区
延床面積／8,683.73m²

商業施設

野村不動産が開発する商業施設の中核ブランド

GEMS

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

GEMS渋谷
所在地／東京都渋谷区
延床面積／2,000.70m²

GEMS市ヶ谷
所在地／東京都千代田区
延床面積／1,477.10m²

nORBESA
所在地／北海道札幌市
延床面積／21,564.42m²

武蔵浦和ショッピングスクエア
所在地／埼玉県さいたま市
延床面積／28,930.36m²

メガロス神奈川店
所在地／ 神奈川県横浜市
延床面積／6,217.85m²

相模原ショッピングセンター
所在地／神奈川県相模原市
延床面積／56,351.42m²

中座くいだおれビル
所在地／大阪府大阪市
延床面積／8,280.08m²

covirna machida
所在地／東京都町田市
延床面積／4,209.06m²

主要ポートフォリオ物件

物流施設

野村不動産が開発する物流施設の中核ブランド

Landport

近年の物流環境の変化と、多様なテナントニーズに対応する、先進的で高い機能性をもつ物流施設
物流の最適化・効率化を追求した施設設計で、テナント満足度向上へ

Landport柏沼南I
所在地／千葉県柏市
延床面積／49,394.87m²

Landport柏沼南II
所在地／千葉県柏市
延床面積／51,485.62m²

Landport八王子
所在地／東京都八王子市
延床面積／35,948.63m²

Landport春日部
所在地／埼玉県春日部市
延床面積／29,553.64m²

相模原大野台ロジスティクスセンター
所在地／神奈川県相模原市
延床面積／49,927.89m²

川口領家ロジスティクスセンター
所在地／埼玉県川口市
延床面積／41,867.82m²

厚木南ロジスティクスセンターB棟
所在地／神奈川県厚木市
延床面積／24,929.27m²

居住用施設

野村不動産が開発する居住用施設の中核ブランド

PROUD FLAT

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

プラウドフラット白金高輪
所在地／東京都港区
延床面積／3,620.46m²

プラウドフラット三軒茶屋
所在地／東京都世田谷区
延床面積／1,398.55m²

プラウドフラット門前仲町I
所在地／東京都江東区
延床面積／1,515.28m²

プラウドフラット上大岡
所在地／神奈川県横浜市
延床面積／5,609.86m²

プラウドフラット浅草駒形
所在地／東京都台東区
延床面積／2,992.29m²

プラウドフラット神楽坂
所在地／東京都新宿区
延床面積／1,886.34m²

深沢ハウスHI棟
所在地／東京都世田谷区
延床面積／12,135.36m²

プライムアーバン中目黒
所在地／東京都目黒区
延床面積／1,389.57m²

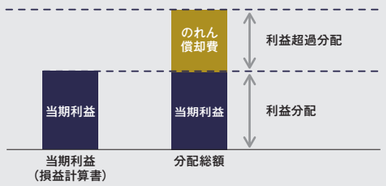
プライムアーバン芝浦LOFT
所在地／東京都港区
延床面積／2,429.98m²

お知らせ

分配方針について

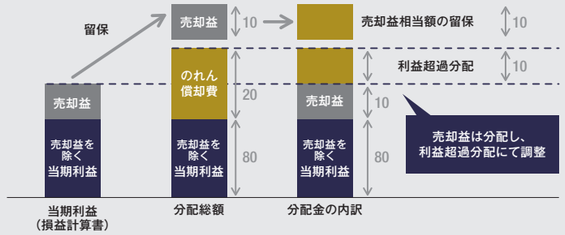
基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配



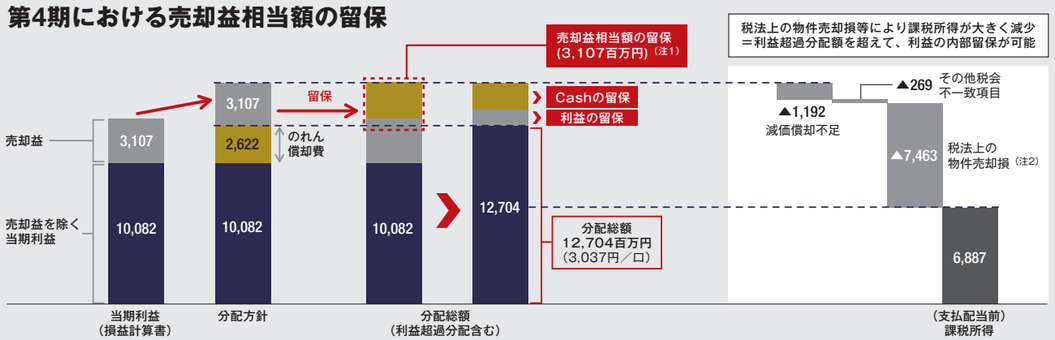
売却益が生じた場合の分配方針

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）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4期における売却益相当額の留保



（注1）本投資法人は、売却益が生じた場合に、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。第4期においては、利益超過分配相当額（税法上の出資等減少分配）を超えて一部利益の留保を実施しますが、物件譲渡に伴う税法上の売却損等の減算項目が生じていることから、売却益相当額の留保分への課税はされない見込みです。
（注2）税法上の物件取得価額は、合併消滅法人における合併前、減損前の当初取得価額であるため、会計上は売却益でも税法上は売却損になることがあります。

第1回投資主総会開催

平成29年5月26日に開催された第1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		概要
第1号議案	規約一部変更の件	・本投資法人が取得した再生可能エネルギー発電設備及び動産等の不動産以外の運用資産についても貸付を行うことを可能とするため、必要な規定の変更を行っています。 ・投資主利益に配慮した資産運用体系とするため、総資産に連動した既存の資産運用報酬の料率を引き下げ、当期利益に連動した資産運用報酬を新たに導入しています。
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。任期は平成29年6月1日から2年間です。
第3号議案	監督役員2名選任の件	内山峰男及び大和田公一が選任されました。任期は平成29年6月1日から2年間です。

平成29年9月1日（第5期）以降の資産運用報酬体系	運用報酬Ⅰ	運用報酬Ⅱ
	総資産（のれんを除く）×0.45%（年率）	当期利益※ ×5.5 %（年率）

※日本国において一般的に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される税引前当期純利益（但し、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅱに係る控除対象外消費税の控除前の額とします。）にのれん控除額を加算し、負ののれん発生益を控除した後の額とし、繰越損失がある場合にはその金額を填補した後の金額とします。

環境・社会への配慮に高い評価

本投資法人の資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社は、2015年12月に「サステナビリティ方針」を制定しました。
本投資法人は資産運用会社と共に、中長期的な投資主価値の向上を図るため、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）（あわせて「ESG」といいます。）に配慮した運用を実施していきます。

GRESBへの参加

● **2017年度リアルエステイト評価、開示評価においていずれも最高ランクを獲得**

GRESB ★★★★★ 2017

リアルエステイト評価　最上位「5 Star」

GRESB PUBLIC DISCLOSURE 2017

開示評価　最上位「A」

［GRESBとは］
・不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマークで、国連がサポートする責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設。
・2017年のGRESB調査には850の不動産会社とファンドが参加し、その保有資産は62か国・77,000物件、資産額にして総計3兆7000億米ドル（約407兆円、1米ドル=110円で換算）に上る。

ESGへの取り組み事例

● **環境負荷軽減はもちろん、ステークホルダーと協働した取り組みも積極的に実施**

- ☑ 当期はDBJ Green Building認証を新たに**9**物件取得、取得率は当期末時点で**47.2%**に拡大（注1）
- ☑ BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）の取得推進 ›› **取得率19.8%**（注2）
- ☑ 省エネ診断の実施：更なる環境負荷軽減を検討
- ☑ 水使用量の効率化 ›› 節水型オートサニタイザーやスマート灌水設備の設置
- ☑ サスティナブル調達の開始 ›› 請負業者に対し、環境に焦点を当てた取引要件を設置
- ☑ 地域社会に根差したコミュニティ・イベントの開催 ›› レシピシモキタ（夏祭りイベント）

スマート灌水設備（LP板橋）

レシピシモキタ
夏まつりイベント

（注1）賃貸可能面積ベースの数値です。
（注2）延床面積ベースの数値です。

海外投資家によるESG投資への対応

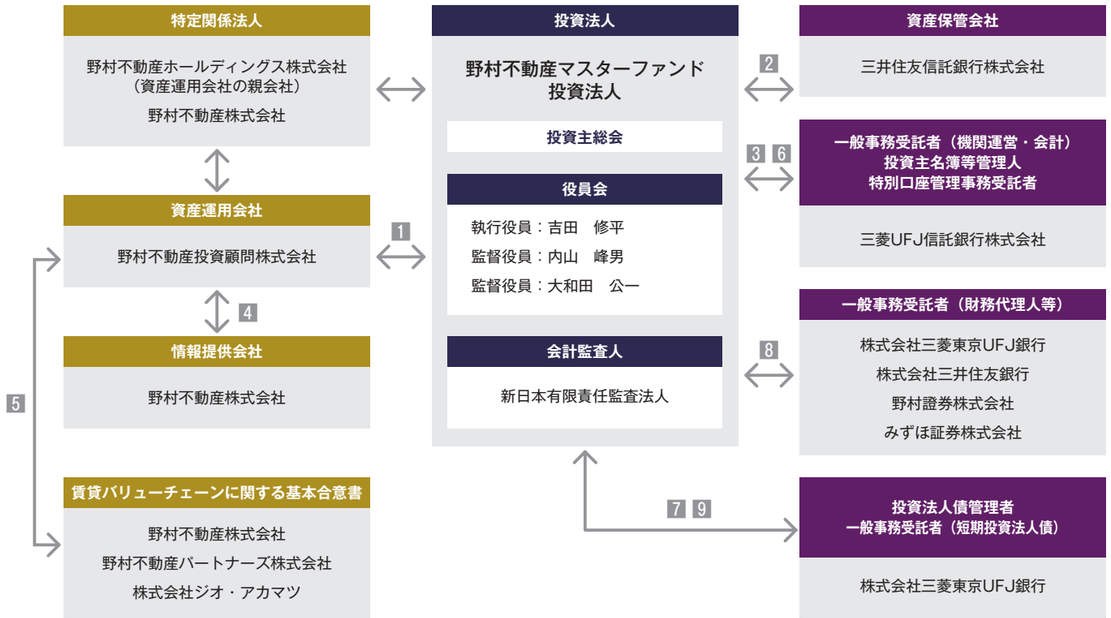
● **グローバルに著名なESG評価機関からの格付調査にも対応**（注3）
拡大を続けるESG投資における評価向上を目指す

oekom research（オエコム リサーチ社：ドイツ）
vigeo eiris RANKING EMERGING 70（ヴィジオアイリス社：フランス）
SUSTAINALYTICS（サステナリティクス社：カナダ）

（注3）評価中のものを含みます。

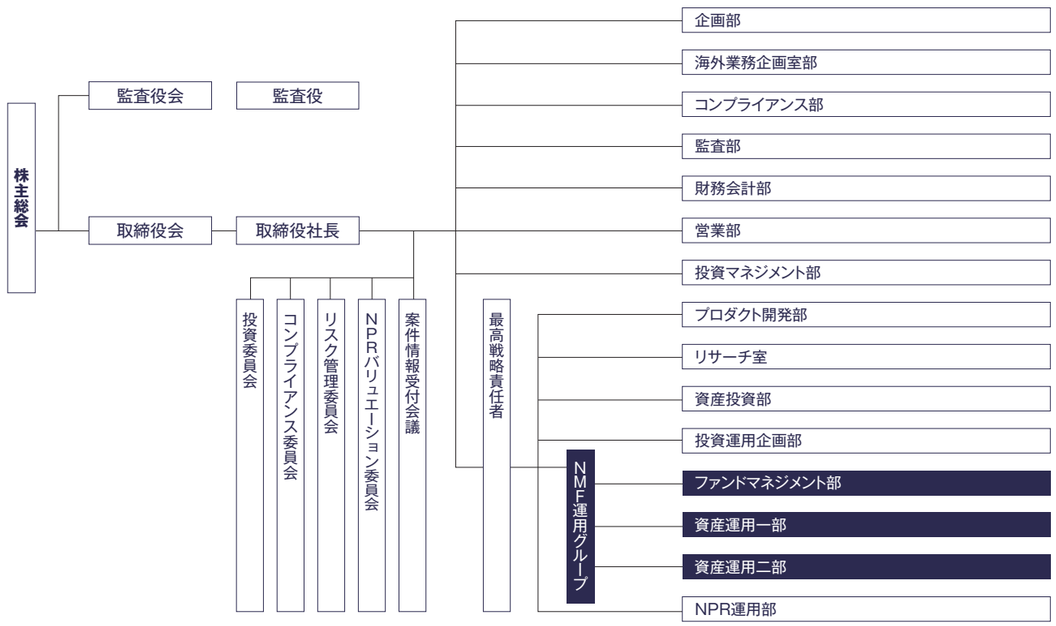
投資法人／資産運用会社の概要

本投資法人の仕組み



1 資産運用委託契約
2 資産保管委託契約
3 投資口事務代行委託契約／一般事務委託契約
4 情報提供協定書
5 賃貸バリューチェーンに関する基本合意書
6 特別口座の管理に関する契約
7 投資法人債管理委託契約（NOF第2回債関連）
8 財務代理契約（旧NMF第1回債、NOF第7回債、NOF第9回債、NOF第10回債）／元利金支払事務委託契約（NOF第2回債）／登録事務委託契約（NOF第2回債）／投資法人債事務委託契約（NOF第2回債関連）
9 短期投資法人債の発行事務、償還事務及び資金決済事務委託契約／私募の取扱契約

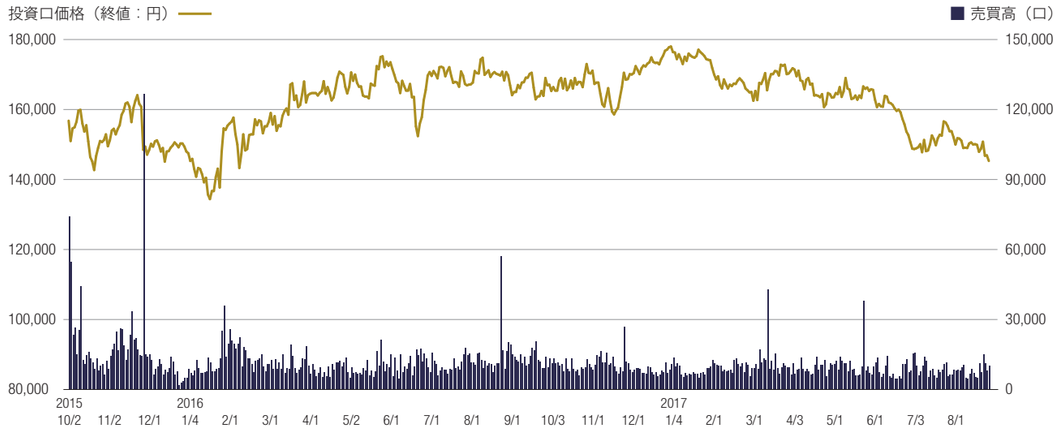
資産運用会社の組織図



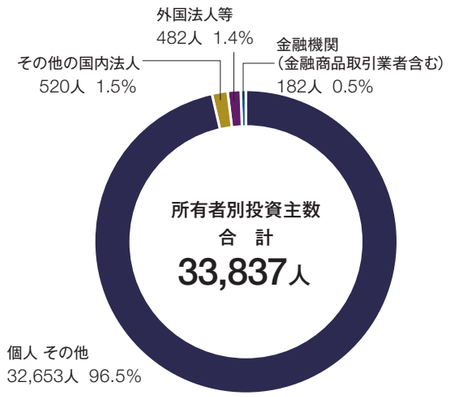
投資主インフォメーション

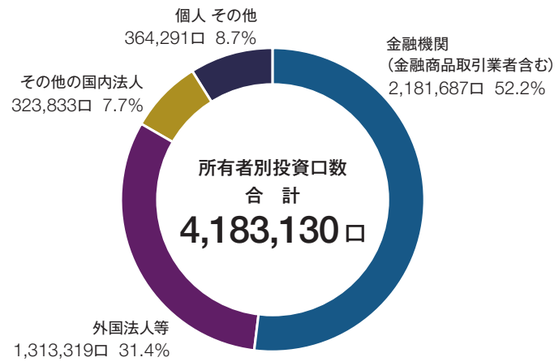
投資口価格の推移

2015年10月2日（上場日）から2017年8月31日（当期最終取引日）までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。



所有者別投資主の構成





IRスケジュール

投資主インフォメーション

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	平成29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一丁目1番　電話 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トピックス

- 「個人投資家のためのJリートフェア2017」参加
- 日経IR・投資フェア「J-REIT特集」会社説明会参加
  日経MOOK「REITまるわかり徹底投資術」へ本投資法人特集ページ掲載
- Global REIT/Real Estate Conference 2017 New Yorkへの参加
- 海外投資家個別IR実施：スイス、オランダ、イギリス、アメリカ、香港、シンガポール

ホームページによる情報提供について

本投資法人では、ホームページを活用し、迅速かつ正確な情報開示に努めています。また、皆様の利便性向上のため、

- **NMFの特徴、投資法人概要、資産運用会社について**
- **ポートフォリオ概要、物件概要（写真、地図など）、稼働率の推移**
- **プレスリリース、開示資料、分配金、決算情報**

などのさまざまなコンテンツをご用意しています。
今後も一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

http://www.nre-mf.co.jp/　野村不動産マスターファンド　検索

注目情報をトップページにまとめています。
※RSS配信に対応しています。

保有物件に関する概要、地図、稼働率などの情報を掲載しています。

エクセルファイルによる詳細データを開示しています。

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1期 自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日	第2期 自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日	第3期 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	第4期 自 平成29年3月1日 至 平成29年8月31日
営業収益	百万円	24,313	30,976	34,714	38,139
うち不動産賃貸事業収益	百万円	24,312	29,532	34,714	35,032
営業費用	百万円	17,830	19,293	23,470	22,403
うち不動産賃貸事業費用	百万円	11,546	13,489	15,791	15,962
営業利益	百万円	6,483	11,682	11,244	15,735
経常利益	百万円	4,050	9,356	8,672	13,190
当期純利益	百万円	4,048	9,355	8,670	13,190
総資産額	百万円	928,297	935,964	1,105,979	1,095,828
（対前期比）	%	－	0.8	18.2	△0.9
有利子負債額	百万円	403,164	409,771	498,784	488,741
純資産額	百万円	477,601	479,311	556,104	556,649
（対前期比）	%	－	0.4	16.0	0.1
出資総額	百万円	161,120	161,120	161,883	162,592
発行済投資口の総口数	口	3,722,010	3,722,010	4,183,130	4,183,130
1口当たり純資産額	円	128,318	128,777	132,939	133,069
分配総額	百万円	8,259	11,300	12,666	12,704
1口当たり分配金	円	2,219	3,036	3,028	3,037
うち1口当たり利益分配金	円	317	2,473	2,073	3,037
うち1口当たり利益超過分配金	円	1,902	563	955	－
総資産経常利益率（注1）	%	0.4	1.0	0.8	1.2
年換算値（注2）	%	1.0	2.0	1.7	2.4
自己資本利益率（注3）	%	0.8	2.0	1.7	2.4
年換算値（注2）	%	2.0	3.9	3.4	4.7
期末自己資本比率（注4）	%	51.4	51.2	50.3	50.8
（対前期増減）	%	－	△0.2	△0.9	0.5
期末有利子負債比率（注5）	%	43.4	43.8	45.1	44.6
当期運用日数	日	152	184	181	184
配当性向（注6）	%	29.1	98.3	100.0	96.3
期末投資物件数	件	261	252	272	268
期末総賃貸可能面積	㎡	1,658,140.97	1,654,570.95	1,968,528.97	1,847,370.18
期末テナント数	件	1,329	1,276	1,345	1,340
期末稼働率	%	98.9	99.1	99.2	98.4
当期減価償却費	百万円	3,471	4,205	4,757	4,862
当期資本的支出	百万円	2,335	3,212	3,679	2,521
賃貸NOI（Net Operating Income）（注7）	百万円	16,237	20,248	23,680	23,931
FFO（Funds from Operation）（注8）	百万円	9,222	14,396	16,321	17,568
1口当たりFFO（注9）	円	2,477	3,868	3,901	4,199

（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1期運用日数152日、第2期運用日数184日、第3期運用日数181日、第4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
（注9） 1口当たりFFO＝FFO／発行済投資口の総口数

2 当期（第4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1）の着実な成長」を実現する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する「総合型戦略」、物件やテナントの分散効果を追求しポートフォリオの安定性を高める「大型化戦略」、さらにスポンサーである野村不動産グループとの「賃貸バリューチェーン」の活用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。

