

平成28年2月期 決算短信(REIT)

平成28年4月14日

不動産投資信託証券発行者名 コード番号 代表表 資産運用会社名 代表表 問合せ先責任者 TEL	野村不動産マスターファンド投資法人 3462 執行役員 柳田聰 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 安部憲生 NMF運用グループ統括部長 岡田賢一 (03)3365-8767	上場取引所東 U R L <a href="http://www.nre-mf.co.jp/">http://www.nre-mf.co.jp/</a>
有価証券報告書提出予定日 決算補足説明資料作成の有無 決算説明会開催の有無	平成28年5月27日 ：有 ：有（機関投資家・アナリスト向け）	分配金支払開始予定日 平成28年5月19日
		(百万円未満切捨て)

1. 平成28年2月期の運用、資産の状況(平成27年10月1日～平成28年2月29日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

28年2月期	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年2月期	24,313	(一)	6,483	(一)	4,050	(一)	4,048	(一)

28年2月期	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
28年2月期	1,087	0.8	0.4	16.7

(注1) 本投資法人における平成28年2月期の計算期間は平成27年10月1日から平成28年2月29日までの152日間です。

(注2) 平成28年2月期は第1期であるため、当期の運用状況のみを記載しています。また、営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減比であるため、該当事項はありません。以下、同じです。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	分配金総額 (利益超過分配金を含む)	配当性向	純資産配当率
28年2月期	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
28年2月期	317	1,179	1,902	7,079	2,219	8,259	29.1	0.2

(注1) 平成28年2月期の1口当たり利益超過分配金1,902円のうち、一時差異等調整引当額は1,649円、その他の利益超過分配は253円です。また、減少剰余金等割合は0.003です。

(注2) 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。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額}}{\text{利益超過分配金}} \times 100$$

なお、配当性向=分配金総額（利益超過分配金を含む）÷当期純利益×100で算出すると204.0%となります。

(注3) 純資産配当率については、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。

$$\text{純資産配当率} = \frac{\text{1口当たり分配金}}{\text{（期首1口当たり純資産額+期末1口当たり純資産額)}} \times 100$$

なお、純資産配当率=1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）÷（期首1口当たり純資産額+期末1口当たり純資産額）÷2×100で算出すると1.7%となります。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
28年2月期	百万円	百万円	%	円
28年2月期	928,297	477,601	51.4	128,318

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
28年2月期	百万円	百万円	百万円	百万円
28年2月期	8,725	△11,500	△469	58,325

2. 平成28年8月期(平成28年3月1日～平成28年8月31日)の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金	1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
28年8月期	30,062	24.0	10,715	65.3	8,330	105.7	8,329	105.8	2,237	523	2,760

(参考)1口当たり予想当期純利益2,237円

※その他

(1)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2)発行済投資口数

- |                       |        |            |
|-----------------------|--------|------------|
| ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) | 28年2月期 | 3,722,010口 |
| ② 期末自己投資口数            | 28年2月期 | 一口         |

(注)1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、41ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法(昭和23年法律第25号)に基づく財務諸表の監査手続は終了しております。