また、本投資法人は、平成27年11月に「中長期運用戦略」を策定・公表しています。

本投資法人は、平成27年10月1日の本投資法人設立以降、第4期末までに当初のQualityフェーズにおける資産入替目標500億円を大幅に上回る27物件・計815億円の物件売却と、スポンサーである野村不動産株式会社からの物件取得を中心として、19物件・計834億円の物件取得を実施し、ポートフォリオの質的向上を実現しました。また、アップサイドセクター（注2）における内部成長等にも取り組み、結果として、第1期の1口当たり分配金2,656円（6ヶ月換算（注3））から、第4期の1口当たり分配金3,037円まで分配金水準が向上しています。

（注1） 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。
（注2） 賃料収入の上昇が期待できるセクターをいい、具体的にはオフィス及び駅前立地型の商業施設をいいます。以下同じです。
（注3） 第1期当たり分配金は2,219円ですが、運用日数152日に基づき、運用期間を6ヶ月として換算した数値を記載しています。

❶ 投資環境

日本経済は、世界経済の回復を背景とした輸出増と生産の持ち直しにより緩やかな回復基調となっています。平成29年度は、外需の好調持続に加え、金融緩和の継続が内需を下支えして成長が続く見通しです。もっとも、各中央銀行の政策金利の引き上げ・資産縮小に向けた動きや、米国政権運営の不透明感の高まり、中国経済等の動向次第によっては、世界経済の減速のおそれがあるため留意が必要です。また、北朝鮮情勢など地政学的リスクにも充分注意する必要があると考えられます。

J-REIT市場については、引き続き、低金利が維持されており、借入資金調達に有利な状況が続いています。平成29年1月～6月までの間、前年同期比を上回る借入れによる資金調達が行われました。

オフィス賃貸市場については、引き続き空室率の緩やかな低下が見られました。既存ビルにおける増床・拡張の動きも堅調であったことから逼迫した需給状況となっており、賃料水準についても緩慢ながら上昇が続いています。当面の見通しとしては、新規供給が低水準な一方、足元の景気回復を背景に企業業績の改善が増床需要を下支えすることで、オフィス賃貸市場の需給バランスは同様の状態が続くことが見込まれるものの、平成30年以降の供給増に伴う二次空室の顕在化やオフィス需要の変化には引き続き注意が必要です。

商業施設については、個人消費の伸び悩みや家計の節約志向等から小売業態の回復ペースは全般的に低調な状況が続いており、郊外型商業施設の売上高にも影響を及ぼしています。一方、主要都心商業地区の賃料水準は上昇傾向にありましたが、足元では上昇に一服感が見られます。今後、各所で竣工予定の大型商業施設がマーケット賃料に与える影響には留意が必要です。

物流施設については、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、通販業種の動きが堅調であることなどから、全体として需要は堅調に推移しました。しかしながら、テナント企業の人手不足の深刻化による配送料金値上げにより、今後荷動きや施設需要への影響も懸念されます。また、首都圏、近畿圏ともに、物流施設の開発プロジェクトの増加が予想されることから、局地的な需給バランスの緩みには留意が必要です。

（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いいます。

賃貸住宅市場については、東京圏及び地方の主要都市における人口流入超過により堅調な需要が続く一方、好立地・高品質の賃貸マンションのストック・新規供給は低水準にあり、J-REITが保有する賃貸マンションは、総じて高稼働を継続しています。当面はタイトな需給バランス、所得環境の改善を背景に緩やかな賃料上昇が続くと予想されます。もっとも、周辺部での新築貸家の供給増加が間接的な市況悪化要因となる可能性もあり、ワンルームマンション規制の緩いエリアやアパートが増加するエリアの動向には留意が必要です。

不動産売買市場については、総じて投資家の物件取得意欲は引き続き高い反面、売買価格が高止まりし、取得競争の過熱感が増しています。当面は緩和的な金融環境の下、現況が続くと見られるものの、内外金融市場の不透明感やリスク回避的な動きが強まるような場合、資金調達環境の変化を通じ投資意欲の減退に波及する可能性もあります。

❷ 運用実績

前記「❶ 投資環境」に記載の環境の下、本投資法人は、第4期中に8物件（nORBESA、中座くいだおれビル、野村不動産吉祥寺ビル（不動産信託受益権の準共有持分49.0%の追加取得）、Landport柏沼南Ⅰ、プライムアーバン学芸大学パークフロント、プラウドフラット大森Ⅲ、プラウドフラット錦糸町及びサミットストア成田東店（底地））（取得価格合計38,995百万円）を取得し、11物件（NOF日本橋本町ビル（不動産信託受益権の準共有持分51.0%）、NOFテクノポートカマタセンタービル、天王洲パークサイドビル、三菱自動車　渋谷店、三菱自動車　杉並店、イトーヨーカドー東習志野店、Merad大和田、太田新田ロジスティクスセンター、太田東新町ロジスティクスセンター、太田清原ロジスティクスセンター及び千代田町ロジスティクスセンター）（譲渡価格合計47,414百万円）を譲渡しました。これらの結果、当期末時点において保有する物件は268物件（取得価格合計927,318百万円）、東京への投資比率は82.0%、総賃貸可能面積は1,847,370.18㎡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、本投資法人は、第4期末（平成29年8月末日）後、SPRの一環として、平成29年9月29日付でスポンサーである野村不動産株式会社の開発物件である4物件（PMO平河町、PMO新日本橋、GEMS神田及びGEMS大門）（取得価格合計11,410百万円）を取得しました。一方、築年数の経過等により物件競争力の低下や今後の維持管理コストの増加が予想されるMorisia津田沼（譲渡価格18,000百万円）を同日付で譲渡しました。

また、運営管理面においては、前記「❶ 投資環境」に記載のとおり、日本経済の緩やかな回復に基づく賃貸需要の拡大により、ポートフォリオ全体の当期末時点稼働率は98.4%と、高い水準で安定しています。特にアップサイドセクターの中心であるオフィスセクターにおいては、賃貸市場の回復が顕著に表れており、新規募集賃料の増額や契約更改時における賃料増額改定が奏功し、ポートフォリオ全体の内部成長を牽引しています。

❸ 資金調達の状況

当期において、本投資法人は特定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、平成29年3月16日に8,700百万円、同年3月30日に18,000百万円の借入を行いました。また、返済期限を迎える有利子負債50,070百万円（うち、投資法人債5,000百万円）のリファイナンス（一部、手元資金による弁済を含みます。）を行うとともに、資産の譲渡等により生じた手元資金を活用し、総額36,700百万円の既存借入（当期において実施した上記のリファイナンスのための借入を含みます。）の返済を実施しました。

その他に、安定的な財務基盤確保の観点から、10,000百万円の既存コミットメントラインの延長（延長後期間3年）、期間満了に伴う40,000百万円のコミットメントラインの再設定（期間1年）及び期間満了を迎えた極度ローンを10,000百万円増額した30,000百万円の極度ローン（期間1年）の締結を行いました。

これらの結果、当期末時点の有利子負債残高は488,741百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は44.6%となりました。

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

信用格付業者の名称	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付　：　ＡＡ	格付の見通し　：　安定的
株式会社格付情報センター（R&I）	発行体格付　：　A＋	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（S&P）	長期会社格付　：　A 短期会社格付　：　A-1	アウトルック　：　安定的

3 増資等の状況

設立以降当期までにおける発行済投資口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	
平成27年10月１日	新設合併	3,722,010	3,722,010	161,120	161,120	（注2）
平成28年９月１日	吸収合併	461,120	4,183,130	－	161,120	（注3）
平成28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）
平成29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）

（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「旧NMF」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平成27年10月1日付の新設合併（以下「3REIT合併」といいます。）により設立されました。本投資法人は、設立に際し、旧NMF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、平成28年9月1日付で、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同日付の吸収合併（以下「TOP吸収合併」といいます。）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）平成28年10月14日及び平成29年4月14日開催の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。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期　別 決算年月	第1期 平成28年2月	第2期 平成28年8月	第3期 平成29年2月	第4期 平成29年8月
最　高	165,000円	176,200円	178,500円	173,200円
最　低	132,800円	149,500円	158,500円	145,300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1期 自　平成27年10月１日 至　平成28年２月29日	第2期 自　平成28年３月１日 至　平成28年８月31日	第3期 自　平成28年９月１日 至　平成29年２月28日	第4期 自　平成29年３月１日 至　平成29年８月31日
当期未処分利益総額	千円	4,048,907	12,225,011	10,928,087	14,737,836
次期繰越利益	千円	2,869,030	2,257,132	1,547,638	1,835,119
金銭の分配金総額	千円	8,259,140	11,300,022	12,666,517	12,704,165
（1口当たり分配金）	円	（2,219）	（3,036）	（3,028）	（3,037）
うち利益分配金総額	千円	1,179,877	9,204,530	8,671,628	12,704,165
（1口当たり利益分配金）	円	（317）	（2,473）	（2,073）	（3,037）
うち出資払戻総額	千円	7,079,263	2,095,491	3,994,889	－
（1口当たり出資払戻額）	円	（1,902）	（563）	（955）	－
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	6,137,594	－	2,702,301	－
（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	（1,649）	－	（646）	－
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	941,668	2,095,491	1,292,587	－
（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	（253）	（563）	（309）	－

当期においては、当期純利益13,190,198千円にのれん償却額2,622,242千円を加算し、不動産等売却益3,107,662千円を控除した金額のうち、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた金額12,704,165千円（投資口1口当たり3,037円）を分配することとしました。

上記のとおり算出された当期の分配金12,704,165千円は、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。以下「投信法」といいます。）第136条に定める利益の金額を超えないため全額を利益分配金として分配します（したがって、当期において利益超過分配は行いません。）。なお、当期において計上される不動産等売却益3,107,662千円については、中長期的な安定運用を目的として全額留保することとしていますが、会計上の帳簿価額よりも税務上の帳簿価額が大きい物件を売却したこと等により、かかる留保により導管性要件には抵触することはなく、かつ、課税されることもありません。

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

前記「2 当期（第4期）の資産の運用の経過／❶ 投資環境」に記載の投資環境認識を踏まえ、本投資法人は、設立以降、中長期運用戦略の最初のフェーズにあたるQualityフェーズにおける施策として、ポートフォリオの質的向上を目的とするSPRや、アップサイドセクターを中心とした内部成長を図りつつ、資産規模の拡大を推進してきましたが、後記「6 決算後に生じ

た重要な事実／A.資産の譲渡／①Morisia津田沼」に記載の物件譲渡により、SPRの対象とする物件の譲渡を概ね完了したことから、2つ目のフェーズにあたるGrowthフェーズに移行することとしました。

本投資法人は、第5期以降、Growthフェーズにおける施策として、野村不動産グループの有する開発力を活用した外部成長、マネジメントパイプラインの活性化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、ポートフォリオの高いクオリティを維持した成長を追求し、「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を目指していく方針です。

また、本投資法人は、平成29年9月1日から資産運用報酬体系を変更し当期利益に連動する資産運用報酬体系を導入したことにより、投資主利益と資産運用報酬との連動性を高め、より投資主利益に配慮した運用を進めていきます。

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4期末（平成29年8月末日）後、下記の資産の譲渡に係る契約を締結し、下記資産を譲渡しました。

①Morisia津田沼

- 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　商業施設
- 契約日　平成29年9月29日
- 譲渡日　平成29年9月29日
- 譲渡価格　18,000百万円
- 譲渡先　野村不動産株式会社
- 第5期の損益に及ぼす影響（予定）　3百万円

なお、損益に及ぼす影響は、第5期（自 平成29年9月1日　至 平成30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、平成29年9月26日付で取得を決定した以下の資産に関して、平成29年9月29日付で取得を完了しました。なお、取得資金については、上記「6 決算後に生じた重要な事実／A．資産の譲渡」に記載のMorisia津田沼の譲渡と同一の取引先との間の取引であるため、差金決済を行い、Morisia津田沼の譲渡代金全額から以下の4物件の取得代金全額を差し引いた金額について、売主から一括して支払いを受けることにより決済しています。

物件名称	PMO平河町	PMO新日本橋
特定資産の種類	不動産	不動産
所在地（注1）	（地　　番） 東京都千代田区平河町二丁目7番6　他2筆 （住居表示） 東京都千代田区平河町二丁目7番3号	（地　　番） 東京都中央区日本橋本町四丁目11番2　他2筆 （住居表示） 東京都中央区日本橋本町四丁目3番6号
構　造（注1）	鉄骨造陸屋根10階建	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
敷地面積（注1）	307.79㎡	552.11㎡ （所有部分：473.11㎡、借地部分79.00㎡）
延床面積（注1）	2,402.91㎡	3,721.63㎡
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権	（土地）所有権、借地権 （建物）所有権
竣工日（注1）	平成28年1月29日	平成28年11月30日
取得価格（注2）	3,410百万円	4,440百万円
契約締結日	平成29年9月29日（不動産売買契約の締結）	平成29年9月29日（不動産売買契約の締結）
取得日	平成29年9月29日（不動産の引渡し）	平成29年9月29日（不動産の引渡し）
売　主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

物件名称	GEMS神田	GEMS大門
特定資産の種類	不動産	不動産
所在地（注1）	（地　　番） 東京都千代田区鍛冶町一丁目4番3　他2筆 （住居表示） 東京都千代田区鍛冶町一丁目9番19号	（地　　番） 東京都港区大門一丁目401番1　他3筆 （住居表示） 東京都港区大門一丁目15番3号
構　造（注1）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
敷地面積（注1）	198.73㎡	241.43㎡
延床面積（注1）	1,177.49㎡	1,387.89㎡
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	平成28年6月15日	平成28年2月15日
取得価格（注2）	1,500百万円	2,060百万円
契約締結日	平成29年9月29日（不動産売買契約の締結）	平成29年9月29日（不動産売買契約の締結）
取得日	平成29年9月29日（不動産の引渡し）	平成29年9月29日（不動産の引渡し）
売　主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社

（注1）「所在地」（住居表示を除きます。）、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」については、不動産登記簿上の表示をもとに記載しています。
（注2）「取得価格」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（不動産売買契約書に記載された売買代金の金額）を記載しています。

投資法人の概況

1 出資の状況

期　別		第1期 平成28年2月29日現在	第2期 平成28年8月31日現在	第3期 平成29年2月28日現在	第4期 平成29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
発行済投資口の総口数	口	3,722,010	3,722,010	4,183,130	4,183,130
出資総額	百万円	161,120	161,120	161,883	162,592
投資主数	人	34,216	31,437	34,294	33,837

2 投資口に関する事項

第4期末現在における発行済投資口の総口数のうち、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（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	894,314	21.38
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	407,922	9.75
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	317,891	7.60
野村不動産株式会社	210,671	5.04
野村信託銀行株式会社（投信口）	164,166	3.92
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A. 常任代理人　株式会社三井住友銀行	109,848	2.63
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 常任代理人　株式会社みずほ銀行	108,689	2.60
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233 常任代理人　株式会社みずほ銀行	79,635	1.90
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012 常任代理人　香港上海銀行東京支店	63,961	1.53
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223 PORTFOLIO 常任代理人　株式会社みずほ銀行	58,622	1.40
合　計	2,415,719	57.75

3 役員等に関する事項

❶ 第4期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです（注）。

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	1,200
執行役員	柳田　聡	－	1,200
監督役員	内山　峰男	内山峰男公認会計士事務所　所長	1,200
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	1,200
監督役員	吉村　貞彦	－	1,200
監督役員	吉田　修平	－	1,200
会計監査人	新日本有限責任監査法人	－	24,500

（注）第4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。なお、執行役員柳田　聡並びに監督役員吉村　貞彦及び吉田　修平は、それぞれ平成29年5月31日付で退任しているため、兼職等に係る記載を省略しています。吉田　修平、内山　峰男及び大和田　公一は平成29年5月26日開催の第1回投資主総会（以下「第1回投資主総会」といいます。）にてそれぞれ執行役員及び監督役員に選任され、平成29年6月1日より就任しました。

❷ 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。

❸ 過去2年間に業務の停止の処分を受けた者に関する事項

本投資法人の会計監査人は、平成27年12月22日付で、金融庁から、契約の新規の締結に関する業務の停止3ヶ月（平成28年1月1日から同年3月31日まで）の処分を受けました。

本投資法人は、同監査法人が再発防止に向け、改善に鋭意取り組んでいること及び本投資法人に対する監査業務は適正かつ厳格に遂行されていること等を総合的に勘案して、今後も同監査法人に監査を委託することが妥当との判断に至っております。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第4期末現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	野村不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
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）	株式会社三菱東京UFJ銀行 野村證券株式会社 みずほ証券株式会社 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3期 平成29年2月28日現在 保有総額（百万円）（注2）	第3期 資産総額に対する比率（%）（注3）	第4期 平成29年8月31日現在 保有総額（百万円）（注2）	第4期 資産総額に対する比率（%）（注3）
不動産	オフィス	東京圏	93,482	8.5	93,197	8.5
		その他	21,720	2.0	21,630	2.0
		小　計	115,203	10.4	114,827	10.5
	商業施設	東京圏	16,172	1.5	16,854	1.5
		その他	－	－	12,157	1.1
		小　計	16,172	1.5	29,012	2.6
	物流施設	東京圏	10,863	1.0	20,810	1.9
		小　計	10,863	1.0	20,810	1.9
	居住用施設	東京圏	124,205	11.2	126,920	11.6
		その他	31,708	2.9	31,367	2.9
		小　計	155,913	14.1	158,287	14.4
	その他	東京圏	5,136	0.5	5,136	0.5
		小　計	5,136	0.5	5,136	0.5
信託不動産	オフィス	東京圏	285,379	25.8	257,332	23.5
		その他	50,512	4.6	50,569	4.6
		小　計	335,892	30.4	307,901	28.1
	商業施設	東京圏	91,247	8.3	93,692	8.5
		その他	45,434	4.1	47,263	4.3
		小　計	136,681	12.4	140,955	12.9
	物流施設	東京圏	121,141	11.0	120,488	11.0
		その他	9,463	0.9	3,453	0.3
		小　計	130,605	11.8	123,942	11.3
	居住用施設	東京圏	22,368	2.0	22,281	2.0
		小　計	22,368	2.0	22,281	2.0
不動産・信託不動産　合計			928,836	84.0	923,155	84.2
預金その他資産			177,142	16.0	172,672	15.8
資産総額			1,105,979	100.0	1,095,828	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4期末現在の本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）	主たる用途
新宿野村ビル	45,813	31,500.89	31,239.12	99.2	4.9	オフィス
日本電気本社ビル	44,184	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	26,586	16,384.19	16,384.19	100.0	（注4）	オフィス
野村不動産天王洲ビル	20,466	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	18,198	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	18,118	24,288.08	23,353.87	96.2	2.4	オフィス
Morisia 津田沼	17,919	39,395.03	38,371.29	97.4	3.3	商業
Landport浦安	16,609	70,045.85	70,045.85	100.0	（注4）	物流
ユニバーサル・シティウォーク大阪	15,567	9,819.42	9,461.40	96.4	2.6	商業
Landport板橋	15,086	52,794.55	52,794.55	100.0	（注4）	物流
合　計	238,550	338,242.02	335,664.28	99.2	26.4（注5）	

（注1）「賃貸可能面積」は、個々の資産において賃貸が可能なオフィス、物流施設、商業施設、居住用施設等の合計面積（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、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

（注4）テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

（注5）「対総不動産賃貸事業収益比率」を開示していない物件に係る対総不動産賃貸事業収益比率を含む数値です。

3 不動産等組入資産明細

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）（注2）
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	49,100	45,813
		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	21,700	20,466
		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	27,200	26,586
		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	10,600	10,151
		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	10,600	10,444
		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	11,400	10,963
		NMF芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	信託受益権	7,250	7,051
		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	8,100	8,151
		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	5,630	5,317
		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	4,180	4,055
		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	4,890	4,702
		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	4,560	4,225
		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	5,470	4,922
		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	4,830	4,601
		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	3,510	3,546
		PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	4,830	4,152
		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	2,590	2,464
		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	4,120	4,198
		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	2,900	2,819
		PMO八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目22番13号	不動産	3,220	2,815
		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	2,570	2,162
		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	1,880	1,645
		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	6,640	6,502
		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	4,865
		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	3,420	3,360
		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	1,920	1,838
		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	4,190	3,841
		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	8,860	7,898
		NMF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番11号	信託受益権	6,440	5,677
		NMF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目15番16号	信託受益権	2,970	2,806
		PMO田町	東京都港区芝五丁目31番17号	不動産	6,750	6,253
		PMO銀座八丁目	東京都中央区銀座八丁目12番8号	不動産	4,410	3,996
		PMO芝公園	東京都港区芝公園一丁目2番1号	不動産	4,320	3,925
		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	44,500	44,184
		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	18,600	18,118
		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	11,700	10,419
		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	8,540	8,320
		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	8,180	8,129
		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	6,200	6,039
		NMF新宿EASTビル	東京都新宿区富久町10番5号	信託受益権	5,790	5,744
		NMF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	信託受益権	3,750	3,637
		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	1,930	1,860
		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	1,940	1,847
	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	7,080	6,325
		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	4,470	3,975
		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	2,160	2,160
		NOF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	2,330	2,600
		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	2,240	2,156
		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	2,140	2,312
		オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区塩小路通堀川東入南不動堂町801番地（注5）	信託受益権	18,700	18,198
		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	12,100	12,023
		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	6,200	6,326
		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	3,630	3,475
		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	4,140	4,010
		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	2,580	2,273
		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	4,630	4,191
		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	2,330	2,169
		オフィス小計	―	―	442,060	422,728
商業施設	東京圏	Morisia津田沼	千葉県習志野市谷津一丁目16番1号	信託受益権	17,500	17,919
		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	16,300	13,805
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区北沢二丁目20番17号	不動産	10,900	10,588
		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	7,810	6,669
		EQUINIA新宿	東京都新宿区歌舞伎町一丁目1番17号	信託受益権	4,920	4,305
		EQUINIA池袋	東京都豊島区西池袋一丁目17番10号	信託受益権	4,490	4,067
		covirna machida	東京都町田市原町田六丁目9番19号	信託受益権	4,320	3,748
		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	3,740	2,874
		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	3,400	2,600
		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	3,200	2,408
		GEMS渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号	不動産	2,660	2,446
		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	2,060	1,585
		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	1,900	1,631
		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	1,380	983
		三菱自動車　目黒店	東京都目黒区鷹番一丁目4番7号	信託受益権	3,150	2,764
		三菱自動車　調布店	東京都調布市富士見町二丁目12番地2（注5）	信託受益権	1,780	1,776
		三菱自動車　練馬店	東京都練馬区豊玉北二丁目4番8号	信託受益権	1,400	1,251
		三菱自動車　川崎店	神奈川県川崎市幸区下平間329番地1（注5）	信託受益権	1,160	959
		三菱自動車　高井戸店	東京都杉並区高井戸東四丁目1番6号	信託受益権	886	859
		三菱自動車　葛飾店	東京都葛飾区金町一丁目7番5号	信託受益権	884	808
		三菱自動車　東久留米店	東京都東久留米市前沢五丁目32番22号	信託受益権	882	808
		三菱自動車　世田谷店	東京都世田谷区上用賀六丁目5番2号	信託受益権	896	779
		三菱自動車　関町店	東京都練馬区関町南四丁目5番26号	信託受益権	680	606
		三菱自動車　東大和店	東京都東大和市狭山五丁目1624番地2（注5）	信託受益権	511	455
		三菱自動車　元住吉店	神奈川県川崎市高津区明津10番地1（注5）	信託受益権	385	375

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）（注2）
商業施設	東京圏	三菱自動車　川越店	埼玉県川越市神明町12番地5（注5）	信託受益権	376	355
		三菱自動車　江戸川店	東京都江戸川区中央二丁目21番6号	信託受益権	185	204
		三菱自動車　狭山店	埼玉県狭山市笹井三丁目1番25号	信託受益権	173	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	11,100	10,409
		GEMS市ヶ谷	東京都千代田区六番町4番地3（注5）	不動産	2,080	2,092
		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	6,910	6,814
		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	2,770	2,682
		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	756	744
	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	18,200	15,567
		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	11,200	8,606
		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	5,410	4,157
		イズミヤ小林店	兵庫県宝塚市小林五丁目5番47号	信託受益権	3,890	3,211
		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	5,640	4,575
		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	2,020	1,469
		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	1,170	1,055
		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	8,540	8,618
		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	11,300	12,157
商業施設小計			－	－	188,914	169,968
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	21,500	16,609
		Landport板橋	東京都板橋区舟渡四丁目8番1号	信託受益権	19,200	15,086
		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	16,500	12,711
		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	11,900	10,815
		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	12,400	10,296
		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	11,100	8,186
		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	9,650	7,725
		Landport春日部	埼玉県春日部市南栄町3番地（注5）	信託受益権	8,710	6,744
		船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市潮見町14番地（注5）	信託受益権	5,440	4,563
		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	5,590	4,375
		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	4,380	3,596
		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	4,630	3,678
		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	3,510	2,804
		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	3,390	2,606
		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	12,700	10,686
		Landport柏沼南Ⅱ	千葉県柏市大島田二丁目18番7号	不動産	11,400	10,817
		Landport柏沼南Ⅰ	千葉県柏市鷲谷1027番地15	不動産	10,200	9,993
	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	3,850	3,453
物流施設小計			－	－	176,050	144,752
居住用施設	東京圏	プ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	3,440	3,333
		プ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	1,060	985
		プ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	760	700
		プ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	689	734
		プ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	788	728
		プ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	1,010	920
		プ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	2,460	2,212
		プ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	1,730	1,550
		プ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	1,190	1,080
		プ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	929	923
		プ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	1,260	1,156
		プ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	1,230	1,121
		プ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	3,260	3,219
		プ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	547	602
		プ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	983	898
		プ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	602	633
		プ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	948	996
		プ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	1,630	1,431
		プ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	2,080	1,852
		プ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	2,170	2,021
		プ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	2,670	2,621
		プ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	1,760	1,595
		プ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	1,140	1,101

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）（注2）
居住用施設	東京圏	プ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	903	934
		プ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	1,020	959
		プ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	1,910	1,783
		プ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	366	351
		プ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	1,260	1,130
		プ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	1,080	1,077
		プ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	629	669
		プ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	2,000	2,003
		プ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	1,280	1,249
		プ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	1,440	1,392
		プ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	820	767
		プ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	485	469
		プ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	441	402
		プ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	3,040	2,910
		プ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	1,430	1,291
		プ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	1,170	1,066
		プ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	3,030	2,838
		プ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	2,640	2,573
		プ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	2,260	2,084
		プ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	4,400	4,108
		プ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	1,710	1,520
		プライムアーバン本郷壱岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	594	545
		プ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	933	840
		プ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	1,580	1,477
		プ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	1,150	1,079
		プ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	954	874
		プ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	458	431
		プ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	448	408
		プ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	633	596
		プ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	1,540	1,414
		プ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	3,020	2,834
		プ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	629	715
		プ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	754	722
		プ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	771	709
		プ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	747	649
		プ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	573	534
		プ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	357	329
		プ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	710	727
		プ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	1,490	1,360
		プ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	520	492
		プ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	1,990	1,832
		プ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	1,100	1,042
		プ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	726	946
		プ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	951	879
		プ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	708	751
		プ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	1,780	1,693
		プ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	538	483
		プ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	1,120	1,051
		プ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	422	405
		プ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	1,870	1,769
		プ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	766	717
		プ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	452	434
		プ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	4,000	3,713
		プ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	2,530	2,366
		プ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	803	753
		プ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	647	613
		プ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	540	519
		プ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	1,200	1,245
		プ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	708	740
		プ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	753	697
		プ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	648	620

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）（注2）
居住用施設	東京圏	プ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	997	952
		プ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	1,200	1,104
		プ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	1,150	1,046
		プ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	296	384
		プ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	1,990	1,881
		プ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	1,970	1,907
		プ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	1,320	1,279
		プ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	838	774
		プ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	1,420	1,459
		プ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	2,140	1,927
		プ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	1,040	950
		プ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	1,180	989
		プ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	394	486
		プ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	858	783
		プ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	560	616
		プ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	665	710
		プ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	509	477
		プ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	483	459
		プ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	776	733
		プ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	807	735
		プ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	1,710	1,541
		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	999	946
		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	782	745
		プ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	1,110	1,130
		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	7,310	7,085
		プ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	5,390	5,236
		プ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	2,900	2,832
		プ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	1,330	1,311
		プ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	1,360	1,292
		プ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	1,310	1,397
		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	1,170	1,159
		ブラウドフラット錦糸町	東京都墨田区江東橋1丁目12番9号	不動産	858	825
	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	710	621
		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	686	697
		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	1,700	1,545
		プライムアーバン北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	280	264
		プ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	530	482
		プ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	350	322
		プライムアーバン北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	588	522
		プ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	498	450
		プ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	418	377
		プ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	272	236
		プ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	237	218
		プライムアーバン北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	465	416
		プ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	643	588
		プ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	4,580	4,290
		プライムアーバン北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	1,830	1,649
		プ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	1,060	1,095
		プ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	436	447
		プ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	926	949
		プライムアーバン葵	愛知県名古屋市東区葵一丁目13番24号	不動産	737	695
		プ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	595	529
		プ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	1,110	972
		プ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	1,640	1,527
		プライムアーバン泉	愛知県名古屋市東区泉一丁目20番28号	不動産	4,060	3,631
		プライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市垂水町三丁目26番27号	不動産	674	633
		プライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市垂水町三丁目31番31号	不動産	847	769
		プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市広芝町10番19号	不動産	1,170	1,137
		プライムアーバン玉造	大阪府大阪市中央区玉造二丁目16番11号	不動産	1,060	984
		プ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	1,830	1,741

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）（注2）
居住用施設	その他	プ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	614	566
		プ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	281	254
		プ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	338	378
		プライムアーバン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目4番23号	不動産	529	593
		プ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	567	582
		プライムアーバン千種	愛知県名古屋市東区葵三丁目9番8号	不動産	1,130	1,190
	居住用施設小計		－	－	189,976	180,569
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	5,130	5,136
	その他小計		－	－	5,130	5,136
	ポートフォリオ合計		－	－	1,002,130	923,155

（注1）「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則に基づき、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額（第4期決算日（平成29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にとどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士（鑑定評価機関）、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
なお、鑑定評価額の算定にあたっては、原価法並びに収益還元法（直接還元法及びDCF法）を適用しています。対象となる不動産について、市場において投資採算性が重視されて価格形成されており、適格機関投資家等の投資対象と認められる場合には、収益還元法を採用して鑑定評価額が決定されています。原価法による積算価格は、収益価格を検証するための指標として活用されています。
「直接還元法」とは、収益還元法（不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一定期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。
「DCF法（ディスカウント・キャッシュフロー法）」とは収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。
（注2）「帳簿価額」は、土地、建物、構築物、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）以下の物件については、平成29年4月1日付で物件名称を変更しています。本書において以下同じです。

資産の用途	変更前の名称	変更後の名称
オフィス	赤坂王子ビル	NMF青山一丁目ビル
	神田錦町三丁目ビルディング	NMF竹橋ビル
	新川中央ビル	NMF茅場町ビル
	新宿EASTビル	NMF新宿EASTビル
	芝公園ビル	NMF芝公園ビル
	銀座王子ビル	NMF銀座四丁目ビル

用途	地域	不動産等の名称	第3期（平成28年9月1日～平成29年2月28日） テナント数〈期末時点〉（注1）	稼働率〈期末時点〉（%）	不動産賃貸事業収益〈期間中〉（百万円）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）	第4期（平成29年3月1日～平成29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（%）
オフィス	東京圏	新宿野村ビル	102	97.7	1,654	4.8	103	99.2	1,708	4.9
		野村不動産天王洲ビル	6	100.0	（注2）	（注2）	6	100.0	（注2）	（注2）
		麹町ミレニアムガーデン	2	99.0	（注2）	（注2）	2	100.0	（注2）	（注2）
		NOF日本橋本町ビル（注3）	16	100.0	362	1.0	－	－	56	0.2
		天王洲パークサイドビル（注4）	21	96.5	530	1.5	－	－	212	0.6
		NMF新宿南口ビル	17	100.0	311	0.9	18	100.0	308	0.9
		NMF渋谷公園通りビル	7	100.0	282	0.8	7	100.0	285	0.8
		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	11	100.0	241	0.7	10	100.0	247	0.7
		西新宿昭和ビル	20	100.0	277	0.8	20	100.0	282	0.8
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	7	100.0	151	0.4	8	100.0	146	0.4
		岩本町東洋ビル	7	100.0	135	0.4	7	100.0	137	0.4
		NMF駿河台ビル	3	100.0	151	0.4	3	100.0	155	0.4
		PMO日本橋本町	7	100.0	109	0.3	7	100.0	119	0.3
		PMO日本橋茅場町	9	100.0	145	0.4	8	90.9	155	0.4
		NMF五反田駅前ビル	12	100.0	253	0.7	12	100.0	251	0.7
		野村不動産東日本橋ビル	6	100.0	128	0.4	7	100.0	128	0.4
		PMO秋葉原	5	100.0	127	0.4	5	100.0	128	0.4
		八丁堀NFビル	7	100.0	86	0.2	7	100.0	88	0.3
		NMF神田岩本町ビル	8	100.0	126	0.4	8	100.0	128	0.4
		NMF高輪ビル	15	100.0	103	0.3	15	100.0	103	0.3

用途	地域	不動産等の名称	第3期（平成28年9月1日～平成29年2月28日）				第4期（平成29年3月1日～平成29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八丁堀	8	100.0	88	0.3	7	87.5	81	0.2
		PMO日本橋大伝馬町	8	100.0	70	0.2	8	88.7	72	0.2
		PMO東日本橋	7	100.0	59	0.2	7	100.0	61	0.2
		野村不動産上野ビル	9	100.0	206	0.6	9	100.0	207	0.6
		NOFテクノポートカマタセンタービル（注3）	22	95.9	285	0.8	－	－	53	0.2
		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	122	0.4	10	98.6	126	0.4
		NMF吉祥寺本町ビル	8	100.0	69	0.2	8	100.0	69	0.2
		ファーレ立川センタースクエア	17	100.0	212	0.6	17	100.0	217	0.6
		NMF川崎東口ビル	32	100.0	316	0.9	32	100.0	319	0.9
		NMF横浜西口ビル	38	100.0	229	0.7	37	100.0	232	0.7
		NMF新横浜ビル	9	100.0	153	0.4	9	100.0	154	0.4
		PMO田町	11	100.0	169	0.5	11	100.0	174	0.5
		PMO銀座八丁目	7	100.0	104	0.3	6	88.8	104	0.3
		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（注5）	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（注5）	8	100.0	864	2.5	7	96.2	855	2.4
		NMF青山一丁目ビル（注5）	5	100.0	230	0.7	5	100.0	261	0.7
		NMF竹橋ビル（注5）	8	98.1	267	0.8	8	98.1	268	0.8
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ（注5）	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		NMF茅場町ビル（注5）	10	100.0	202	0.6	10	100.0	205	0.6
		NMF新宿EASTビル（注5）	4	100.0	236	0.7	4	100.0	240	0.7
		NMF芝公園ビル（注5）	7	93.2	112	0.3	7	100.0	116	0.3
		NMF銀座四丁目ビル（注5）	8	100.0	92	0.3	8	100.0	93	0.3
		ファーレイーストビル（注5）	7	90.4	151	0.4	7	90.4	135	0.4
	その他	札幌ノースプラザ	49	98.6	366	1.1	49	98.6	353	1.0
		野村不動産札幌ビル	4	100.0	183	0.5	4	100.0	187	0.5
		NMF仙台青葉通りビル	37	96.7	143	0.4	37	98.2	141	0.4
		NOF宇都宮ビル	30	98.5	143	0.4	31	100.0	145	0.4
		NMF名古屋伏見ビル	15	77.9	62	0.2	19	100.0	70	0.2
		NMF名古屋柳橋ビル	17	100.0	116	0.3	17	100.0	107	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	43	99.8	523	1.5	42	99.8	535	1.5
		野村不動産大阪ビル	24	100.0	400	1.2	24	100.0	409	1.2
		野村不動産西梅田ビル	16	100.0	166	0.5	16	100.0	166	0.5
		野村不動産四ツ橋ビル	19	100.0	247	0.7	19	100.0	251	0.7
		野村不動産広島ビル	20	100.0	175	0.5	20	100.0	175	0.5
		NMF博多駅前ビル	54	100.0	197	0.6	54	100.0	203	0.6
		NMF天神南ビル	24	97.9	87	0.3	23	92.1	87	0.3
オフィス小計			889	99.1	16,653	48.0	831	99.2	15,986	45.6
商業施設	東京圏	Morisia津田沼	102	96.9	1,121	3.2	102	97.4	1,152	3.3
		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	88.2	287	0.8	10	88.2	290	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	168	0.5	14	100.0	177	0.5
		EQUINIA池袋	12	96.3	148	0.4	13	100.0	146	0.4
		covirna machida	7	100.0	156	0.4	7	100.0	162	0.5
		ニトリ幕張店	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		コナミスポーツクラブ府中	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		FESTA SQUARE	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		GEMS渋谷	10	100.0	95	0.3	10	100.0	96	0.3
		駿台あざみ野校	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		EQUINIA青葉台	7	100.0	78	0.2	7	100.0	78	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	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		三菱自動車　調布店	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）