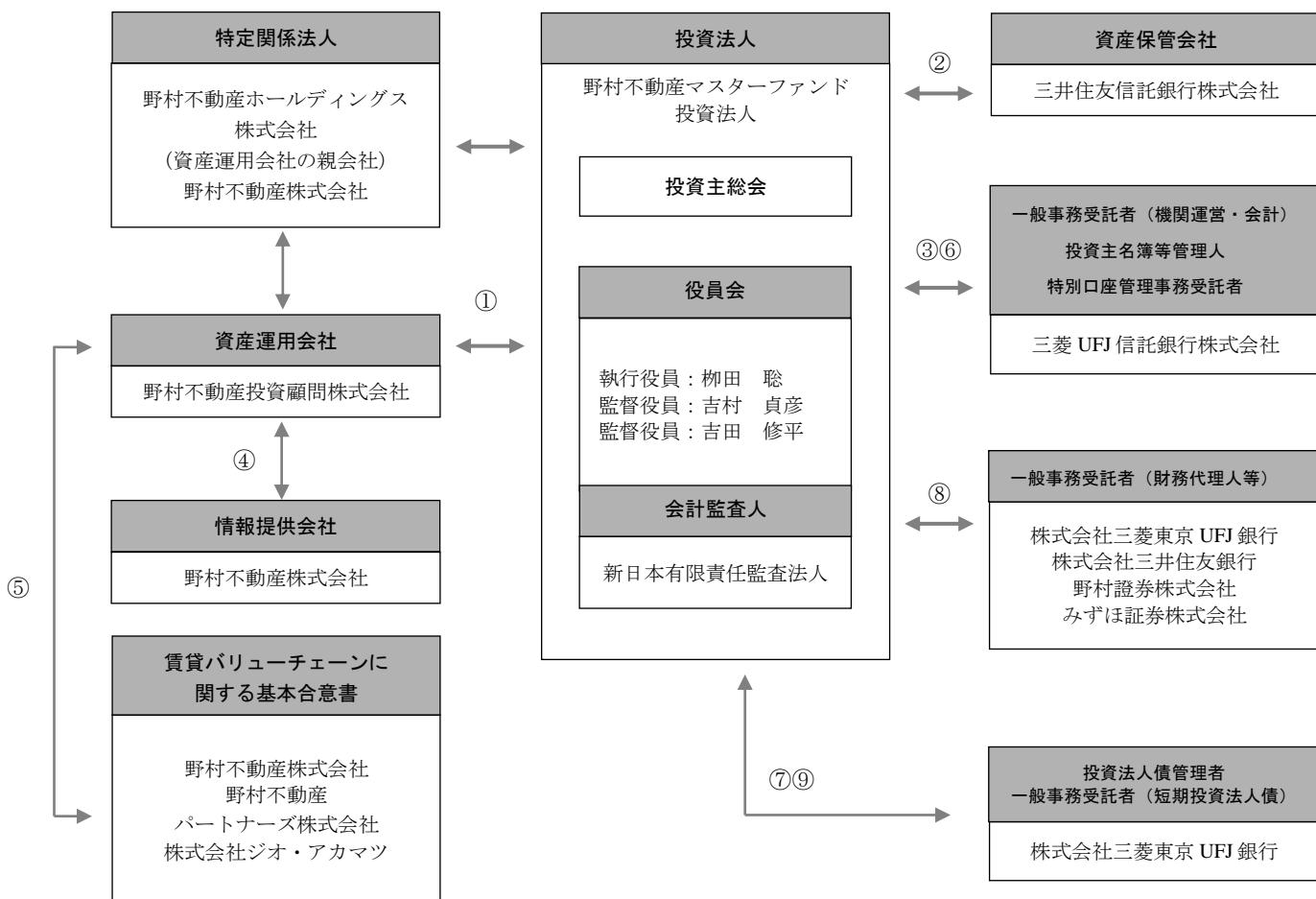
※ 運用状況の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、23ページ「運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

## 1. 投資法人の関係法人

### ① 本投資法人の仕組図

本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は以下の図のとおりです。



(注) 資産運用会社の親会社である野村不動産ホールディングス株式会社は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。以下「特定有価証券開示府令」といいます。）第12条第3項に定める特定関係法人に該当します。また、野村不動産株式会社も、本投資法人の資産運用会社の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201条第1項に規定する利害関係人等であり、かつ、本投資法人との間で金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。以下「金商法施行令」といいます。）第29条の3第3項第1号及び第2号に掲げる取引（有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号）第55条の8第1項に定める基準に該当するもの）を行い、又は行った法人に該当するため、特定有価証券開示府令第12条第3項に定める特定関係法人に該当します。

契約の種類
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）（注）
⑧ 財務代理契約（旧NMF第1回債、NOF第6回債、NOF第7回債、NOF第9回債、NOF第10回債及びNRF第2回債）