用途	地域	不動産等の名称	第3期（平成28年9月1日～平成29年2月28日）				第4期（平成29年3月1日～平成29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	三菱自動車　渋谷店（注6）	1	100.0	（注2）	（注2）	－	－	（注2）	（注2）
		三菱自動車　練馬店	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		三菱自動車　川崎店	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		三菱自動車　高井戸店	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		三菱自動車　葛飾店	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		三菱自動車　東久留米店	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		三菱自動車　世田谷店	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		三菱自動車　杉並店（注6）	1	100.0	（注2）	（注2）	－	－	（注2）	（注2）
		三菱自動車　関町店	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		三菱自動車　東大和店	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		三菱自動車　元住吉店	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		三菱自動車　川越店	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		三菱自動車　江戸川店	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		三菱自動車　狭山店	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		野村不動産吉祥寺ビル（注7）	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		GEMS市ヶ谷	10	100.0	86	0.2	10	100.0	72	0.2
		相模原ショッピングセンター（注5）	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（注5）	3	100.0	126	0.4	3	100.0	127	0.4
		イトーヨーカドー東習志野店（注8）	1	100.0	（注2）	（注2）	－	－	（注2）	（注2）
		サミットストア成田東店（底地）（注9）	－	－	－	－	1	100.0	（注2）	（注2）
	その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	42	93.1	909	2.6	44	96.4	912	2.6
		イズミヤ千里丘店	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		Merad 大和田（注10）	1	100.0	（注2）	（注2）	－	－	（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	92.3	211	0.6	6	92.3	220	0.6
		EQUINIA青葉通り	16	100.0	149	0.4	16	100.0	161	0.5
		メルビル（注5）	6	100.0	57	0.2	6	100.0	55	0.2
		nORBESA（注11）	－	－	－	－	33	100.0	396	1.1
		中座くいだおれビル（注12）	－	－	－	－	18	85.5	252	0.7
商業施設小計			276	99.3	6,827	19.7	327	99.1	7,546	21.5
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	2	100.0	（注2）	（注2）	2	100.0	（注2）	（注2）
		Landport厚木	2	100.0	（注2）	（注2）	3	74.3	211	0.6
		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	297	0.9	6	100.0	298	0.9
		Landport春日部	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		船橋ロジスティクスセンター	2	100.0	（注2）	（注2）	2	100.0	（注2）	（注2）
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		羽生ロジスティクスセンター	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		川口ロジスティクスセンターB棟	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		川口ロジスティクスセンターA棟	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		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（注5）	2	100.0	（注2）	（注2）	2	100.0	（注2）	（注2）
		Landport柏沼南Ⅰ（注12）	－	－	－	－	2	100.0	（注2）	（注2）
	その他	太田新田ロジスティクスセンター（注10）	1	100.0	（注2）	（注2）	－	－	（注2）	（注2）
		太田東新町ロジスティクスセンター（注10）	1	100.0	（注2）	（注2）	－	－	（注2）	（注2）
		太田清原ロジスティクスセンター（注10）	1	100.0	（注2）	（注2）	－	－	（注2）	（注2）
		千代田町ロジスティクスセンター（注10）	1	100.0	（注2）	（注2）	－	－	（注2）	（注2）
		枚方樟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			32	100.0	5,044	14.5	31	98.2	5,112	14.6
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット白金高輪	1	96.9	96	0.3	1	96.2	94	0.3
		ブラウドフラット代々木上原	1	100.0	30	0.1	1	100.0	31	0.1
		ブラウドフラット初台	1	100.0	23	0.1	1	100.0	23	0.1
		ブラウドフラット渋谷桜丘	1	100.0	22	0.1	1	100.0	22	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第3期（平成28年9月1日～平成29年2月28日）				第4期（平成29年3月1日～平成29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	プラウドフラット学芸大学	1	100.0	25	0.1	1	92.9	24	0.1
		プラウドフラット目黒行人坂	1	100.0	28	0.1	1	92.6	28	0.1
		プラウドフラット隅田リバーサイド	1	97.6	75	0.2	1	100.0	77	0.2
		プラウドフラット神楽坂	1	97.6	48	0.1	1	97.8	49	0.1
		プラウドフラット早稲田	1	100.0	36	0.1	1	95.7	37	0.1
		プラウドフラット新宿河田町	1	98.1	29	0.1	1	100.0	30	0.1
		プラウドフラット三軒茶屋	1	98.3	36	0.1	1	97.9	35	0.1
		プラウドフラット蒲田	1	98.5	37	0.1	1	98.6	39	0.1
		プラウドフラット蒲田Ⅱ	1	98.1	108	0.3	1	98.1	106	0.3
		プラウドフラット新大塚	1	100.0	19	0.1	1	94.4	20	0.1
		プラウドフラット清澄白河	1	100.0	30	0.1	1	100.0	30	0.1
		プラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	100.0	21	0.1	1	94.6	21	0.1
		プラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	100.0	34	0.1	1	100.0	34	0.1
		プラウドフラット富士見台	1	100.0	56	0.2	1	95.2	55	0.2
		プラウドフラット浅草駒形	1	99.0	64	0.2	1	99.0	64	0.2
		プラウドフラット横浜	1	96.6	74	0.2	1	96.9	74	0.2
		プラウドフラット上大岡	1	100.0	95	0.3	1	100.0	94	0.3
		プラウドフラット鶴見Ⅱ	1	94.2	61	0.2	1	99.0	63	0.2
		プライムアーバン麻布十番	1	90.5	31	0.1	1	90.2	32	0.1
		プライムアーバン赤坂	1	100.0	26	0.1	1	96.7	28	0.1
		プライムアーバン田町	1	97.9	30	0.1	1	100.0	32	0.1
		プライムアーバン芝浦LOFT	1	98.0	59	0.2	1	97.3	60	0.2
		プライムアーバン代々木	1	100.0	11	0.0	1	94.2	11	0.0
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1	96.0	34	0.1	1	100.0	35	0.1
		プライムアーバン番町	1	97.5	32	0.1	1	92.6	33	0.1
		プライムアーバン千代田富士見	1	96.6	20	0.1	1	96.6	21	0.1
		プライムアーバン飯田橋	1	98.9	62	0.2	1	100.0	64	0.2
		プライムアーバン恵比寿	1	100.0	38	0.1	1	96.5	36	0.1
		プライムアーバン中目黒	1	98.0	39	0.1	1	100.0	42	0.1
		プライムアーバン学芸大学	1	94.2	23	0.1	1	96.7	24	0.1
		プライムアーバン洗足	1	94.8	15	0.0	1	100.0	15	0.0
		プライムアーバン目黒リバーサイド	1	100.0	13	0.0	1	100.0	14	0.0
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	97.4	83	0.2	1	96.5	85	0.2
		プライムアーバン目黒青葉台	1	95.4	36	0.1	1	96.9	38	0.1
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1	100.0	32	0.1	1	97.5	31	0.1
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	1	97.4	78	0.2	1	98.5	78	0.2
		プライムアーバン勝どき	1	97.7	92	0.3	1	99.6	94	0.3
		プライムアーバン新川	1	96.1	72	0.2	1	91.0	72	0.2
		プライムアーバン日本橋横山町	1	98.5	128	0.4	1	98.4	133	0.4
		プライムアーバン日本橋浜町	1	98.3	48	0.1	1	96.7	48	0.1
		プライムアーバン本郷壱岐坂	1	96.3	17	0.1	1	100.0	18	0.1
		プライムアーバン白山	1	100.0	25	0.1	1	100.0	26	0.1
		プライムアーバン四谷外苑東	1	98.1	44	0.1	1	95.9	45	0.1
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	1	100.0	38	0.1	1	92.0	38	0.1
		プライムアーバン西新宿Ⅱ	1	100.0	27	0.1	1	100.0	29	0.1
		プライムアーバン新宿内藤町	1	100.0	14	0.0	1	100.0	13	0.0
		プライムアーバン西早稲田	1	100.0	13	0.0	1	100.0	14	0.0
		プライムアーバン新宿落合	1	100.0	20	0.1	1	100.0	20	0.1
		プライムアーバン目白	1	98.4	44	0.1	1	95.6	44	0.1
		プライムアーバン神楽坂	1	98.0	81	0.2	1	98.5	82	0.2
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	1	100.0	25	0.1	1	87.7	24	0.1
		プライムアーバン千歳烏山	1	96.8	26	0.1	1	93.0	27	0.1
		プライムアーバン三軒茶屋	1	94.2	23	0.1	1	94.2	24	0.1
		プライムアーバン南烏山	1	100.0	24	0.1	1	97.6	24	0.1
		プライムアーバン烏山ガレリア	1	90.9	18	0.1	1	93.9	18	0.1
		プライムアーバン烏山コート	1	95.6	11	0.0	1	100.0	12	0.0
		プライムアーバン千歳船橋	1	97.5	23	0.1	1	100.0	24	0.1
		プライムアーバン用賀	1	90.6	40	0.1	1	88.3	39	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第3期（平成28年9月1日～平成29年2月28日）				第4期（平成29年3月1日～平成29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	プライムアーバン品川西	1	100.0	22	0.1	1	97.9	22	0.1
		プライムアーバン大崎	1	100.0	58	0.2	1	99.0	60	0.2
		プライムアーバン大井町Ⅱ	1	98.2	48	0.1	1	98.2	50	0.1
		プライムアーバン雪谷	1	100.0	35	0.1	1	98.9	36	0.1
		プライムアーバン大森	1	96.3	29	0.1	1	100.0	30	0.1
		プライムアーバン田園調布南	1	95.4	24	0.1	1	97.4	25	0.1
		プライムアーバン長原上池台	1	97.8	50	0.1	1	93.5	48	0.1
		プライムアーバン中野上高田	1	100.0	19	0.1	1	92.5	18	0.1
		プライムアーバン高井戸	1	95.4	40	0.1	1	94.5	40	0.1
		プライムアーバン西荻窪	1	100.0	13	0.0	1	100.0	13	0.0
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1	98.6	49	0.1	1	93.9	50	0.1
		プライムアーバン大塚	1	100.0	23	0.1	1	97.9	24	0.1
		プライムアーバン駒込	1	100.0	18	0.1	1	100.0	18	0.1
		プライムアーバン池袋	1	95.4	109	0.3	1	97.6	111	0.3
		プライムアーバン門前仲町	1	94.2	75	0.2	1	99.2	80	0.2
		プライムアーバン亀戸	1	98.1	24	0.1	1	100.0	25	0.1
		プライムアーバン住吉	1	97.5	20	0.1	1	97.5	21	0.1
		プライムアーバン向島	1	98.2	21	0.1	1	96.4	21	0.1
		プライムアーバン錦糸公園	1	97.4	40	0.1	1	98.7	43	0.1
		プライムアーバン錦糸町	1	100.0	23	0.1	1	100.0	27	0.1
		プライムアーバン平井	1	94.4	23	0.1	1	98.1	25	0.1
		プライムアーバン葛西	1	88.9	21	0.1	1	95.6	22	0.1
		プライムアーバン葛西Ⅱ	1	88.2	29	0.1	1	100.0	34	0.1
		プライムアーバン葛西イースト	1	98.7	39	0.1	1	100.0	43	0.1
		プライムアーバン板橋区役所前	1	97.5	37	0.1	1	96.2	38	0.1
		プライムアーバン浅草	1	95.7	14	0.0	1	100.0	15	0.0
		プライムアーバン町屋サウスコート	1	100.0	74	0.2	1	96.1	74	0.2
		プライムアーバン武蔵小金井	1	97.9	73	0.2	1	94.7	73	0.2
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1	100.0	49	0.1	1	98.6	48	0.1
		プライムアーバン小金井本町	1	100.0	28	0.1	1	95.2	29	0.1
		プライムアーバン久米川	1	94.0	57	0.2	1	96.8	57	0.2
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	1	100.0	72	0.2	1	97.1	71	0.2
		プライムアーバン川崎	1	98.8	37	0.1	1	96.9	38	0.1
		プライムアーバン新百合ヶ丘	1	100.0	36	0.1	1	93.8	36	0.1
		プライムアーバン鶴見寺谷	1	98.3	19	0.1	1	94.1	20	0.1
		プライムアーバン浦安	1	100.0	27	0.1	1	100.0	28	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅰ	1	94.2	21	0.1	1	98.1	24	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅱ	1	100.0	24	0.1	1	100.0	24	0.1
		プライムアーバン行徳駅前	1	78.3	15	0.0	1	100.0	17	0.1
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	1	100.0	20	0.1	1	97.8	20	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅲ	1	94.8	30	0.1	1	94.8	34	0.1
		プライムアーバン西船橋	1	96.7	26	0.1	1	100.0	28	0.1
		プライムアーバン川口	1	98.4	56	0.2	1	98.4	59	0.2
		プラウドフラット八丁堀	1	96.0	28	0.1	1	94.9	27	0.1
		プラウドフラット板橋本町	1	97.4	25	0.1	1	97.9	26	0.1
		プライムアーバン目黒三田	1	88.5	25	0.1	1	97.7	27	0.1
		深沢ハウスHI棟（注5）	1	95.3	233	0.7	1	95.6	241	0.7
		プライムアーバン豊洲（注5）	1	97.0	166	0.5	1	96.0	167	0.5
		プライムアーバン日本橋茅場町（注5）	1	98.3	90	0.3	1	97.7	91	0.3
		プライムアーバン用賀Ⅱ（注5）	1	98.3	34	0.1	1	95.4	37	0.1
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ（注5）	1	100.0	44	0.1	1	90.2	43	0.1
		プライムアーバン学芸大学パークフロント（注12）	–	–	–	–	1	98.0	30	0.1
		プラウドフラット大森Ⅲ（注12）	–	–	–	–	1	96.0	29	0.1
		プラウドフラット錦糸町（注12）	–	–	–	–	1	100.0	23	0.1
	その他	プラウドフラット五橋	1	97.3	30	0.1	1	92.5	30	0.1
		プラウドフラット河原町	1	96.1	29	0.1	1	91.8	28	0.1
		プラウドフラット新大阪	1	97.2	58	0.2	1	92.9	57	0.2

用途	地域	不動産等の名称	第3期（平成28年9月1日～平成29年2月28日）				第4期（平成29年3月1日～平成29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	その他	プライムアーバン北14条	1	100.0	13	0.0	1	95.3	14	0.0
		プライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	17	0.0	1	100.0	17	0.0
		プライムアーバン大通公園Ⅱ	1	100.0	11	0.0	1	100.0	11	0.0
		プライムアーバン北11条	1	100.0	25	0.1	1	100.0	25	0.1
		プライムアーバン宮の沢	1	100.0	23	0.1	1	96.2	23	0.1
		プライムアーバン大通東	1	100.0	18	0.1	1	94.4	17	0.0
		プライムアーバン知事公館	1	100.0	13	0.0	1	97.6	13	0.0
		プライムアーバン円山	1	96.3	10	0.0	1	100.0	11	0.0
		プライムアーバン北24条	1	97.2	19	0.1	1	91.7	20	0.1
		プライムアーバン札幌医大前	1	97.6	28	0.1	1	98.6	27	0.1
		プライムアーバン札幌リバーフロント	1	95.6	180	0.5	1	97.1	191	0.5
		プライムアーバン北3条通	1	98.0	70	0.2	1	91.9	66	0.2
		プライムアーバン長町一丁目	1	98.4	43	0.1	1	93.3	42	0.1
		プライムアーバン八乙女中央	1	91.0	18	0.1	1	91.0	19	0.1
		プライムアーバン堤通雨宮	1	98.2	45	0.1	1	94.5	45	0.1
		プライムアーバン葵	1	100.0	25	0.1	1	90.4	23	0.1
		プライムアーバン金山	1	93.1	22	0.1	1	98.3	24	0.1
		プライムアーバン鶴舞	1	90.4	40	0.1	1	95.2	42	0.1
		プライムアーバン上前津	1	94.3	55	0.2	1	99.1	56	0.2
		プライムアーバン泉	1	91.4	124	0.4	1	95.6	128	0.4
		プライムアーバン江坂Ⅰ	1	89.7	18	0.1	1	93.8	21	0.1
		プライムアーバン江坂Ⅱ	1	88.8	25	0.1	1	98.3	27	0.1
		プライムアーバン江坂Ⅲ	1	93.9	39	0.1	1	94.2	39	0.1
		プライムアーバン玉造	1	93.4	34	0.1	1	98.9	35	0.1
		プライムアーバン堺筋本町	1	98.2	63	0.2	1	97.2	62	0.2
		プライムアーバン博多	1	97.7	29	0.1	1	100.0	29	0.1
		プライムアーバン薬院南	1	94.4	13	0.0	1	93.1	13	0.0
		プライムアーバン香椎	1	100.0	16	0.0	1	92.7	16	0.0
		プライムアーバン博多東	1	91.0	24	0.1	1	95.1	24	0.1
		プライムアーバン千早	1	100.0	22	0.1	1	100.0	23	0.1
		プライムアーバン千種	1	87.7	33	0.1	1	93.6	37	0.1
居住用施設小計			147	97.0	6,085	17.5	150	96.7	6,283	17.9
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			1,345	99.2	34,714	100.0	1,340	98.4	35,032	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貸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貸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貸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貸を行う契約が締結されているため、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、平成29年3月31日に譲渡しており、開示されている第4期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡の前日までの数値です。
（注4）当該資産は、平成29年5月12日に譲渡しており、開示されている第4期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡の前日までの数値です。
（注5）当該資産は、平成28年9月1日に取得又は承継しており、開示されている第3期の「不動産賃貸事業収益」は取得日又は承継日以降の数値です。
（注6）当該資産は、平成29年6月1日に譲渡しており、第4期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡の前日までの数値です。
（注7）当該資産は、平成29年3月31日に不動産信託受益権の準共有持分49.0%を追加取得しており、開示されている第4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8）当該資産は、平成28年9月1日に承継し、平成29年6月5日に譲渡しており、開示されている第3期及び第4期の「不動産賃貸事業収益」は承継日以降譲渡の前日までの数値です。
（注9）当該資産は、平成29年4月28日に取得しており、開示されている第4期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。
（注10）当該資産は、平成29年6月29日に譲渡しており、開示されている第4期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡の前日までの数値です。
（注11）当該資産は、平成29年3月17日に取得しており、開示されている第4期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。
（注12）当該資産は、平成29年3月31日に取得しており、開示されている第4期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

4 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4期末現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区　分	種　類	契約額等（百万円）（注1）		時価（百万円）（注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引（変動受取・固定支払）	255,818	218,855	△2,942
合　計		255,818	218,855	△2,942

（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4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4期末現在、本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権の国及び地域毎の保有状況は、以下のとおりです。

国　名	保有総額（注1）	期末算定価額（注2）		物件数
			対総資産比率	
日　本	923,155百万円	1,002,130百万円	100.0%	268
合　計	923,155百万円	1,002,130百万円	100.0%	268

（注1）保有総額は、減価償却後の帳簿価額によっています。
（注2）期末算定価額は、不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額の合計額を記載しています。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称（所在地）	目　的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総　額	第4期支払額	既支出総額
川崎モアーズ（神奈川県川崎市）	空調設備改修	自　平成27年10月 至　平成29年12月	240,546	－	221,757
川崎モアーズ（神奈川県川崎市）	受変電・中央監視設備リニューアル	自　平成27年10月 至　平成30年 6月	299,380	91,132	108,043
川崎モアーズ（神奈川県川崎市）	エスカレーターリニューアル	自　平成27年10月 至　平成30年 8月	234,762	－	136,944
野村不動産大阪ビル（大阪府大阪市）	エレベーターリニューアル	自　平成28年 8月 至　平成29年11月	67,400	－	－
Morisia津田沼（千葉県習志野市）	オフィス棟空調機リニューアル	自　平成28年10月 至　平成30年 2月	376,500	152,808	143,471
プライムアーバン新川（東京都中央区）	外壁改修・各種鉄部塗装	自　平成29年 3月 至　平成29年 9月	35,980	－	－
川崎モアーズ（神奈川県川崎市）	非常発電機更新	自　平成29年 5月 至　平成30年 2月	67,823	－	－
NMF名古屋柳橋ビル（愛知県名古屋市）	トイレ改修	自　平成29年 9月 至　平成29年12月	37,000	－	－
プライムアーバン向島（東京都墨田区）	エレベーターリニューアル	自　平成29年 9月 至　平成29年12月	11,700	－	－
横須賀モアーズ（神奈川県横須賀市）	防災受信盤端末機器切替工事	自　平成29年 9月 至　平成30年 2月	86,868	－	－

（注）既支出総額には第4期支払額は含みません。

2 期中の資本的支出

第4期末保有資産について、第4期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。第4期中の資本的支出は2,521,210千円であり、第4期中の費用に区分された修繕費2,082,747千円と合わせ、合計4,603,958千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）
Landport厚木（神奈川県厚木市）	スロープ補強	自　平成28年12月 至　平成29年 3月	245,120
川崎モアーズ（神奈川県川崎市）	受変電設備更新工事Ⅱ期	自　平成28年 9月 至　平成29年 6月	86,083
野村不動産大阪ビル（大阪府大阪市）	乗用エレベーター更新	自　平成28年 8月 至　平成29年 7月	62,438
NMF仙台青葉通りビル（宮城県仙台市）	空調機及び課金システム更新	自　平成29年 3月 至　平成29年 5月	47,327
イズミヤ小林店（兵庫県宝塚市）	空調機熱源機器更新	自　平成29年 4月 至　平成29年 5月	33,875
NMF名古屋柳橋ビル（愛知県名古屋市）	各階トイレ改修	自　平成29年 6月 至　平成29年 8月	32,711
EQUINIA青葉台（神奈川県横浜市）	パッケージ空調機更新工事Ⅱ期	自　平成29年 5月 至　平成29年 6月	16,010
その他の不動産等	機能更新等	自　平成29年 3月 至　平成29年 8月	1,997,643
合　計			2,521,210

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1期 自　平成27年10月 1 日 至　平成28年 2 月29日	第2期 自　平成28年 3 月 1 日 至　平成28年 8 月31日	第3期 自　平成28年 9 月 1 日 至　平成29年 2 月28日	第4期 自　平成29年 3 月 1 日 至　平成29年 8 月31日
当期首積立金残高	6,070百万円	6,647百万円	6,466百万円	6,323百万円
当期積立額	1,123百万円	2,753百万円	3,778百万円	2,417百万円
当期積立金取崩額	547百万円	2,934百万円	3,921百万円	3,386百万円
次期繰越額	6,647百万円	6,466百万円	6,323百万円	5,354百万円

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項　目	第3期 自　平成28年 9 月 1 日 至　平成29年 2 月28日	第4期 自　平成29年 3 月 1 日 至　平成29年 8 月31日
資産運用報酬（注1）	2,783,114千円	3,063,128千円
資産保管業務報酬	48,740千円	56,591千円
一般事務委託報酬	155,545千円	174,470千円
役員報酬	7,200千円	7,200千円
その他費用（注2）	4,414,264千円	3,139,534千円
合　計	7,408,864千円	6,440,924千円

（注1）資産運用報酬については、上記金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が、第3期は54,000千円、第4期は305,475千円あり、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報酬が、第4期は399,092千円あります。
（注2）合併関連費用として第3期は1,374,890千円を含みます。

2 借入状況

第4期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

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
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成29年2月23日	1,625,000	－	0.58000	平成29年4月18日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		1,250,000	－					
	株式会社みずほ銀行		875,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		750,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成29年3月16日	－	－	0.58000	平成29年5月26日			
	株式会社三井住友銀行		－	－					
	株式会社みずほ銀行		－	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	－					
	三井住友信託銀行株式会社		－	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成29年3月16日	－	－	0.48000	平成29年6月20日			
	株式会社三井住友銀行		－	－					
	株式会社みずほ銀行		－	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	－					
	三井住友信託銀行株式会社		－	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成29年3月30日	－	－	0.48000	平成29年7月19日			
	株式会社三井住友銀行		－	－					
	株式会社みずほ銀行		－	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	－					
	三井住友信託銀行株式会社		－	－					
小　計			5,000,000	－					

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
1年内長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年3月11日	800,000	－	0.33606	平成29年3月13日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		800,000	－					
	株式会社みずほ銀行		800,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		800,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	－					
	株式会社福岡銀行	平成26年5月26日	1,000,000	－	0.21000	平成29年3月27日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年6月10日	3,000,000	－	1.43500	平成29年6月12日			
	株式会社みずほ銀行		900,000	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年6月29日	3,330,000	－	（注4）	平成29年6月30日			
	株式会社三井住友銀行		3,330,000	－					
	株式会社みずほ銀行		4,255,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		925,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社		5,660,000	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年2月27日	2,000,000	－	1.12850	平成29年8月28日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社		3,000,000	－					
	株式会社伊予銀行		1,000,000	－					
	信金中央金庫	平成24年8月27日	1,720,000	－	1.08500	平成29年8月28日			
	大同生命保険株式会社		1,100,000	－					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,100,000	－					
	株式会社千葉銀行	平成26年8月27日	750,000	－	0.43727	平成29年8月28日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年9月29日	1,000,000	－	0.21000	平成29年8月28日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	－					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	－					
	農林中央金庫		1,000,000	－					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年9月28日	1,000,000	1,000,000	0.15000	平成29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					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年6月25日	5,600,000	5,600,000	1.03775	平成29年12月26日			
	株式会社三井住友銀行		4,500,000	4,500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000					
	三井住友信託銀行株式会社		900,000	900,000					
	株式会社百十四銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年2月28日	1,000,000	1,000,000	1.84650	平成30年2月26日			
	株式会社伊予銀行	平成27年2月27日	1,000,000	1,000,000	0.43727	平成30年2月26日			
	株式会社東京都民銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年8月27日	1,300,000	1,300,000	1.12013	平成30年2月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000					
	株式会社みずほ銀行		900,000	900,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		900,000	900,000					
	三井住友信託銀行株式会社		520,000	520,000					
	株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年3月27日	－	2,355,000	1.08448	平成30年3月27日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年3月27日	－	989,000	0.63000	平成30年3月27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					
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年4月30日	－	730,000	0.63000	平成30年4月27日			
	株式会社りそな銀行		－	500,000					