回債関連)／元利金支払事務委託契約(ノフ第2回債)／登録事務委託契約(ノフ第2回債)／投資法人債事務委託契約(ノフ第2回債関連) (注)

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

(注) 本書において、旧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（特定投資法人債間限定同順位特約付）を「旧NMF第1回債」、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（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）を「ノフ第2回債」、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（特定投資法人債間限定同順位特約付）を「ノフ第6回債」、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（特定投資法人債間限定同順位特約付）を「ノフ第7回債」、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（特定投資法人債間限定同順位特約付）を「ノフ第9回債」、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（特定投資法人債間限定同順位特約付）を「ノフ第10回債」、野村不動産レジデンシャル投資法人第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）を「NRF第2回債」といいます。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人、その他の関係者の社名、運営上の役割及び関係業務の内容

社名	運営上の役割	関係業務の内容
野村不動産マスターファンド投資法人	本投資法人	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11月17日総理府令第129号。以下「投信法施行規則」といいます。）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の着実な成長を目指して運用を行います。
野村不動産投資顧問株式会社	資産運用会社	資産運用委託契約（上図中①）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）並びに規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行います。
三井住友信託銀行株式会社	資産保管会社	資産保管会社として、資産保管委託契約（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。
三菱UFJ信託銀行株式会社	一般事務受託者 (機関運営・会計)	一般事務委託契約（上図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務（投信法第117条第4号に規定する事務（但し、投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。））、本投資法人の計算に関する事務（投信法第117条第5号に規定する事務）、会計帳簿の作成に関する事務（投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第6号に規定する事務）、納税に関する事務（投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第7号に規定する事務）等を行います。

社名	運営上の役割	関係業務の内容
三菱UFJ信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人	投資口事務代行委託契約（上図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の投資主名簿並びにこれに付随する帳簿の作成、管理及び備置きに関する事務、投資主総会招集通知の発送、議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務、投資主等に対して分配をする金銭の支払いに関する事務、投資主等の個人番号（「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」（平成25年法律第27号。以下「番号法」といいます。）に定義する個人番号をいいます。以下同じです。）及び法人番号（番号法に定義する法人番号をいいます。以下同じです。）の収集及び登録等に関する事務等を行います。
	特別口座管理事務受託者	特別口座の管理に関する契約（上図中⑥）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が発行する振替投資口に係る特別口座の管理機関として、振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成、管理及び備置きに関する事務、加入者等の個人番号及び法人番号の収集及び登録等に関する事務等を行います。
野村不動産株式会社	情報提供会社 特定関係法人（資産運用会社の利害関係人等のうち、金商法施行令第29条の3第3項第1号及び第2号の取引を行い、又は行った法人）	情報提供協定書（上図中④）に従い、野村不動産株式会社が自ら保有し又は今後開発保有することとなる不動産等のうち、本投資法人の物件選定基準に該当するものを売却しようとする場合、不動産売却情報の提供を行います。 また、同社は、資産運用会社の利害関係人等（資産運用会社の親会社である野村不動産ホールディングス株式会社がその発行済株式の100%を保有する連結子会社です。）であり、本投資法人の運用資産の一部の前所有者です（第1期（平成28年2月期）において野村不動産株式会社との間で不動産の取得又は譲渡の対価として本投資法人が支払い、及び受領した金額の合計額は、同期間中に本投資法人が不動産等（以下本欄において、不動産、不動産の賃借権又は地上権を意味します。）及び不動産等を信託する信託の受益権の取得又は譲渡の対価として支払い、及び受領した金額の合計額の20%以上に相当します。）。上記の情報提供協定書、後記の賃貸バリューチェーンに関する基本合意書（上図中⑤）のほか、本投資法人の運用資産の一部について、売買契約及びこれに付随関連する契約を締結しています。