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
1年内長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年7月18日	－	1,600,000	0.86250	平成30年5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		－	1,600,000					
	株式会社みずほ銀行		－	1,800,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	1,800,000					
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,800,000					
	みずほ信託銀行株式会社		－	1,800,000					
	農林中央金庫		－	1,800,000					
	株式会社中国銀行	平成25年6月24日	－	2,000,000	1.09000	平成30年6月26日			
	株式会社福岡銀行	平成25年8月26日	－	2,000,000	1.03500	平成30年8月27日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年9月30日	－	1,800,000	0.99000	平成30年8月27日			
	株式会社三井住友銀行		－	1,800,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	1,800,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年6月13日	42,800	42,800	2.17000	（注5）			
	株式会社三井住友銀行	平成25年6月13日	42,800	42,800	2.21812	（注5）			
小　計			69,975,600	54,760,600					
短期借入金合計			74,975,600	54,760,600					
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	平成25年3月27日	2,355,000	－	1.08448	平成30年3月27日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年3月27日	989,000	－	0.63000	平成30年3月27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	－					
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年4月30日	730,000	－	0.63000	平成30年4月27日			
	株式会社りそな銀行		500,000	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年7月18日	1,600,000	－	0.86250	平成30年5月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,600,000	－					
	株式会社みずほ銀行		1,800,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,800,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	－					
	みずほ信託銀行株式会社		1,800,000	－					
	農林中央金庫		1,800,000	－					
	株式会社中国銀行	平成25年6月24日	2,000,000	－	1.09000	平成30年6月26日			
	株式会社福岡銀行	平成25年8月26日	2,000,000	－	1.03500	平成30年8月27日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年9月30日	1,800,000	－	0.99000	平成30年8月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,800,000	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年12月9日	1,000,000	1,000,000	0.93600	平成30年11月26日			
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年12月12日	1,000,000	1,000,000	0.72500	平成30年11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	株式会社八十二銀行	平成26年6月10日	1,000,000	1,000,000	0.77650	平成30年11月26日			
	株式会社広島銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社京葉銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年9月29日	1,000,000	1,000,000	0.48250	平成30年11月26日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年9月29日	1,000,000	1,000,000	0.50250	平成30年11月26日			
	株式会社みずほ銀行		700,000	700,000					

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	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成29年6月30日	－	1,800,000	0.14000	平成30年12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		－	1,800,000					
	株式会社みずほ銀行		－	925,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	925,000					
	三井住友信託銀行株式会社		－	925,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年3月16日	1,250,000	1,250,000	1.44450	平成31年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,250,000	1,250,000					
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	住友生命保険相互会社	平成26年3月19日	2,000,000	2,000,000	0.90759	平成31年2月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成26年3月27日	1,000,000	1,000,000	0.87695	平成31年2月26日			
	信金中央金庫		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社中国銀行		500,000	500,000					
	株式会社百十四銀行		300,000	300,000					
	株式会社西日本シティ銀行		500,000	500,000					
	株式会社三井住友銀行	平成26年3月31日	1,400,000	1,400,000	0.81625	平成31年3月29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		1,400,000	1,400,000					
	株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行		200,000	200,000					
	株式会社三井住友銀行	平成26年6月30日	400,000	400,000	0.89635	平成31年3月29日			
	株式会社みずほ銀行		300,000	300,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社福岡銀行		300,000	300,000					
	第一生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年6月13日	1,000,000	1,000,000	1.04875	平成31年5月27日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年6月13日	2,000,000	2,000,000	1.11750	平成31年5月27日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社みずほ銀行		2,000,000	2,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	三井住友海上火災保険株式会社	平成26年12月18日	1,100,000	1,100,000	0.69894	平成31年5月27日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年8月27日	2,200,000	2,200,000	1.22000	平成31年8月26日			
	太陽生命保険株式会社	平成24年8月27日	1,000,000	1,000,000	1.27625	平成31年8月26日			
	大同生命保険株式会社		500,000	500,000					
	三井生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行	平成24年8月27日	1,700,000	1,700,000	1.25200	平成31年8月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,500,000	3,500,000					
	株式会社あおぞら銀行		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行	平成26年8月26日	500,000	500,000	0.81080	平成31年8月26日			
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社八十二銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社百十四銀行		700,000	700,000					
	株式会社七十七銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年10月31日	500,000	500,000	0.20000	平成31年10月28日			
	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					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					

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	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成29年3月13日	－	800,000	0.17000	平成31年10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		－	800,000					
	株式会社みずほ銀行		－	800,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	800,000					
	三井住友信託銀行株式会社		－	800,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年12月3日	400,000	400,000	1.16500	平成31年11月26日			
	株式会社三井住友銀行		400,000	400,000					
	株式会社みずほ銀行		400,000	400,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		400,000	400,000					
	みずほ信託銀行株式会社	平成26年5月26日	1,000,000	1,000,000	0.72650	平成31年11月26日			
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年6月30日	1,000,000	1,000,000	0.54065	平成31年11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		400,000	400,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	みずほ信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	農林中央金庫		800,000	800,000					
	株式会社八十二銀行	平成27年11月26日	500,000	500,000	0.37420	平成31年11月26日			
	株式会社京葉銀行		700,000	700,000					
	株式会社中国銀行		500,000	500,000					
	株式会社西日本シティ銀行		750,000	750,000					
	株式会社東京都民銀行		500,000	500,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000					
	株式会社三井住友銀行	平成26年3月27日	2,750,000	2,750,000	1.01150	平成32年2月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	株式会社千葉銀行	平成27年8月27日	1,000,000	1,000,000	0.64685	平成32年2月26日			
	株式会社西日本シティ銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年6月13日	800,000	800,000	1.25875	平成32年5月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年6月13日	3,000,000	3,000,000	1.33750	平成32年5月26日			
	株式会社三井住友銀行		3,000,000	3,000,000					
	株式会社みずほ銀行		2,000,000	2,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	太陽生命保険株式会社	平成25年5月23日	1,000,000	1,000,000	1.48625	平成32年5月27日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年6月3日	1,000,000	1,000,000	0.43000	平成32年5月29日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成24年8月27日	1,100,000	1,100,000	1.53674	平成32年8月26日			
	第一生命保険株式会社	平成25年9月30日	800,000	800,000	1.28277	平成32年8月26日			
	日本生命保険相互会社	平成25年10月25日	500,000	500,000	1.15566	平成32年8月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年10月25日	1,000,000	1,000,000	1.18000	平成32年8月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		600,000	600,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		600,000	600,000					
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					

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	株式会社みずほ銀行	平成26年2月26日	500,000	500,000	1.08100	平成32年8月26日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	野村信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	信金中央金庫		1,500,000	1,500,000					
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	平成27年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.72000	平成32年8月26日			
	野村信託銀行株式会社	平成27年10月29日	500,000	500,000	0.46075	平成32年11月26日			
	信金中央金庫		750,000	750,000					
	株式会社千葉銀行		750,000	750,000					
	株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
	株式会社百十四銀行		500,000	500,000					
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
	第一生命保険株式会社	平成27年11月26日	500,000	500,000	0.47375	平成32年11月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年11月26日	250,000	250,000	0.46190	平成32年11月26日			
	株式会社三井住友銀行		250,000	250,000					
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		350,000	350,000					
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	みずほ信託銀行株式会社	平成25年2月26日	2,000,000	2,000,000	1.35250	平成33年2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	第一生命保険株式会社		2,000,000	2,000,000					
	太陽生命保険株式会社	平成26年2月27日	2,000,000	2,000,000	1.17750	平成33年2月26日			
	太陽生命保険株式会社	平成26年3月19日	1,000,000	1,000,000	1.19211	平成33年2月26日			
	大同生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年9月29日	1,000,000	1,000,000	0.80832	平成33年2月26日			
	日本生命保険相互会社		1,000,000	1,000,000					
	農林中央金庫	平成27年2月26日	3,000,000	3,000,000	0.86350	平成33年2月26日			
	株式会社みずほ銀行	平成27年3月3日	720,000	720,000	0.85050	平成33年2月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		700,000	700,000					
	三井住友信託銀行株式会社		700,000	700,000					
	株式会社中国銀行	平成27年12月28日	500,000	500,000	0.46725	平成33年2月26日			
	野村信託銀行株式会社	平成28年2月29日	2,000,000	2,000,000	0.22560	平成33年2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年2月29日	700,000	700,000	0.14700	平成33年2月26日			
	株式会社福岡銀行		1,260,000	1,260,000					
	株式会社広島銀行		420,000	420,000					
	株式会社山口銀行		420,000	420,000					
	株式会社西日本シティ銀行	平成28年3月1日	400,000	400,000	0.21810	平成33年2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年6月13日	1,000,000	1,000,000	1.46375	平成33年5月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年6月13日	3,000,000	3,000,000	1.56250	平成33年5月26日			
	株式会社三井住友銀行		3,000,000	3,000,000					
	株式会社みずほ銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社みずほ銀行	平成25年5月23日	1,000,000	1,000,000	1.68200	平成33年5月27日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年5月23日	3,500,000	3,500,000	1.62500	平成33年5月27日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年3月27日	2,750,000	2,750,000	1.23920	平成33年7月26日			
	株式会社みずほ銀行		1,430,000	1,430,000					
	野村信託銀行株式会社	平成26年2月27日	2,700,000	2,700,000	1.24100	平成33年8月26日			

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	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年8月27日	1,800,000	1,800,000	0.81585	平成33年8月26日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年12月12日	2,000,000	2,000,000	1.30289	平成33年11月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成26年5月26日	1,000,000	1,000,000	1.11662	平成33年11月26日			
	日本生命保険相互会社		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	平成27年2月27日	1,000,000	1,000,000	0.97410	平成33年11月26日			
	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					
	株式会社三井住友銀行	平成25年12月9日	3,500,000	3,500,000	1.48300	平成34年1月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年2月27日	1,000,000	1,000,000	1.31850	平成34年2月28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		500,000	500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年3月27日	2,750,000	2,750,000	1.29600	平成34年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	平成26年8月26日	3,000,000	3,000,000	1.16000	平成34年2月28日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年3月26日	2,000,000	2,000,000	1.25900	平成34年5月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社みずほ銀行		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年6月3日	1,000,000	1,000,000	0.82500	平成34年5月31日			
	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		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年9月5日	100,000	100,000	1.19700	平成34年8月26日			
	株式会社三井住友銀行		100,000	100,000					
	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		1,780,000	1,780,000					
	第一生命保険株式会社	平成27年2月26日	3,000,000	3,000,000	1.09133	平成34年8月26日			
	太陽生命保険株式会社	平成27年6月24日	1,000,000	1,000,000	1.08034	平成34年8月26日			
	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	平成28年3月1日	1,000,000	1,000,000	0.32886	平成34年8月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年9月30日	600,000	600,000	0.76250	平成34年9月30日			
	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					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		510,000	510,000					
	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		400,000	400,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年12月19日	550,000	550,000	0.92280	平成34年11月28日			
	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					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年12月24日	1,800,000	1,800,000	1.05000	平成34年11月28日			
	株式会社三井住友銀行	平成26年12月24日	2,400,000	2,400,000	1.11000	平成34年11月28日			
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		650,000	650,000					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年6月30日	1,000,000	1,000,000	0.98624	平成34年11月28日			
	日本生命保険相互会社		500,000	500,000					

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	日本生命保険相互会社	平成27年10月29日	1,000,000	1,000,000	0.71221	平成34年11月28日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	太陽生命保険株式会社	平成27年11月26日	500,000	500,000	0.69250	平成34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	平成27年2月27日	1,300,000	1,300,000	1.13250	平成35年2月27日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成28年3月1日	800,000	800,000	0.40740	平成35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					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年2月29日	1,800,000	1,800,000	0.48700	平成35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					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		3,600,000	3,600,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年7月30日	2,000,000	2,000,000	1.86500	平成35年5月26日			
	株式会社三井住友銀行	平成25年7月30日	2,000,000	2,000,000	1.89500	平成35年5月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年7月30日	1,000,000	1,000,000	1.83875	平成35年5月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社	平成28年5月26日	1,000,000	1,000,000	0.41250	平成35年5月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年11月30日	2,500,000	2,500,000	0.43408	平成35年5月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年8月27日	1,800,000	1,800,000	1.08510	平成35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	平成28年3月1日	1,000,000	1,000,000	0.43466	平成35年8月28日			
	株式会社中国銀行	平成28年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.41000	平成35年8月28日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年3月3日	1,000,000	1,000,000	1.14850	平成35年8月28日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年3月3日	1,000,000	1,000,000	1.15850	平成35年8月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年3月3日	1,000,000	1,000,000	1.18032	平成35年8月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年6月24日	4,000,000	4,000,000	1.20772	平成35年8月28日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年2月29日	1,206,000	1,206,000	0.55700	平成35年8月31日			
	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					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		335,000	335,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,412,000	2,412,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年12月9日	1,000,000	1,000,000	1.75900	平成35年11月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年10月29日	1,100,000	1,100,000	0.82800	平成35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					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年11月28日	2,000,000	2,000,000	0.49380	平成35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	平成28年11月30日	500,000	500,000	0.47483	平成35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					
	信金中央金庫	平成29年2月27日	800,000	800,000	0.53630	平成36年2月26日			
	株式会社伊予銀行		500,000	500,000					

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	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年3月27日	2,750,000	2,750,000	1.59400	平成36年2月26日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	平成28年5月26日	600,000	600,000	0.51000	平成36年5月27日			
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年6月27日	2,700,000	2,700,000	0.46376	平成36年5月27日			
	株式会社みずほ銀行	平成28年11月28日	2,000,000	2,000,000	0.53676	平成36年5月27日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年12月28日	2,700,000	2,700,000	0.85925	平成36年6月26日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年8月31日	2,700,000	2,700,000	0.49533	平成36年6月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年2月29日	3,000,000	3,000,000	0.58175	平成36年8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年8月31日	2,430,000	2,430,000	0.49971	平成36年8月26日			
	信金中央金庫	平成29年8月28日	－	1,720,000	0.49485	平成36年8月26日			
	株式会社千葉銀行		－	750,000					
	株式会社伊予銀行		－	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		－	1,100,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		－	1,100,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年6月27日	2,250,000	2,250,000	0.50825	平成36年11月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	平成28年11月28日	1,000,000	1,000,000	0.58000	平成36年11月26日			
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年11月30日	1,800,000	1,800,000	0.55979	平成36年11月26日			
	株式会社みずほ銀行	平成28年3月1日	1,400,000	1,400,000	0.62675	平成37年2月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		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	平成28年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.52140	平成37年2月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年8月28日	－	1,000,000	0.53936	平成37年2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		－	2,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年11月30日	2,000,000	2,000,000	0.60286	平成37年5月26日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年11月30日	2,000,000	2,000,000	0.60286	平成37年5月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年11月30日	2,300,000	2,300,000	0.60286	平成37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	平成29年3月27日	－	1,000,000	0.61434	平成37年5月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年8月26日	2,000,000	2,000,000	0.56380	平成37年8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行	平成28年8月31日	1,350,000	1,350,000	0.58727	平成37年8月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		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	平成29年2月27日	1,350,000	1,350,000	0.67915	平成37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	平成29年6月30日	－	1,600,000	0.60489	平成37年8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	平成29年8月28日	－	1,000,000	0.58380	平成37年8月26日			
	農林中央金庫		－	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		－	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行	平成27年11月26日	1,100,000	1,100,000	1.09830	平成37年11月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年11月26日	1,100,000	1,100,000	1.06250	平成37年11月26日			

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	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年12月28日	2,000,000	2,000,000	1.03955	平成37年11月26日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年6月27日	2,000,000	2,000,000	0.59639	平成37年11月26日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年8月31日	2,000,000	2,000,000	0.60448	平成37年11月26日			
	株式会社みずほ銀行	平成28年11月30日	500,000	500,000	0.64616	平成37年11月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	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	平成29年6月12日	－	900,000	0.65123	平成37年11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	平成29年6月30日	－	1,300,000	0.64278	平成37年11月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年3月1日	2,000,000	2,000,000	0.74080	平成38年2月26日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年3月1日	2,000,000	2,000,000	0.74080	平成38年2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年6月27日	2,500,000	2,500,000	0.63995	平成38年5月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年8月31日	2,700,000	2,700,000	0.67591	平成38年8月26日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年8月31日	2,700,000	2,700,000	0.67591	平成38年8月26日			
	株式会社みずほ銀行	平成29年2月27日	1,000,000	1,000,000	0.77669	平成38年8月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成29年6月12日	－	1,000,000	0.70414	平成38年8月26日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年8月28日	－	1,000,000	0.67483	平成38年8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		－	2,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年11月28日	2,000,000	2,000,000	0.76000	平成38年11月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成29年6月12日	－	2,000,000	0.74229	平成38年11月26日			
	株式会社みずほ銀行	平成29年6月30日	－	1,730,000	0.73506	平成38年11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		－	2,435,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成29年6月30日	－	1,530,000	0.78177	平成39年5月26日			
	株式会社三井住友銀行		－	1,530,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成29年8月28日	－	2,000,000	0.76843	平成39年8月26日			
	株式会社三井住友銀行		－	2,000,000					
	株式会社三井住友銀行	平成28年11月28日	2,000,000	2,000,000	0.89209	平成39年11月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年11月30日	2,000,000	2,000,000	1.12506	平成41年11月26日			
	株式会社三井住友銀行	平成28年11月30日	2,000,000	2,000,000	1.12506	平成41年11月26日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年10月29日	1,100,000	1,100,000	1.92250	平成42年10月28日			
	株式会社三井住友銀行	平成27年10月29日	1,100,000	1,100,000	1.91700	平成42年10月28日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年6月13日	796,700	775,300	2.17000	（注5）			
	株式会社三井住友銀行	平成25年6月13日	796,700	775,300	2.21812	（注5）			
小　計			396,308,400	411,480,600					
借入金合計			471,284,000	466,241,200					

（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）「資金使途」は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金等の返済資金です。
（注4）17,500百万円のうち、8,500百万円については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ており、金利スワップの効果を勘案した利率は0.79450%、残りの9,000百万円については、変動金利であり平均利率は0.51000%です。
（注5）平成25年8月26日を初回として、以降3ヶ月毎の26日に各回10.7百万円を返済し、平成37年5月26日に497.1百万円を返済する約定となっています。

3 投資法人債の状況

第4期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘　柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
野村不動産オフィスファンド投資法人第6回無担保投資法人債	平成19年3月19日	5,000	－	2.21	平成29年3月17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9回無担保投資法人債	平成22年11月26日	4,000	4,000	1.52	平成29年11月24日			
野村不動産オフィスファンド投資法人第2回無担保投資法人債	平成17年3月16日	5,000	5,000	2.47	平成32年3月16日			（注3）
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	平成26年10月30日	3,000	3,000	0.87	平成36年10月30日			（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	平成26年11月25日	6,000	6,000	1.02	平成36年11月25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	平成19年3月19日	4,500	4,500	2.90	平成40年3月17日			
合　計		27,500	22,500					

（注1）「資金使途」は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金等です。
（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。
（注3）適格機関投資家限定及び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1）	譲渡年月日	譲渡価額（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
信託受益権	nORBESA	平成29年3月17日	8,500	－	－	－	－
不動産	プライムアーバン学芸大学パークフロント	平成29年3月31日	1,300	－	－	－	－
不動産	中座くいだおれビル	平成29年3月31日	11,600	－	－	－	－
不動産	プラウドフラット大森Ⅲ	平成29年3月31日	1,110	－	－	－	－
不動産	プラウドフラット錦糸町	平成29年3月31日	785	－	－	－	－
不動産	Landport柏沼南Ⅰ	平成29年3月31日	9,900	－	－	－	－
信託受益権	野村不動産吉祥寺ビル（追加取得）	平成29年3月31日	5,100	－	－	－	－
信託受益権	NOFテクノポートカマタセンタービル	－	－	平成29年3月31日	5,020	4,725	－
信託受益権	NOF日本橋本町ビル（51.0%）	－	－	平成29年3月31日	11,730	10,889	780
不動産	サミットストア成田東店（底地）	平成29年4月28日	700	－	－	－	－
信託受益権	天王洲パークサイドビル	－	－	平成29年5月12日	12,700	12,467	－
信託受益権	三菱自動車　渋谷店	－	－	平成29年6月1日	1,720	1,586	122
信託受益権	三菱自動車　杉並店	－	－	平成29年6月1日	896	748	140
信託受益権	イトーヨーカドー東習志野店	－	－	平成29年6月5日	664	641	15
信託受益権	Merad 大和田	－	－	平成29年6月29日	7,380	6,510	785
信託受益権	太田新田ロジスティクスセンター	－	－	平成29年6月29日	7,304（注2）	3,081	1,263（注2）
信託受益権	太田東新町ロジスティクスセンター	－	－	平成29年6月29日		1,958	
信託受益権	太田清原ロジスティクスセンター	－	－	平成29年6月29日		578	
信託受益権	千代田町ロジスティクスセンター	－	－	平成29年6月29日		314	
合　計		－	38,995	－	47,414	43,502	3,107

（注1）「取得価額」及び「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（不動産売買契約書等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）同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡ですが、個々の物件の譲渡価格について、譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。それに伴い、個々の物件の売却損益についても非開示としています。

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

❶ 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）	鑑定機関	価格時点
取得	信託受益権	nORBESA	平成29年3月17日	8,500	8,540	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年12月1日
取得	不動産	プライムアーバン学芸大学パークフロント	平成29年3月31日	1,300	1,310	大和不動産鑑定株式会社	平成28年12月1日
取得	不動産	中座くいだおれビル	平成29年3月31日	11,600	11,600	日本ヴァリュアーズ株式会社	平成29年1月1日
取得	不動産	プラウドフラット大森Ⅲ	平成29年3月31日	1,110	1,140	森井総合鑑定株式会社	平成28年12月1日
取得	不動産	プラウドフラット錦糸町	平成29年3月31日	785	839	森井総合鑑定株式会社	平成28年12月1日
取得	不動産	Landport柏沼南Ⅰ	平成29年3月31日	9,900	9,920	日本ヴァリュアーズ株式会社	平成28年12月1日
取得	信託受益権	野村不動産吉祥寺ビル（追加取得）	平成29年3月31日	5,100	5,440	大和不動産鑑定株式会社	平成28年12月1日
譲渡	信託受益権	NOFテクノポートカマタセンタービル	平成29年3月31日	5,020	4,520	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年8月31日
譲渡	信託受益権	NOF日本橋本町ビル（51.0%）	平成29年3月31日	11,730	11,200	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年8月31日
取得	不動産	サミットストア成田東店（底地）	平成29年4月28日	700	737	一般財団法人日本不動産研究所	平成29年3月1日
譲渡	信託受益権	天王洲パークサイドビル	平成29年5月12日	12,700	12,100	株式会社谷澤総合鑑定所	平成29年2月28日
譲渡	信託受益権	三菱自動車　渋谷店	平成29年6月1日	1,720	1,720	大和不動産鑑定株式会社	平成29年3月10日
譲渡	信託受益権	三菱自動車　杉並店	平成29年6月1日	896	896	株式会社谷澤総合鑑定所	平成29年3月10日
譲渡	信託受益権	イトーヨーカドー東習志野店	平成29年6月5日	664	649	日本ヴァリュアーズ株式会社	平成28年8月31日
譲渡	信託受益権	Merad 大和田	平成29年6月29日	7,380	7,340	大和不動産鑑定株式会社	平成29年2月28日
譲渡	信託受益権	太田新田ロジスティクスセンター	平成29年6月29日	7,304（注2）	3,750	大和不動産鑑定株式会社	平成29年2月28日
譲渡	信託受益権	太田東新町ロジスティクスセンター	平成29年6月29日		2,450	大和不動産鑑定株式会社	平成29年2月28日
譲渡	信託受益権	太田清原ロジスティクスセンター	平成29年6月29日		728	大和不動産鑑定株式会社	平成29年2月28日
譲渡	信託受益権	千代田町ロジスティクスセンター	平成29年6月29日		367	大和不動産鑑定株式会社	平成29年2月28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）同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡ですが、個々の物件の譲渡価格について、譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。
（注3）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。

❷ 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「❶ 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

❶ 取引状況

第4期に係る利害関係人等(注)との特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。

区　分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総　額	38,995,000千円	47,414,250千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	16,895,000千円　(43.3%)	15,010,000千円　(31.7%)

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（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（後記「❷ 支払手数料等の金額」において同じです。）。

❷ 支払手数料等の金額

第4期に係る利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区　分	支払手数料等総額（A）	利害関係人等との取引内訳		(B) ／ (A)
		支払先	支払金額（B）	
外注委託費	1,697,880千円	野村不動産株式会社	8,970千円	0.5%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,264,415千円	74.5%
		株式会社ジオ・アカマツ	825千円	0.0%
プロパティ・マネジメント報酬	955,304千円	野村不動産株式会社	295,168千円	30.9%
		野村不動産パートナーズ株式会社	344,141千円	36.0%
		株式会社ジオ・アカマツ	131,320千円	13.7%
水道光熱費	2,013,031千円	野村不動産パートナーズ株式会社	20,173千円	1.0%
		NFパワーサービス株式会社	45,360千円	2.3%
その他費用	1,213,470千円	野村不動産株式会社	21,188千円	1.7%
		野村不動産パートナーズ株式会社	104,457千円	8.6%
		株式会社ジオ・アカマツ	4,826千円	0.4%
		株式会社プライムクロス	572千円	0.0%
その他営業費用	517,291千円	野村不動産株式会社	40千円	0.0%
		株式会社ジオ・アカマツ	173千円	0.0%

(注) 上記の支払手数料等以外に、第4期中に利害関係人等へ修繕工事等を発注しましたが、その支払額は以下のとおりです。

野村不動産株式会社	25,083千円
野村不動産パートナーズ株式会社	1,298,213千円
株式会社ジオ・アカマツ	4,312千円
野村アメニティサービス株式会社	1,322千円
野村不動産リフォーム株式会社	8,031千円

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

物件名	プロパティ・マネジメント会社	プロパティ・マネジメント報酬（千円）(注)
新宿野村ビル	野村不動産株式会社	48,307
野村不動産天王洲ビル	野村不動産株式会社	16,273
麹町ミレニアムガーデン	野村不動産パートナーズ株式会社	6,959
天王洲パークサイドビル	野村不動産株式会社	4,569
NMF新宿南口ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	4,217
NMF渋谷公園通りビル	野村不動産株式会社	5,216
セコムメディカルビル	野村不動産株式会社	8,167
西新宿昭和ビル	野村不動産株式会社	7,594
野村不動産渋谷道玄坂ビル	野村不動産株式会社	4,475
NMF駿河台ビル	野村不動産株式会社	3,296
PMO日本橋本町	野村不動産株式会社	3,209
PMO日本橋茅場町	野村不動産株式会社	3,928
野村不動産東日本橋ビル	野村不動産株式会社	3,146
PMO秋葉原	野村不動産株式会社	3,251
八丁堀NFビル	野村不動産株式会社	2,047
NMF高輪ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	2,056
PMO八丁堀	野村不動産株式会社	2,002
PMO日本橋大伝馬町	野村不動産株式会社	2,054
PMO東日本橋	野村不動産株式会社	1,570
野村不動産上野ビル	野村不動産株式会社	4,336
NOFテクノポートカマタセンタービル	野村不動産株式会社	994
NMF吉祥寺本町ビル	野村不動産株式会社	2,018
ファーレ立川センタースクエア	野村不動産株式会社	5,796
NMF川崎東口ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	6,108
NMF横浜西口ビル	野村不動産株式会社	7,088
NMF新横浜ビル	野村不動産株式会社	3,462
PMO田町	野村不動産株式会社	4,400
PMO銀座八丁目	野村不動産株式会社	2,574
PMO芝公園	野村不動産株式会社	2,813
日本電気本社ビル	野村不動産株式会社	1,500
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	野村不動産株式会社	16,990
NMF竹橋ビル	野村不動産株式会社	6,564
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	野村不動産株式会社	11,397
NMF芝公園ビル	野村不動産株式会社	3,071
ファーレイーストビル	野村不動産パートナーズ株式会社	2,733
野村不動産札幌ビル	野村不動産株式会社	4,156
NOF宇都宮ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	5,140
NMF名古屋柳橋ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	3,810
オムロン京都センタービル	野村不動産株式会社	15,697
野村不動産大阪ビル	野村不動産株式会社	13,433
野村不動産西梅田ビル	野村不動産株式会社	5,163
野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産株式会社	7,562
野村不動産広島ビル	野村不動産パートナーズ株式会社	4,564
Morisia津田沼	株式会社ジオ・アカマツ	69,655
横須賀モアーズシティ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,752
Recipe SHIMOKITA	株式会社ジオ・アカマツ	2,792
川崎モアーズ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,913
covirna machida	株式会社ジオ・アカマツ	2,622
ニトリ幕張店	野村不動産パートナーズ株式会社	906
コナミスポーツクラブ府中	野村不動産パートナーズ株式会社	906
FESTA SQUARE	野村不動産パートナーズ株式会社	905
GEMS渋谷	株式会社ジオ・アカマツ	2,550
駿台あざみ野校	野村不動産パートナーズ株式会社	905
メガロス神奈川店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,318
三菱自動車　目黒店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　調布店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　渋谷店	野村不動産パートナーズ株式会社	75
三菱自動車　練馬店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　川崎店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　高井戸店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　葛飾店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　東久留米店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　世田谷店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　杉並店	野村不動産パートナーズ株式会社	75
三菱自動車　関町店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　東大和店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　元住吉店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　川越店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　江戸川店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
三菱自動車　狭山店	野村不動産パートナーズ株式会社	150
野村不動産吉祥寺ビル	株式会社ジオ・アカマツ	2,248

物件名	プロパティ・マネジメント会社	プロパティ・マネジメント報酬（千円）（注）
GEMS市ヶ谷	株式会社ジオ・アカマツ	1,816
武蔵浦和ショッピングスクエア	株式会社ジオ・アカマツ	1,350
イトーヨーカドー東習志野店	野村不動産パートナーズ株式会社	940
サミットストア成田東店（底地）	野村不動産パートナーズ株式会社	164
ユニバーサル・シティウォーク大阪	株式会社ジオ・アカマツ	39,756
イズミヤ千里丘店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,596
Merad 大和田	野村不動産パートナーズ株式会社	999
イズミヤ八尾店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,776
イズミヤ小林店	野村不動産パートナーズ株式会社	1,654
一番町stear	株式会社ジオ・アカマツ	3,379
中座くいだおれビル	株式会社ジオ・アカマツ	5,149
Landport浦安	野村不動産株式会社	3,994
	野村不動産パートナーズ株式会社	2,754
Landport板橋	野村不動産株式会社	3,806
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,806
Landport川越	野村不動産株式会社	3,577
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,692
Landport厚木	野村不動産株式会社	17,397
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,671
相模原田名ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	2,724
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,277
相模原大野台ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	2,377
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,505
Landport八王子	野村不動産株式会社	2,118
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,068
Landport春日部	野村不動産株式会社	1,711
	野村不動産パートナーズ株式会社	885
船橋ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	1,361
	野村不動産パートナーズ株式会社	807
厚木南ロジスティクスセンターB棟	野村不動産株式会社	1,144
	野村不動産パートナーズ株式会社	540
羽生ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	965
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,125
川口ロジスティクスセンターB棟	野村不動産株式会社	951
	野村不動産パートナーズ株式会社	450
川口ロジスティクスセンターA棟	野村不動産株式会社	810
	野村不動産パートナーズ株式会社	396
厚木南ロジスティクスセンターA棟	野村不動産株式会社	810
	野村不動産パートナーズ株式会社	396
川口領家ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	2,507
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,176
Landport柏沼南Ⅱ	野村不動産株式会社	4,388
	野村不動産パートナーズ株式会社	1,232
Landport柏沼南Ⅰ	野村不動産株式会社	3,314
	野村不動産パートナーズ株式会社	878
太田新田ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	666
	野村不動産パートナーズ株式会社	311
太田東新町ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	531
	野村不動産パートナーズ株式会社	255
太田清原ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	531
	野村不動産パートナーズ株式会社	255
千代田町ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	531
	野村不動産パートナーズ株式会社	255
枚方樟葉ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	810
	野村不動産パートナーズ株式会社	396
プラウドフラット白金高輪	野村不動産パートナーズ株式会社	4,351
プラウドフラット代々木上原	野村不動産パートナーズ株式会社	1,802
プラウドフラット初台	野村不動産パートナーズ株式会社	1,343
プラウドフラット渋谷桜丘	野村不動産パートナーズ株式会社	897
プラウドフラット学芸大学	野村不動産パートナーズ株式会社	1,308
プラウドフラット目黒行人坂	野村不動産パートナーズ株式会社	1,606

物件名	プロパティ・マネジメント会社	プロパティ・マネジメント報酬（千円）（注）
プラウドフラット隅田リバーサイド	野村不動産パートナーズ株式会社	4,707
プラウドフラット神楽坂	野村不動産パートナーズ株式会社	2,180
プラウドフラット早稲田	野村不動産パートナーズ株式会社	2,585
プラウドフラット新宿河田町	野村不動産パートナーズ株式会社	1,966
プラウドフラット三軒茶屋	野村不動産パートナーズ株式会社	2,138
プラウドフラット蒲田	野村不動産パートナーズ株式会社	2,517
プラウドフラット蒲田Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	4,249
プラウドフラット新大塚	野村不動産パートナーズ株式会社	1,085
プラウドフラット清澄白河	野村不動産パートナーズ株式会社	614
プラウドフラット門前仲町Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,202
プラウドフラット門前仲町Ⅰ	野村不動産パートナーズ株式会社	2,027
プラウドフラット富士見台	野村不動産パートナーズ株式会社	1,936
プラウドフラット浅草駒形	野村不動産パートナーズ株式会社	3,709
プラウドフラット横浜	野村不動産パートナーズ株式会社	3,820
プラウドフラット上大岡	野村不動産パートナーズ株式会社	1,926
プラウドフラット鶴見Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	3,593
プライムアーバン麻布十番	野村不動産パートナーズ株式会社	2,342
プライムアーバン赤坂	野村不動産パートナーズ株式会社	1,747
プライムアーバン田町	野村不動産パートナーズ株式会社	2,408
プライムアーバン芝浦LOFT	野村不動産パートナーズ株式会社	3,447
プライムアーバン代々木	野村不動産パートナーズ株式会社	1,057
プライムアーバン恵比寿Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	2,245
プライムアーバン番町	野村不動産パートナーズ株式会社	2,176
プライムアーバン千代田富士見	野村不動産パートナーズ株式会社	1,753
プライムアーバン飯田橋	野村不動産パートナーズ株式会社	3,976
プライムアーバン恵比寿	野村不動産パートナーズ株式会社	1,578
プライムアーバン中目黒	野村不動産パートナーズ株式会社	2,375
プライムアーバン学芸大学	野村不動産パートナーズ株式会社	1,534
プライムアーバン洗足	野村不動産パートナーズ株式会社	909
プライムアーバン目黒リバーサイド	野村不動産パートナーズ株式会社	827
プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	野村不動産パートナーズ株式会社	4,827
プライムアーバン目黒青葉台	野村不動産パートナーズ株式会社	1,473
プライムアーバン学芸大学Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,018
プライムアーバン中目黒Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	4,115
プライムアーバン勝どき	野村不動産パートナーズ株式会社	5,393
プライムアーバン新川	野村不動産パートナーズ株式会社	2,613
プライムアーバン日本橋横山町	野村不動産パートナーズ株式会社	6,953
プライムアーバン日本橋浜町	野村不動産パートナーズ株式会社	2,140
プライムアーバン本郷壱岐坂	野村不動産パートナーズ株式会社	1,162
プライムアーバン白山	野村不動産パートナーズ株式会社	1,640
プライムアーバン四谷外苑東	野村不動産パートナーズ株式会社	2,966
プライムアーバン西新宿Ⅰ	野村不動産パートナーズ株式会社	2,058
プライムアーバン西新宿Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,962
プライムアーバン新宿内藤町	野村不動産パートナーズ株式会社	1,083
プライムアーバン西早稲田	野村不動産パートナーズ株式会社	1,160
プライムアーバン新宿落合	野村不動産パートナーズ株式会社	1,079
プライムアーバン目白	野村不動産パートナーズ株式会社	2,331
プライムアーバン神楽坂	野村不動産パートナーズ株式会社	4,536
プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,641
プライムアーバン千歳烏山	野村不動産パートナーズ株式会社	1,716
プライムアーバン三軒茶屋	野村不動産パートナーズ株式会社	1,351
プライムアーバン南烏山	野村不動産パートナーズ株式会社	1,575
プライムアーバン烏山ガレリア	野村不動産パートナーズ株式会社	1,570
プライムアーバン烏山コート	野村不動産パートナーズ株式会社	700
プライムアーバン千歳船橋	野村不動産パートナーズ株式会社	1,684
プライムアーバン用賀	野村不動産パートナーズ株式会社	2,165
プライムアーバン品川西	野村不動産パートナーズ株式会社	1,357
プライムアーバン大崎	野村不動産パートナーズ株式会社	3,246
プライムアーバン大井町Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	3,195
プライムアーバン雪谷	野村不動産パートナーズ株式会社	2,316
プライムアーバン大森	野村不動産パートナーズ株式会社	2,259

物件名	プロパティ・マネジメント会社	プロパティ・マネジメント報酬（千円）（注）
プライムアーバン田園調布南	野村不動産パートナーズ株式会社	1,512
プライムアーバン長原上池台	野村不動産パートナーズ株式会社	3,042
プライムアーバン中野上高田	野村不動産パートナーズ株式会社	1,102
プライムアーバン高井戸	野村不動産パートナーズ株式会社	2,608
プライムアーバン西荻窪	野村不動産パートナーズ株式会社	1,322
プライムアーバン西荻窪Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	2,828
プライムアーバン大塚	野村不動産パートナーズ株式会社	1,286
プライムアーバン駒込	野村不動産パートナーズ株式会社	927
プライムアーバン池袋	野村不動産パートナーズ株式会社	6,248
プライムアーバン門前仲町	野村不動産パートナーズ株式会社	5,451
プライムアーバン亀戸	野村不動産パートナーズ株式会社	1,574
プライムアーバン住吉	野村不動産パートナーズ株式会社	1,924
プライムアーバン向島	野村不動産パートナーズ株式会社	1,495
プライムアーバン錦糸公園	野村不動産パートナーズ株式会社	3,002
プライムアーバン錦糸町	野村不動産パートナーズ株式会社	2,825
プライムアーバン平井	野村不動産パートナーズ株式会社	1,749
プライムアーバン葛西	野村不動産パートナーズ株式会社	1,625
プライムアーバン葛西Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	3,196
プライムアーバン葛西イースト	野村不動産パートナーズ株式会社	3,833
プライムアーバン板橋区役所前	野村不動産パートナーズ株式会社	1,815
プライムアーバン浅草	野村不動産パートナーズ株式会社	1,308
プライムアーバン町屋サウスコート	野村不動産パートナーズ株式会社	4,233
プライムアーバン武蔵小金井	野村不動産パートナーズ株式会社	3,573
プライムアーバン武蔵野ヒルズ	野村不動産パートナーズ株式会社	2,323
プライムアーバン小金井本町	野村不動産パートナーズ株式会社	1,731
プライムアーバン久米川	野村不動産パートナーズ株式会社	3,023
プライムアーバン武蔵小杉comodo	野村不動産パートナーズ株式会社	2,386
プライムアーバン川崎	野村不動産パートナーズ株式会社	2,148
プライムアーバン新百合ヶ丘	野村不動産パートナーズ株式会社	1,417
プライムアーバン鶴見寺谷	野村不動産パートナーズ株式会社	912
プライムアーバン浦安	野村不動産パートナーズ株式会社	1,131
プライムアーバン行徳Ⅰ	野村不動産パートナーズ株式会社	2,679
プライムアーバン行徳Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	762
プライムアーバン行徳駅前	野村不動産パートナーズ株式会社	1,412
プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	839
プライムアーバン行徳Ⅲ	野村不動産パートナーズ株式会社	2,610
プライムアーバン西船橋	野村不動産パートナーズ株式会社	1,887
プライムアーバン川口	野村不動産パートナーズ株式会社	3,158
プラウドフラット八丁堀	野村不動産パートナーズ株式会社	1,903
プラウドフラット板橋本町	野村不動産パートナーズ株式会社	905
プライムアーバン目黒三田	野村不動産パートナーズ株式会社	1,962
プライムアーバン豊洲	野村不動産パートナーズ株式会社	9,780
プライムアーバン日本橋茅場町	野村不動産パートナーズ株式会社	4,750
プライムアーバン用賀Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,851
プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	野村不動産パートナーズ株式会社	2,532
プライムアーバン学芸大学パークフロント	野村不動産パートナーズ株式会社	1,447
フラウドフラット大森Ⅲ	野村不動産パートナーズ株式会社	1,489
プラウドフラット錦糸町	野村不動産パートナーズ株式会社	2,396
了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）	野村不動産パートナーズ株式会社	240