社名	運営上の役割	関係業務の内容
野村不動産ホールディングス株式会社	特定関係法人（資産運用会社の親会社）	資産運用会社の発行済株式の100%を保有する会社であり、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）第8条第3項に規定する資産運用会社の親会社に該当します。なお、本投資法人が当該会社との間で締結した又は締結しようとする契約はありません。
野村不動産株式会社 野村不動産パートナーズ株式会社 株式会社ジオ・アカマツ	情報共有・施策共同検討者	資産運用会社、野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社及び株式会社ジオ・アカマツの間で、賃貸不動産に関する情報・ノウハウの共有及びブランド価値向上等に向けた施策の共同検討を目的とし、定例会議体の設置等を定める賃貸バリューチェーンに関する基本合意書（上図中⑤）を締結しています。

## &lt;投資法人債に関する一般事務受託者等&gt;

銘柄	運営上の役割	社名	関係業務の内容
旧NMF 第1回債	投資法人債に係る一般事務受託者	株式会社三菱東京UFJ銀行	旧NMF第1回債に関して、財務代理契約（上図中⑧）に従い、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債原簿関係事務及びその他の事務を行います。
NOF 第2回債	投資法人債管理者	株式会社三菱東京UFJ銀行	NOF第2回債に関して、投資法人債管理委託契約（上図中⑦）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債管理者としての業務を行います。
	投資法人債に係る一般事務受託者	株式会社三菱東京UFJ銀行	NOF第2回債に関して、元利金支払事務委託契約、登録事務委託契約及び投資法人債事務委託契約（上図中⑧）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。 また、株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（以下「決済合理化法」といいます。）による改正前の社債等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、以下「社振法」といいます。）附則第28条第1項の規定に基づき、振替投資法人債とみなされる投資法人債について、発行代理人事務及び支払代理人事務を行います。
	野村證券株式会社 みずほ証券株式会社	野村證券株式会社 みずほ証券株式会社	NOF第2回債に関して、元利金支払事務委託契約（上図中⑧）に従い、本投資法人からの委託に基づき、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務を行います。

銘柄	運営上の役割	社名	関係業務の内容
NOF 第6回債	投資法人債に係る 一般事務受託者	株式会社三菱東京UFJ銀行	NOF第6回債及びNOF第9回債に関して、財務代理契約（上図中⑧）に従い、発行代理人事務並びに支払代理人事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。
NOF 第7回債	投資法人債に係る 一般事務受託者	株式会社三井住友銀行	NOF第7回債及び第10回債に関して、財務代理契約（上図中⑧）に従い、発行代理人事務並びに支払代理人事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。
NRF 第2回債	投資法人債に係る 一般事務受託者	株式会社三井住友銀行	NRF第2回債に関して、財務代理契約（上図中⑧）に従い、発行代理人事務並びに支払代理人事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。

## &lt;短期投資法人債に関する一般事務受託者&gt;

社名	運営上の役割	関係業務の内容
株式会社三三菱東京UFJ銀行	短期投資法人債に係る 一般事務受託者	短期投資法人債に関して、発行事務、償還事務及び資金決済事務委託契約（上図中⑨）に従い、短期投資法人債の発行に関する事務、償還事務、資金決済事務等を行います。また、私募の取扱契約（上図中⑨）に従い、短期投資法人債の発行について私募の取扱に関する事務を行います。

## ③ 本投資法人が出資する匿名組合の仕組図

## A. 合同会社大阪枚方プロジェクト匿名組合

合同会社大阪枚方プロジェクト（注1）	
不動産信託受益権等（注2） 3,692百万円	ノンリコースローン 2,747百万円
	匿名組合出資等（注3） 945百万円