（注）プロパティ・マネジメント会社に支払う管理報酬（プロパティ・マネジメント報酬）は、基本報酬及びインセンティブ報酬等の合計額です。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）は、平成29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

❶ 投資主総会

平成29年5月26日に、本投資法人の第1回投資主総会が開催されました。
投資主総会で承認された事項の概要は、以下のとおりです。

議　案		概　要
第1号議案	規約一部変更の件	以下の理由に基づき規約を変更しました。 • 本投資法人の収益機会の増加を目的とし、本投資法人が取得した再生可能エネルギー発電設備及び動産等の不動産以外の運用資産についても貸付けを行うことを可能とするため、必要な規定の変更を行っています。 • 投資主利益に配慮した資産運用報酬体系とするため、当期利益に連動した資産運用報酬を新たに導入するとともに、総資産に連動した既存の資産運用報酬の料率を引き下げています。また、かかる変更後の報酬体系の適用が開始される時期を明確にするために、平成29年9月1日付で効力を生じる旨の附則を新設しています。 • 上記のほか、必要な条項の整備及び字句の修正等を行っています。
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。任期は平成29年6月1日から2年間です。
第3号議案	監督役員2名選任の件	内山峰男及び大和田公一が選任されました。任期は平成29年6月1日から2年間です。

❷ 投資法人役員会

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

役員会承認日	件　名	概　要
平成29年5月16日	資産運用会社との資産運用委託契約に関する覚書締結	本投資法人が資産の運用を委託する野村不動産投資顧問株式会社との間の資産運用報酬体系変更に関する内容の覚書締結について、第1回投資主総会における規約一部変更議案の可決を条件として承認しました。

2 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

4 その他

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

Ⅱ．貸借対照表

貸借対照表

（単位：千円）

	前期（ご参考） 平成29年2月28日現在		当　期 平成29年8月31日現在	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		59,843,132		58,143,774
信託現金及び信託預金		13,487,906		13,083,900
営業未収入金		464,183		787,203
前払費用		722,575		778,510
未収還付法人税等		—		55
未収消費税等		147,670		—
その他		514,880		511,026
流動資産合計		75,180,347		73,304,471
固定資産				
有形固定資産				
建物		112,383,669		118,103,608
減価償却累計額		△4,798,964		△6,534,321
建物（純額）		107,584,705		111,569,286
構築物		350,886		402,117
減価償却累計額		△98,717		△135,600
構築物（純額）		252,168		266,517
機械及び装置		591,581		597,359
減価償却累計額		△172,580		△235,885
機械及び装置（純額）		419,001		361,473
工具、器具及び備品		109,030		143,822
減価償却累計額		△13,537		△23,985
工具、器具及び備品（純額）		95,493		119,836
土地		193,986,142		214,805,613
信託建物		195,623,428		187,039,446
減価償却累計額		△14,025,227		△15,656,794
信託建物（純額）	※3	181,598,200	※3	171,382,651
信託構築物		941,049		950,998
減価償却累計額		△560,164		△626,012
信託構築物（純額）		380,885		324,986
信託機械及び装置		168,606		231,240
減価償却累計額		△14,365		△24,552
信託機械及び装置（純額）		154,240		206,688
信託工具、器具及び備品		388,097		466,104
減価償却累計額		△68,628		△105,141
信託工具、器具及び備品（純額）		319,468		360,962
信託土地	※3	435,437,175	※3	415,162,899
信託リース資産		24,494		23,900
減価償却累計額		△11,386		△14,950
信託リース資産（純額）		13,108		8,950
建設仮勘定		22,179		5,229
有形固定資産合計		920,262,769		914,575,096
無形固定資産				
のれん		98,698,194		96,075,951
借地権		951,943		951,943
信託借地権		7,629,150		7,628,763
その他		36,867		33,060
無形固定資産合計		107,316,156		104,689,719
投資その他の資産				
長期前払費用		1,600,245		1,692,616
長期預け金		533,241		566,019
敷金及び保証金		956,753		945,753
デリバティブ債権		108,612		35,372
投資その他の資産合計		3,198,853		3,239,761
固定資産合計		1,030,777,780		1,022,504,578
繰延資産				
投資法人債発行費		21,038		19,666
繰延資産合計		21,038		19,666
資産合計		1,105,979,166		1,095,828,716

（単位：千円）

	前期（ご参考） 平成29年2月28日現在		当　期 平成29年8月31日現在	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		2,410,374		3,078,364
短期借入金	※1	5,000,000	※1	—
1年内償還予定の投資法人債		9,000,000		4,000,000
1年内返済予定の長期借入金		69,975,600		54,760,600
信託リース債務		8,651		6,630
未払金		2,294,599		1,536,890
未払費用		361,542		333,666
未払法人税等		1,549		605
未払消費税等		—		1,227,566
前受金		5,083,681		4,942,249
前受収益		366,627		300,134
デリバティブ債務		98,865		50,648
その他		297,925		299,281
流動負債合計		94,899,417		70,536,637
固定負債				
投資法人債		18,500,000		18,500,000
長期借入金		396,308,400		411,480,600
信託リース債務		5,395		2,956
長期前受収益		713,190		574,827
預り敷金及び保証金		8,776,373		9,107,525
信託預り敷金及び保証金	※3	29,116,596	※3	27,467,719
デリバティブ債務		1,555,380		1,509,405
固定負債合計		454,975,337		468,643,035
負債合計		549,874,755		539,179,673
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		161,883,752		162,592,573
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	△5,374,246	※4	△7,367,727
その他の出資剰余金控除額		△3,800,508		△5,801,916
出資剰余金控除額合計		△9,174,754		△13,169,643
出資剰余金（純額）		384,838,204		380,843,315
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		10,928,087		14,737,836
剰余金合計		395,766,292		395,581,151
投資主資本合計		557,650,045		558,173,725
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		△1,545,633		△1,524,682
評価・換算差額等合計		△1,545,633		△1,524,682
純資産合計	※2	556,104,411	※2	556,649,043
負債純資産合計		1,105,979,166		1,095,828,716

Ⅲ．損益計算書

損益計算書

（単位：千円）

		前期（ご参考） 自　平成28年９月１日 至　平成29年２月28日		当　期 自　平成29年３月１日 至　平成29年８月31日
営業収益				
賃貸事業収入	※1	31,730,411	※1	31,656,774
その他賃貸事業収入	※1	2,984,567	※1	3,375,225
不動産等売却益		－	※3	3,107,662
営業収益合計		34,714,978		38,139,662
営業費用				
賃貸事業費用	※1	15,791,521	※1	15,962,925
減損損失	※2	269,797		－
資産運用報酬		2,783,114		3,063,128
資産保管手数料		48,740		56,591
一般事務委託手数料		155,545		174,470
役員報酬		7,200		7,200
合併関連費用		1,374,890		－
のれん償却額		2,622,242		2,622,242
その他営業費用		417,131		517,291
営業費用合計		23,470,183		22,403,849
営業利益		11,244,795		15,735,812
営業外収益				
受取利息		357		365
未払分配金戻入		23,390		23,673
還付加算金		1		852
その他		82		48
営業外収益合計		23,832		24,939
営業外費用				
支払利息		1,886,020		1,950,878
投資法人債利息		279,332		206,638
投資法人債発行費償却		1,372		1,372
融資関連費用		423,782		405,749
その他		5,560		5,310
営業外費用合計		2,596,068		2,569,949
経常利益		8,672,559		13,190,803
税引前当期純利益		8,672,559		13,190,803
法人税、住民税及び事業税		1,604		605
法人税等合計		1,604		605
当期純利益		8,670,955		13,190,198
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）		2,257,132		1,547,638
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		10,928,087		14,737,836

Ⅳ．投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

前　期（自　平成28年9月1日　至　平成29年2月28日）（ご参考）

（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	出資剰余金控除額			出資剰余金（純額）
			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	161,120,405	315,299,775	△6,137,594	△941,668	△7,079,263	308,220,511
当期変動額						
合併による増加	－	78,713,184	－	－	－	78,713,184
剰余金の配当	－	－	－	－	－	－
一時差異等調整引当額の戻入	763,347	－	763,347	△763,347	－	－
その他の利益超過分配	－	－	－	△2,095,491	△2,095,491	△2,095,491
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	763,347	78,713,184	763,347	△2,858,839	△2,095,491	76,617,692
当期末残高	※1 161,883,752	394,012,959	△5,374,246	△3,800,508	△9,174,754	384,838,204

	投資主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	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	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	12,225,011	320,445,523	481,565,928	△2,254,454	△2,254,454	479,311,473
当期変動額						
合併による増加	－	78,713,184	78,713,184	－	－	78,713,184
剰余金の配当	△9,204,530	△9,204,530	△9,204,530	－	－	△9,204,530
一時差異等調整引当額の戻入	△763,347	△763,347	－	－	－	－
その他の利益超過分配	－	△2,095,491	△2,095,491	－	－	△2,095,491
当期純利益	8,670,955	8,670,955	8,670,955	－	－	8,670,955
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	－	－	708,820	708,820	708,820
当期変動額合計	△1,296,923	75,320,768	76,084,116	708,820	708,820	76,792,937
当期末残高	10,928,087	395,766,292	557,650,045	△1,545,633	△1,545,633	556,104,411

当　期（自　平成29年3月1日　至　平成29年8月31日）

（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	出資剰余金控除額			出資剰余金（純額）
			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	161,883,752	394,012,959	△5,374,246	△3,800,508	△9,174,754	384,838,204
当期変動額						
剰余金の配当	－	－	－	－	－	－
一時差異等調整引当額の戻入	708,820	－	708,820	△708,820	－	－
一時差異等調整引当額による利益超過分配	－	－	△2,702,301	－	△2,702,301	△2,702,301
その他の利益超過分配	－	－	－	△1,292,587	△1,292,587	△1,292,587
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	708,820	－	△1,993,481	△2,001,407	△3,994,889	△3,994,889
当期末残高	※1 162,592,573	394,012,959	△7,367,727	△5,801,916	△13,169,643	380,843,315

	投資主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	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	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	10,928,087	395,766,292	557,650,045	△1,545,633	△1,545,633	556,104,411
当期変動額						
剰余金の配当	△8,671,628	△8,671,628	△8,671,628	－	－	△8,671,628
一時差異等調整引当額の戻入	△708,820	△708,820	－	－	－	－
一時差異等調整引当額による利益超過分配	－	△2,702,301	△2,702,301	－	－	△2,702,301
その他の利益超過分配	－	△1,292,587	△1,292,587	－	－	△1,292,587
当期純利益	13,190,198	13,190,198	13,190,198	－	－	13,190,198
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	－	－	20,951	20,951	20,951
当期変動額合計	3,809,748	△185,140	523,680	20,951	20,951	544,631
当期末残高	14,737,836	395,581,151	558,173,725	△1,524,682	△1,524,682	556,649,043

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　平成28年 9 月 1 日 至　平成29年 2 月28日	当　期 自　平成29年 3 月 1 日 至　平成29年 8 月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

▌重要な会計方針に係る事項に関する注記

期別 / 項目	前期（ご参考） 自　平成28年 9 月 1 日 至　平成29年 2 月28日	当　期 自　平成29年 3 月 1 日 至　平成29年 8 月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	**❶ 有形固定資産（信託財産を含みます。）** 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　3～70年 構築物　2～45年 機械及び装置　2～10年 工具、器具及び備品　2～20年 **❷ 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。 **❸ 長期前払費用** 定額法を採用しています。	**❶ 有形固定資産（信託財産を含みます。）** 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　3～70年 構築物　2～45年 機械及び装置　2～10年 工具、器具及び備品　2～20年 **❷ 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。 **❸ 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	**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。	**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。
4. 収益及び費用の計上基準	**固定資産税等の処理方法** 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は3,333千円です。	**固定資産税等の処理方法** 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は135,274千円です。
5. ヘッジ会計の方法	**❶ 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。 **❷ 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 **❸ 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。 **❹ 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。	**❶ 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。 **❷ 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 **❸ 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。 **❹ ヘッジの有効性の評価の方法** ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	**❶ 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 **❷ 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。	**❶ 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 **❷ 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） 平成29年2月28日現在	当　期 平成29年8月31日現在
※1. コミットメントライン契約 ❶ 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　－千円 差引額　10,000,000千円 ❷ 本投資法人は、取引金融機関5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　5,000,000千円 差引額　35,000,000千円	※1. コミットメントライン契約 ❶ 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　－千円 差引額　10,000,000千円 ❷ 本投資法人は、取引金融機関5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　－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　3,335,340千円 信託土地　6,096,368千円 合計　9,431,708千円 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　3,319,061千円 信託土地　6,096,368千円 合計　9,415,429千円 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

※4. 一時差異等調整引当額

前期（自 平成28年9月1日　至 平成29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	1,622,397	1,622,397	－	－	1,622,397	－
土地、建物等	合併関連費用の発生	2,638,862	1,568,581	－	△71,187	1,497,394	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却
土地、建物等	減損損失の発生	79,019	79,019	－	△79,019	－	減損損失計上物件の売却
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	2,867,594	－	△613,140	2,254,454	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計		7,207,875	6,137,594	－	△763,347	5,374,246	－
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分の発生	△790,132	－	－	－	－	－
投資法人債発行費	投資法人債発行費償却不足相当分の発生	△97,557	－	－	－	－	－
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	△172,304	－	－	－	－	－
その他	－	△10,286	－	－	－	－	－
減少小計		△1,070,280	－	－	－	－	－
合　計		6,137,594	6,137,594	－	△763,347	5,374,246	－

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	
投資有価証券	償還等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

（3）減損損失

該当物件の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。

（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。

前期（ご参考） 平成29年2月28日現在	当　期 平成29年8月31日現在

当期（自 平成29年3月1日　至 平成29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	4,244,640	1,622,397	2,622,242	－	4,244,640	－
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,497,394	△6,319	－	1,491,074	－
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	2,254,454	－	△708,820	1,545,633	デリバティブ取引の時価の変動
土地、建物等	減損損失の発生	269,797	－	86,378	－	86,378	－
長期預け金	修繕積立金差額の発生	15,185	－	－	－	－	－
増加小計		－	5,374,246	2,702,301	△708,820	7,367,727	－
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分の発生	△1,302,166	－	－	－	－	－
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	△216,261	－	－	－	－	－
その他	－	△76,768	－	－	－	－	－
減少小計		－	－	－	－	－	－
合　計		－	5,374,246	2,702,301	△708,820	7,367,727	－

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）減損損失

該当物件の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。

（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。

損益計算書に関する注記

前期（ご参考）
自　平成28年 9 月 1 日
至　平成29年 2 月28日

（単位：千円）

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	29,030,375	
共益費収入	2,700,036	31,730,411
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	689,795	
付帯収益	2,174,961	
その他賃料収入	119,811	2,984,567
不動産賃貸事業収益合計		34,714,978
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	1,692,980	
プロパティ・マネジメント報酬	901,769	
公租公課	3,016,773	
水道光熱費	1,807,086	
保険料	45,750	
修繕費	2,135,499	
支払地代	208,052	
減価償却費	4,757,368	
その他費用	1,226,241	15,791,521
不動産賃貸事業費用合計		15,791,521
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		18,923,457

当　期
自　平成29年 3 月 1 日
至　平成29年 8 月31日

（単位：千円）

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	29,096,278	
共益費収入	2,560,496	31,656,774
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	661,983	
付帯収益	2,507,619	
その他賃料収入	205,621	3,375,225
不動産賃貸事業収益合計		35,032,000
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	1,697,880	
プロパティ・マネジメント報酬	955,304	
公租公課	2,883,602	
水道光熱費	2,013,031	
保険料	46,032	
修繕費	2,083,225	
支払地代	208,035	
減価償却費	4,862,343	
その他費用	1,213,470	15,962,925
不動産賃貸事業費用合計		15,962,925
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		19,069,074

前期（ご参考）
自　平成28年 9 月 1 日
至　平成29年 2 月28日

※2. 減損損失

当期において、本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

物件名	主な用途	種　類	所在地	減損損失（千円）
天王洲パークサイドビル	オフィス	信託建物、信託土地等	東京都品川区	220,723
NOFテクノポートカマタセンタービル	オフィス	信託建物、信託土地等	東京都大田区	49,074

減損損失の算定に当たっては、それぞれの物件ごとに1つの資産グループとしています。NOFテクノポートカマタセンタービルについては平成28年12月22日、天王洲パークサイドビルについては平成29年4月4日にそれぞれ譲渡契約を締結したことにより、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として営業費用の区分に計上しています。

なお、売却に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、「投資法人の計算に関する規則」第48条第2項に従い、計上区分を営業費用としています。また、当資産グループの回収可能価額は、正味売却価額又は使用価値により測定しています。正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込み額を控除して算定しています。また使用価値の算定において、割引率は将来キャッシュ・フローの見積もり期間が短期間であるため、考慮していません。

※3. 不動産等売却益の内訳

該当事項はありません。

当　期
自　平成29年 3 月 1 日
至　平成29年 8 月31日

※2. 減損損失

該当事項はありません。

※3. 不動産等売却益の内訳

（単位：千円）

NOF日本橋本町ビル		
不動産等売却収入	11,730,000	
不動産等売却原価	10,889,175	
その他売却費用	60,292	
不動産等売却益		780,532
NOFテクノポートカマタセンタービル		
不動産等売却収入	5,020,000	
不動産等売却原価	4,725,469	
その他売却費用	294,531	
不動産等売却益		－
天王洲パークサイドビル		
不動産等売却収入	12,700,000	
不動産等売却原価	12,467,899	
その他売却費用	232,101	
不動産等売却益		－
三菱自動車　渋谷店		
不動産等売却収入	1,720,000	
不動産等売却原価	1,586,458	
その他売却費用	10,786	
不動産等売却益		122,755
三菱自動車　杉並店		
不動産等売却収入	896,000	
不動産等売却原価	748,922	
その他売却費用	6,581	
不動産等売却益		140,496
イトーヨーカドー　東習志野店		
不動産等売却収入	664,000	
不動産等売却原価	641,752	
その他売却費用	6,771	
不動産等売却益		15,476
Merad　大和田		
不動産等売却収入	7,380,000	
不動産等売却原価	6,510,260	
その他売却費用	84,372	
不動産等売却益		785,367
太田新田ロジスティクスセンター・太田東新町ロジスティクスセンター・太田清原ロジスティクスセンター・千代田町ロジスティクスセンター（注）		
不動産等売却収入	7,304,250	
不動産等売却原価	5,932,656	
その他売却費用	108,560	
不動産等売却益		1,263,033

（注）同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡ですが、個々の物件の譲渡価格について、譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

投資主資本等変動計算書に関する注記

前期（ご参考） 自　平成28年 9 月 1 日 至　平成29年 2 月28日		当　期 自　平成29年 3 月 1 日 至　平成29年 8 月31日	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口の総口数	20,000,000口	発行可能投資口の総口数	20,000,000口
発行済投資口の総口数	4,183,130口	発行済投資口の総口数	4,183,130口

税効果会計に関する注記

前期（ご参考） 平成29年2月28日現在		当　期 平成29年8月31日現在	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（単位：千円）	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（単位：千円）
（繰延税金資産）		（繰延税金資産）	
合併時受入評価差額	24,633,094	合併時受入評価差額	21,965,966
減損損失否認額	85,628	繰延ヘッジ損益	481,703
繰延ヘッジ損益	488,323	前受利息	275,397
前受利息	339,960	長期前払費用償却超過額	25,634
長期前払費用償却超過額	28,779	信託借地権償却否認額	855
信託借地権償却否認額	733	繰延税金資産小計	22,749,557
未払事業税損金不算入額	39	評価性引当額	△22,749,557
繰延税金資産小計	25,576,558	繰延税金資産合計	－
評価性引当額	△25,576,558	（繰延税金資産の純額）	－
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：%）	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	31.74	法定実効税率	31.74
（調整）		（調整）	
支払配当の損金算入額	△41.62	支払配当の損金算入額	△16.57
評価性引当額	0.30	評価性引当額	△21.48
のれん償却額	9.60	のれん償却額	6.31
その他	0.01	その他	0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00

金融商品に関する注記

前期（自 平成28年9月1日　至 平成29年2月28日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得にあたっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意した資金調達を財務の基本方針としています。

デリバティブ取引については、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産関連資産の取得資金並びに借入金及び投資法人債の返済・償還資金等です。これらは満期時・償還時に代替資金が調達できないリスクに晒されていますが、本投資法人では、借入先金融機関の多様化を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理・限定しています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、ＬＴＶ（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入れの比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できることとしています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関を分散することで、リスクを限定しています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成29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	59,843,132	59,843,132	－
（2）信託現金及び信託預金	13,487,906	13,487,906	－
（3）短期借入金	(5,000,000)	(5,000,000)	－
（4）1年内償還予定の投資法人債	(9,000,000)	(9,042,508)	42,508
（5）1年内返済予定の長期借入金	(69,975,600)	(69,997,721)	22,121
（6）投資法人債	(18,500,000)	(19,979,231)	1,479,231
（7）長期借入金	(396,308,400)	(399,857,342)	3,548,942
（8）デリバティブ取引	(1,563,490)	(1,563,490)	－