(注1) みずほ信託銀行株式会社が本合同会社のアセット・マネージャーに選任されています。

(注2) 運用資産は、「枚方ロジスティクスセンター」を主たる信託財産とする不動産信託受益権です。

(注3) 初当匿名組合出資等総額のうち、本投資法人は91百万円（約9.6%）を出資しています。

(注4) 後記「2. 運用方針及び運用状況／(2) 運用状況／③ 決算後に生じた重要な事実／（参考情報）A. 資産の取得」に記載のとおり、本投資法人は、本匿名組合に係る匿名出資に伴い取得した優先交渉権を行使し、本匿名組合の営業者である合同会社大阪枚方プロジェクトとの間で、「枚方樟葉ロジスティクスセンター」を主たる信託財産とする不動産信託受益権に係る売買契約を締結しています。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

#### (1.1) 投資方針

##### ① 基本方針

本投資法人は、資産を主として不動産等資産（投信法施行規則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「運用資産の着実な成長」を目指した運用を行うことを基本方針としています（規約第27条）。かかる基本方針のもと、物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設その他様々な用途の施設への投資により、多様な投資機会を通じた着実な外部成長と、用途毎の収益特性等の違いを背景とした収益の安定化の両面を追求する「総合型戦略」、物件やテナントの分散効果を強化し、収益性と資産価値のボラティリティを抑制した安定的なポートフォリオ構築を目指す「大型化戦略」、更にスポンサーである野村不動産グループとともに、同グループの開発する賃貸収益不動産の取得を通じた外部成長と各用途の不動産の特徴を活かしたマネジメントによる内部成長を図るための枠組みである「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、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。

（注）「三大都市圏」とは、次に掲げる首都圏、中京圏及び近畿圏をいいます。

首都圏：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、栃木県、群馬県、茨城県、山梨県

中京圏：愛知県、岐阜県、三重県

近畿圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県

また、「政令指定都市を含むその他主要都市」とは、東京圏、中京圏及び近畿圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び人口10万人以上の都市をいいます。

#### A. 多様な不動産への投資を通じた安定した成長の実現（総合型戦略）

本投資法人は、総合型戦略を通じて、用途の分散効果による収益の安定性と成長性の両面の追求と、物件情報収集力の向上による優良物件への厳選投資及び投資機会の拡大を図ることを目指しています。

本投資法人のポートフォリオは、景気変動に左右されにくく収益の安定化が見込める物流施設、商業施設（居住地立地）及び居住用施設等と、景気変動による収益の上昇が期待できるオフィス及び商業施設（駅前立地）等で構成されており、契約期間や契約形態（普通借家・定期借家）といった賃貸借取引の慣行や用途毎の収益特性の違いに着目した投資によって、収益の安定化と成長性の両面を追求することが可能であると考えています。

また、J-REIT市場における投資対象は、当時のオフィス中心から、商業施設、居住用施設及び物流施設、更にはホテル、工場、インフラやヘルスケア施設にまで多様化が進んでおり、今後更なるJ-REIT市場の成長とともにその拡張が期待されています。本投資法人は、この様なJ-REIT市場を取り巻く環境を踏まえ、総合型REITとしての特性を活かして投資対象の多様化に対応し、投資機会の拡大を実現することにより、更なる成長を追求していきます。

#### B. 分散効果を活かしたポートフォリオ運用（大型化戦略）

本投資法人は、261物件・7,926億円（平成28年2月末日現在。取得価格ベース）の資産規模を有しており、ポートフォリオの分散効果を通じて、保有資産の収入減少リスクや偏在リスク及びテナント集中に係るリスク等を低減させることができるものと考えています。かかるリスクの低減を背景として、本投資法人は、ポートフォリオの価値向上に向けた様々な施策を積極的に推進します。具体的には、不動産等を長期保有する投資法人にとって、保有資産の経年劣化は避けられない課題であり、減価償却費を活用したバリューアップ工事の実施、物件入替え、スポンサーと協働した建替え等、ポートフォリオの価値向上に向けた施策を積極的に推進していきます。更に、大型化（スケールメリット）を活かして、物件運営の集約化と効率化を進め、各種経費の低減にも努めることで内部成長の充実を図ります。