（注1）負債となる項目については、（　）で示しています。

（注2）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金、（3）短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（4）1年内償還予定の投資法人債、（6）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。

（5）1年内返済予定の長期借入金、（7）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（8）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。

（8）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）	うち1年超	時　価（注2）
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	175,500,000	134,780,000	（注3）　△1,563,490
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	101,739,500	101,696,700	（注4）　△1,399,669
合　計			277,239,500	236,476,700	△2,963,160

（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、△17,856千円については、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、△1,399,669千円については、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	59,843,132	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	13,487,906	－	－	－	－	－
合　計	73,331,038	－	－	－	－	－

（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
短期借入金	5,000,000	－	－	－	－	－
投資法人債	9,000,000	－	－	5,000,000	－	13,500,000
長期借入金	69,975,600	51,940,600	60,685,600	56,655,600	47,715,600	179,311,000
合　計	83,975,600	51,940,600	60,685,600	61,655,600	47,715,600	192,811,000

当期（自 平成29年3月1日　至 平成29年8月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得にあたっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意した資金調達を財務の基本方針としています。

デリバティブ取引については、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産関連資産の取得資金並びに借入金及び投資法人債の返済・償還資金等です。これらは満期時・償還時に代替資金が調達できないリスクに晒されていますが、本投資法人では、借入先金融機関の多様化を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理・限定しています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、ＬＴＶ（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入れの比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できることとしています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関を分散することで、リスクを限定しています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成29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	58,143,774	58,143,774	－
（2）信託現金及び信託預金	13,083,900	13,083,900	－
（3）1年内償還予定の投資法人債	(4,000,000)	(4,011,828)	11,828
（4）1年内返済予定の長期借入金	(54,760,600)	(54,912,627)	152,027
（5）投資法人債	(18,500,000)	(19,932,756)	1,432,756
（6）長期借入金	(411,480,600)	(417,122,162)	5,641,562
（7）デリバティブ取引	(1,539,851)	(1,539,851)	－

（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。
（3）1年内償還予定の投資法人債、（5）投資法人債
本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。
（4）1年内返済予定の長期借入金、（6）長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記（7）②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。
（7）デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。
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	154,100,000	129,380,000	（注3）　△1,539,851
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	101,718,100	89,475,300	（注4）　△1,402,532
合　計			255,818,100	218,855,300	△2,942,383

（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、△15,169千円については、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、△1,402,532千円については、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	58,143,774	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	13,083,900	－	－	－	－	－
合　計	71,227,675	－	－	－	－	－

（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	4,000,000	－	5,000,000	－	－	13,500,000
長期借入金	54,760,600	63,160,600	58,385,600	52,235,600	44,715,600	192,983,200
合　計	58,760,600	63,160,600	63,385,600	52,235,600	44,715,600	206,483,200

▌賃貸等不動産に関する注記

前期（自 平成28年9月1日　至 平成29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、賃貸用物流施設及び賃貸用居住用施設等（それぞれ土地を含みます。）を有しています。

これら平成29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	
782,457,778	146,378,940	928,836,719	996,084,000

（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、トップリート投資法人との合併に伴う物件の承継（19物件　137,495,038千円）及びLandport柏沼南Ⅱ（10,916,634千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（4,754,117千円）の計上によるものです。
（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。但し、NOFテクノポートカマタセンタービル、NOF日本橋本町ビル、天王洲パークサイドビル、三菱自動車　渋谷店及び三菱自動車　杉並店、イトーヨーカドー東習志野店については、譲渡予定価格を用いています。

なお、賃貸等不動産に関する平成29年2月期（第3期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 平成29年3月1日　至 平成29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、賃貸用物流施設及び賃貸用居住用施設等（それぞれ土地を含みます。）を有しています。

これら平成29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	
928,836,719	△5,680,915	923,155,804	1,002,630,000

（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、nORBESA（8,638,004千円）、野村不動産吉祥寺ビル（5,141,844千円）、中座くいだおれビル（12,165,807千円）、Landport柏沼南Ⅰ（10,040,496千円）、ブライムアーバン学芸大学パークフロント（1,402,842千円）、ブラウドフラット大森Ⅲ（1,165,489千円）、ブラウドフラット錦糸町（831,191千円）及びサミットストア成田東店（底地）（744,810千円）の取得によるものであり、主な減少額は、NOFテクノポートカマタセンタービル（4,725,469千円）、NOF日本橋本町ビル（10,889,175千円）、天王洲パークサイドビル（12,467,899千円）、三菱自動車　渋谷店（1,586,458千円）、三菱自動車　杉並店（748,922千円）、イトーヨーカドー東習志野店（641,752千円）、Merad 大和田（6,510,260千円）、太田新田ロジスティクスセンター（3,081,630千円）、太田東新町ロジスティクスセンター（1,958,017千円）、太田清原ロジスティクスセンター（578,054千円）及び千代田町ロジスティクスセンター（314,953千円）の譲渡並びに減価償却費（4,858,613千円）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。但し、Morisia津田沼については、譲渡予定価格を用いています。

なお、賃貸等不動産に関する平成29年8月期（第4期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

▌関連当事者との取引に関する注記

前期（自 平成28年9月1日　至 平成29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	5.04	不動産の購入	10,800,000	－	－
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	4,499,817	営業未収入金	19,825
						前受金	665,493
						預り敷金	996,625
						信託預り敷金	272,078
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	0.20	資金の借入	7,200,000	短期借入金	500,000
						長期借入金	43,530,000
				借入金の返済	11,195,000	1年内返済予定の長期借入金	11,880,000
				支払利息	193,116	未払費用	12,968
				融資関連費用	45,246	前払費用	63,681
						長期前払費用	206,970

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

当期（自 平成29年3月1日　至 平成29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	野村不動産株式会社	不動産業	5.04	不動産の購入	11,795,000	－	－
				不動産信託受益権の売却	15,010,000	－	－
				不動産信託受益権の購入	5,100,000	－	－
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	4,708,156	営業未収入金	18,677
						前受金	688,244
						預り敷金	994,175
						信託預り敷金	266,380
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	0.20	資金の借入	13,630,000	長期借入金	50,032,000
				借入金の返済	14,130,000	1年内返済予定の長期借入金	5,378,000
				支払利息	199,419	未払費用	19,283
				融資関連費用	38,140	前払費用	65,246
						長期前払費用	248,202

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

1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） 自　平成28年 9 月 1 日 至　平成29年 2 月28日		当　期 自　平成29年 3 月 1 日 至　平成29年 8 月31日	
1口当たり純資産額	132,939円	1口当たり純資産額	133,069円
1口当たり当期純利益	2,072円	1口当たり当期純利益	3,153円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自　平成28年 9 月 1 日 至　平成29年 2 月28日		当　期 自　平成29年 3 月 1 日 至　平成29年 8 月31日	
当期純利益（千円）	8,670,955	当期純利益（千円）	13,190,198
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）	8,670,955	普通投資口に係る当期純利益（千円）	13,190,198
期中平均投資口数（口）	4,183,130	期中平均投資口数（口）	4,183,130

重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） 自　平成28年 9 月 1 日 至　平成29年 2 月28日	当　期 自　平成29年 3 月 1 日 至　平成29年 8 月31日
1. 資産の譲渡 （1）本投資法人は、第3期末（平成29年2月末日）後、下記の資産を譲渡しました。 ①NOFテクノポートカマタセンタービル • 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 • 契約日　平成28年12月22日 • 譲渡日　平成29年3月31日 • 譲渡価格　5,020百万円 • 譲渡先　国内の特定目的会社 • 第4期の損益に及ぼす影響　－（注） （2）本投資法人は、第3期末（平成29年2月末日）後、下記の資産の譲渡に係る契約を締結し、譲渡しました。 ①NOF日本橋本町ビル • 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 • 契約日　平成29年3月21日 • 譲渡日　平成29年3月31日 • 譲渡価格　11,730百万円 • 譲渡先　野村不動産株式会社 • 第4期の損益に及ぼす影響（予定）　777百万円 （3）本投資法人は、第3期末（平成29年2月末日）後、下記の資産の譲渡に係る契約を締結しました。 ①天王洲パークサイドビル • 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 • 契約日　平成29年4月4日 • 譲渡日（予定）　平成29年5月12日 • 譲渡価格（予定）　12,700百万円 • 譲渡先　国内の特定目的会社 • 第4期の損益に及ぼす影響　－（注）	1. 資産の譲渡 （1）本投資法人は、第4期末（平成29年8月末日）後、下記の資産の譲渡に係る契約を締結し、譲渡しました。 ①Morisia津田沼 • 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　商業施設 • 契約日　平成29年9月29日 • 譲渡日　平成29年9月29日 • 譲渡価格　18,000百万円 • 譲渡先　野村不動産株式会社 • 第5期の損益に及ぼす影響（予定）　3百万円 なお、上記における損益に及ぼす影響は、第5期（自 平成29年9月1日 至 平成30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。

前期（ご参考） 自　平成28年 9 月 1 日 至　平成29年 2 月28日	当　期 自　平成29年 3 月 1 日 至　平成29年 8 月31日
②三菱自動車　渋谷店 • 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　商業施設（底地） • 契約日　平成29年3月31日 • 譲渡日（予定）　平成29年6月1日 • 譲渡価格（予定）　1,720百万円 • 譲渡先　野村不動産株式会社 • 第4期の損益に及ぼす影響（予定）　121百万円 ③三菱自動車　杉並店 • 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　商業施設（底地） • 契約日　平成29年3月31日 • 譲渡日（予定）　平成29年6月1日 • 譲渡価格（予定）　896百万円 • 譲渡先　野村不動産株式会社 • 第4期の損益に及ぼす影響（予定）　139百万円 なお、上記（1）乃至（3）における損益に及ぼす影響は、第4期（自 平成29年3月1日　至 平成29年8月31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。 （注）NOFテクノポートカマタセンタービル及び天王洲パークサイドビルについては、当該譲渡に伴い発生する不動産等売却損相当額を第3期において減損損失として計上しています。詳細については前記「V. 注記表/損益計算書に関する注記/※2. 減損損失」をご参照ください。	

追加情報

前期（ご参考） 自　平成28年 9 月 1 日 至　平成29年 2 月28日	当　期 自　平成29年 3 月 1 日 至　平成29年 8 月31日
資産の譲渡 （1）本投資法人は、第3期末（平成29年2月末日）後、下記の資産を譲渡する予定です。 ①イトーヨーカドー東習志野店 • 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　商業施設 • 契約日　平成28年12月28日 • 譲渡日（予定）　平成29年6月5日 • 譲渡価格（予定）　664百万円 • 譲渡先　野村不動産株式会社 • 第4期の損益に及ぼす影響（予定）　14百万円 なお、損益に及ぼす影響は、第4期（自 平成29年3月1日　至 平成29年8月31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。	該当事項はありません。

企業結合に関する注記

前期（ご参考）
自　平成28年 9 月 1 日
至　平成29年 2 月28日

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

（1）被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称	事業の内容
トップリート投資法人 （以下「TOP」といいます。）	不動産投資信託

（2）企業結合を行った主な理由

本投資法人においては、TOP吸収合併により、過熱する不動産売買市場における希少な外部成長機会を獲得できるとともに、今後の内部成長が期待できるアップサイドセクターや都心5区に所在する物件への投資比率の増加などの効果が見込まれること、また、TOPにおいては、TOP吸収合併に伴い、総合デベロッパーである野村不動産グループがスポンサーとなることにより、物件パイプラインの強化に伴う外部成長の推進が見込まれるとともに、ポートフォリオ分散の大幅な進展が達成でき、収益安定性の向上が期待できることから、両投資法人は、TOP吸収合併がそれぞれの投資主価値の向上に資する最良の施策であるという共通認識を得るに至り、TOP吸収合併契約を締結しました。

（3）企業結合日

平成28年9月1日

（4）企業結合の法的形式

本投資法人を吸収合併存続法人、TOPを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式

（5）結合後投資法人の名称

野村不動産マスターファンド投資法人

（6）取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準等に基づき、総資産額や純利益等の企業規模の大きさ、総体としての投資主が占める相対的な議決権比率の大きさ、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。

2. 当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間

平成28年9月1日から平成29年2月28日

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

被取得企業の名称	取得原価
TOP	78,713,184千円

4. 取得の対価として交付した投資口の交換比率及びその算定方法並びに交付投資口数

（1）投資口の交換比率

	本投資法人	TOP
合併比率	1.00	2.62

（2）算定方法

本投資法人は野村證券株式会社を、TOPは大和証券株式会社をそれぞれTOP吸収合併のためのフィナンシャル・アドバイザー（以下「FA」といいます。）として選定し、合併比率の算定を依頼しました。それぞれの財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、TOP吸収合併によるメリット、各FAがそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断し、TOP吸収合併契約を締結いたしました。

（3）交付した投資口数

被取得企業の名称	交付した投資口数
TOP	461,120

5. 主要な取得関連費用の内容と金額

内　容	金　額
FA報酬	240,000千円
合併時取得報酬	1,374,890千円

6. のれんの金額及び発生原因

（1）のれんの金額

27,014,612千円

（2）発生原因

被取得企業であるTOPの時価純資産額51,698,571千円を上回る78,713,184千円（取得原価）で取得したことにより発生しています。

（3）のれんの償却方法及び償却期間

20年間で均等償却しています。

当　期
自　平成29年 3 月 1 日
至　平成29年 8 月31日

該当事項はありません。

前期（ご参考）
自　平成28年 9 月 1 日
至　平成29年 2 月28日

7. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳　（単位：千円）

流動資産	10,701,316
固定資産	138,313,333
資産合計	149,014,649
流動負債	43,815,958
固定負債	53,500,119
負債合計	97,316,077

8. 企業結合が当営業期間の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額

企業結合日と営業期間開始日が一致しているため、影響はありません。

当　期
自　平成29年 3 月 1 日
至　平成29年 8 月31日

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　平成28年 9 月 1 日
至　平成29年 2 月28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）

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
土地、建物等	合併関連費用の発生	1,390,273
土地、建物等	減損損失の発生	269,797
長期預け金	修繕積立金差額の発生	15,185
増加小計		4,297,499
建物、建物付属設備等	減価償却不足相当分の発生	△1,302,166
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	△216,261
その他	－	△76,768
減少小計		△1,595,197
合　計		2,702,301

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
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	△708,820
合　計		△708,820

※当期解消分（6,319千円）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

（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）減損損失

該当物件の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。

（4）長期預け金

原則、戻入れしません。

（5）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　平成29年 3 月 1 日
至　平成29年 8 月31日

1. 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
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	△91,221
土地、建物等	減損損失計上物件の売却	△86,378
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△20,951
合　計		△198,551

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）減損損失

該当物件の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。

（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。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

期別 / 項目	前期（ご参考） 自 平成28年９月１日 至 平成29年２月28日	当期 自 平成29年３月１日 至 平成29年８月31日
Ⅰ. 当期未処分利益	10,928,087,899円	14,737,836,769円
Ⅱ. 利益超過分配金加算額	3,994,889,150円	－
うち一時差異等調整引当額	2,702,301,980円	－
うちその他の出資剰余金控除額	1,292,587,170円	－
Ⅲ. 出資総額組入額	708,820,764円	198,551,954円
うち一時差異等調整引当額戻入額	708,820,764円	198,551,954円
Ⅳ. 分配金の額	12,666,517,640円	12,704,165,810円
（投資口１口当たり分配金の額）	（3,028円）	（3,037円）
うち利益分配金	8,671,628,490円	12,704,165,810円
（うち１口当たり利益分配金）	（2,073円）	（3,037円）
うち一時差異等調整引当額	2,702,301,980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））	（646円）	－
うちその他の利益超過分配金	1,292,587,170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））	（309円）	－
Ⅴ. 次期繰越利益	1,547,638,645円	1,835,119,005円
分配金の額の算出方法	上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は3,028円としております。 利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に規定するものをいいます。以下同じです。）の戻入額を控除した額の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を2,073円としました。 また、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、3REIT合併及びTOP吸収合併により生じたのれんの償却費等の合併に係る費用、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）及び一時差異等調整引当額の戻入れ（純資産控除項目に係るものを除きます。以下、3REIT合併及びTOP吸収合併により生じたのれんの償却費等の合併に係る費用と併せて、「合併費用等」といいます。）が分配金に与える影響を考慮して、合併費用等に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行います。なお、利益超過分配の実施にあたり、各期の一時差異等調整引当額の分配金が合併費用等の額に満たない場合には、その他の利益超過分配を併せて行います。 当期については、のれん償却額2,622百万円及びTOP吸収合併に伴う資産運用会社に対する報酬額1,374百万円の合計額のうち投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた概ね全額である3,994百万円の利益超過分配を実施することとしました。このうち、一時差異等調整引当額の分配を2,702百万円を行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を646円としました。また、その他の利益超過分配を1,292百万円行うこととし、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金を309円としました。	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13,190,198,124円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、不動産等売却益3,107,662,242円を控除した金額12,704,778,702円のうち、投資口1口当たりの金額が1円未満となる端数部分を除いた金額12,704,165,810円（投資口1口当たり3,037円）を分配することとしました。 なお、当期においては全額利益分配金となり、本投資法人規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成２９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

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　何井　誠

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　安部　星史

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第１３０条の規定に基づき、野村不動産マスターファンド投資法人の平成２９年３月１日から平成２９年８月３１日までの第４期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

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

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

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

以　上

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　平成28年９月１日 至　平成29年２月28日	当　期 自　平成29年３月１日 至　平成29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	8,672,559	13,190,803
減価償却費	4,757,915	4,862,890
減損損失	269,797	－
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
投資法人債発行費償却	1,372	1,372
受取利息	△357	△365
支払利息	2,165,353	2,157,516
固定資産除却損	5,259	4,997
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△54	－
営業未収入金の増減額（△は増加）	176,867	△324,496
前払費用の増減額（△は増加）	87,776	△56,437
未収消費税等の増減額（△は増加）	△147,670	147,670
長期前払費用の増減額（△は増加）	△227,233	△92,370
長期預け金の増減額（△は増加）	3,407	△32,777
営業未払金の増減額（△は減少）	△466,025	667,990
未払金の増減額（△は減少）	△106,693	△59,415
未払消費税等の増減額（△は減少）	△698,979	1,227,566
未払費用の増減額（△は減少）	△144,522	9,343
前受金の増減額（△は減少）	△599	△141,431
信託有形固定資産の売却による減少額	－	43,502,593
その他	184,451	2,274
小　計	17,154,866	67,689,965
利息の受取額	357	365
利息の支払額	△2,383,092	△2,389,746
法人税等の支払額	367	△1,605
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,772,499	65,298,979
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	△11,255,557	△26,570,750
信託有形固定資産の取得による支出	△2,430,622	△16,789,989
信託無形固定資産の取得による支出	△7,949	△469
預り敷金及び保証金の返還による支出	△243,608	△221,253
預り敷金及び保証金の受入による収入	436,532	552,436
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△565,829	△2,660,618
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	458,738	1,013,247
敷金及び保証金の回収による収入	50	11,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,608,247	△44,666,399
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	5,000,000	31,700,000
短期借入金の返済による支出	－	△36,700,000
長期借入れによる収入	42,950,000	45,070,000
長期借入金の返済による支出	△44,055,300	△45,112,800
投資法人債の償還による支出	△5,000,000	△5,000,000
利益分配金の支払額	△10,219,932	△8,699,523
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△1,781	△2,701,640
その他の利益超過分配金の支払額	△2,092,349	△1,291,979
財務活動によるキャッシュ・フロー	△13,419,364	△22,735,943
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△12,255,112	△2,103,362
現金及び現金同等物の期首残高	75,270,568	73,331,038
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	10,315,582	－
現金及び現金同等物の期末残高	※1　73,331,038	※1　71,227,675

（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 ／ 項目	前期（ご参考） 自　平成28年９月１日 至　平成29年２月28日	当　期 自　平成29年３月１日 至　平成29年８月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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リスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

■ キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

前期（ご参考）
自　平成28年９月１日
至　平成29年２月28日

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（平成29年2月28日現在）
（単位：千円）

現金及び預金	59,843,132
信託現金及び信託預金	13,487,906
現金及び現金同等物	73,331,038

※2. 重要な非資金取引の内容
当期に合併したトップリート投資法人より引継いだ資産及び負債の主な内訳は次のとおりです。なお、合併による出資剰余金の増加は、78,713,184千円です。

（単位：千円）

流動資産	10,701,316
固定資産	138,313,333
資産合計	149,014,649
流動負債	43,815,958
固定負債	53,500,119
負債合計	97,316,077

当　期
自　平成29年３月１日
至　平成29年８月31日

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（平成29年8月31日現在）
（単位：千円）

現金及び預金	58,143,774
信託現金及び信託預金	13,083,900
現金及び現金同等物	71,227,675

該当事項はありません。