これらに加え、資産規模や時価総額の拡大による金融コストの削減や資金調達手段の多様化を促進し、資金調達力の向上を裏付けとした財務安定性の向上を目指します。

#### C. 野村不動産グループとの相互成長の推進（賃貸バリューチェーンの活用）

野村不動産グループは、野村不動産株式会社をはじめとする野村不動産ホールディングスの連結子会社等からなる企業集団であり、その事業セグメントは「住宅事業」「賃貸事業」「資産運用事業」「仲介・CRE

事業」「運営管理事業」「その他の事業」に区分されており、総合不動産会社として多岐にわたる事業を展開しています。

本投資法人は、野村不動産株式会社からの不動産等の情報提供による「物件取得パイプライン」を通じた外部成長サポートに加え、野村不動産グループ各社との間で賃貸不動産に関して有する情報・ノウハウを相互に共有するとともに、ハード・ソフト両面におけるブランド価値と物件収益性の双方を高めるために必要な施策を共同して検討し、推進する双方向機能を有した「マネジメントパイプライン」を確立し、「PMO」、「PROUD FLAT」、「GEMS」及び「Landport」といったスポンサー開発物件のブランド力強化と本投資法人の保有資産の価値向上を積極的に推進していきます。また、これらにより、本投資法人と野村不動産グループ各社との間で相互成長の好循環サイクルを構築し、投資主価値の向上を目指します。

本投資法人は、野村不動産グループの各用途不動産に係る企画・開発・運営力を最大限に活用することで、最適なポートフォリオ運用と豊富なパイプラインに裏打ちされた資産規模の着実な成長を図り、中長期の安定した収益の確保を目指していきます。

## ② 投資方針

### A. ポートフォリオ構築基準

本投資法人は、物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設その他様々な用途の施設（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券（いざれも規約第28条第1項に定める意味を有します。）の裏付けとなる不動産を含みます。）に投資します。不動産市場動向を踏まえた資産運用会社の判断に基づき、これらの資産にバランスよく分散投資していくことで中長期の安定した収益の確保を目指す方針です（なお、本投資法人においては、用途毎の投資比率に関する制限は設けないものとします。）。

また、本投資法人は、三大都市圏（首都圏、中京圏及び近畿圏）を中心として政令指定都市を含むその他主要都市又はその周辺地域を主たる投資対象地域とし、投資に際しては、地震リスク並びに地域経済及び賃貸市況の変動等のリスクを軽減することによりキャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、取得する運用資産の地域分散を図ることとしています。

本投資法人は、テナント需要の厚みを最重視しつつ、かかる地域分散にも留意し、以下の地理的構成を目標としてポートフォリオを構築します。

東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）	75%以上
中京圏（愛知県、岐阜県、三重県）	
近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県）	25%以下
その他の都市	

(注 1) 比率は、取得価格（合併により承継した物件については承継時の資産計上額を意味します。）を基準とし、消費税その他の取得に係る費用は除きます。また、一時的に上記比率から乖離する可能性があります。

(注 2) 「その他の都市」とは、東京圏、中京圏及び近畿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。

### B. 投資基準

#### (イ) 用途毎の物件選定基準

##### (i) 物流施設

###### a) 建物用途の判断基準

取得時点において、取得対象とする不動産の賃貸可能面積のうち、物流施設（注）として供される部分の面積が50%超であるものをいいます。

なお、建物の敷地又は当該敷地に係る地上権若しくは賃借権（建物の敷地又は当該敷地に係る地上権又は賃借権の本体をなす不動産を以下「敷地等」といいます。）のみに投資する場合には、敷地等上の建物の用途がかかる基準を満たすもの又は満たすことが見込まれるものとします（以下、他の用途についても同じです。）。

(注) その他、一般消費者向け倉庫（トランクルーム、レンタル収納スペースなど）にも投資を行うことができるものとし、この場合は後記 b) の物件規模基準は適用しないものとします。

###### b) 物件規模（注1）

原則として延床面積が10,000m<sup>2</sup>以上（注2）であること。

土地に投資する場合は、原則として敷地面積が10,000m<sup>2</sup>以上であること。

(注 1) 延床面積及び敷地面積が上記の選定基準に満たない物件であっても、当該物件の取得により既に保有する物件との相乗効果、物件取得機会の確保又は拡大への寄与その他のメリット

が見込まれる場合（以下の場合を含みます。）には、投資を行うことができるものとします（以下、他の用途についても同じです。）。

- ・既に保有する物件に隣接する物件などで、既に保有する物件の増築や一体での建替え等によって、より高い価値の追求が見込まれると判断されるもの
- ・バルク取引に含まれる物件
- ・継続取引が見込まれるプロバイダーが開発する物件

（注）延床面積（登記簿又は登記記録の記載）を基本とし、建築基準法に定める延床面積も考慮して判断します（以下、他の用途についても同じです。）。

#### （ii）商業施設

##### a) 建物用途の判断基準

取得時点において、取得対象とする不動産の賃貸可能面積のうち、商業施設（注）として供される部分の面積が50%超である状態をいいます。

（注）本投資法人は、商業施設を以下の2つのタイプに分類します。

分類	駅前立地型	居住地立地型
概要	(ターミナル) 駅の集客力に依拠した施設	周辺居住者を後背人口に抱えた施設
主な評価項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅の乗降客数</li> <li>・駅距離（アクセス性）</li> <li>・商業集積状況（繁華性）</li> <li>・視認性</li> <li>・他の商業施設との相乗効果</li> <li>・建物設備のスペック</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商圈人口</li> <li>・交通アクセス性</li> <li>・競合店動向</li> <li>・テナント及び用途の代替性</li> <li>・賃貸借契約期間</li> <li>・テナントクレジット</li> </ul>
主なテナント層	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サービス系テナント</li> <li>・物販店舗</li> <li>・飲食店舗等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・食品スーパー</li> <li>・総合スーパー</li> <li>・家具量販店</li> <li>・スポーツクラブ等</li> </ul>

##### b) 物件規模

分類	駅前立地型	居住地立地型
建物	原則として、延床面積が1,000m <sup>2</sup> 以上であること	原則として、延床面積が1,500m <sup>2</sup> 以上であること
土地	土地に投資する場合は、敷地面積にかかわらず投資対象とする	土地に投資する場合は、原則として敷地面積が1,500m <sup>2</sup> 以上であること

##### c) 物件選定方針

商業施設への投資にあたっては、後記「（ロ）用途にかかわらず適用される物件選定基準」に加え、物件選定方針として収益性と安定性のバランスを考慮して投資を行うものとします。

商業施設については、商業集積状況（繁華性）や商圈人口に加え、消費者の選好の変化による収益性のボラティリティが高いことに留意し、アクセス、代替性、賃貸借契約条件やテナント信用力を重視した物件選定を行います。

#### （iii）オフィス

##### a) 建物用途の判断基準

取得時点において、取得対象とする不動産の賃貸可能面積のうち、オフィス（注）として供される部分の面積が50%超であるものをいいます。

（注）飲食・物販を目的としたテナントの入居部分は含まれないものとします。

##### b) 物件規模

原則として、延床面積が3,300m<sup>2</sup>以上であること。

#### （iv）居住用施設

## a) 建物用途の判断基準

取得時点において、取得対象とする不動産の賃貸可能面積のうち、居住用施設（注）として供される部分の面積が50%超である状態をいいます。

（注）居住用施設とは以下の施設等をいいます。なお、賃貸住宅以外の居住用施設については、物件の運営形態に基づき、通常の賃貸方式に加え、施設運営を行う専門のオペレーターへの運営委託方式を検討します。

賃貸住宅 (社宅（法人へ一括賃貸されるもの）、学生マンション（入居者を学生に限定したもの）を含む。)	一般的な住居としての利用を目的として、原則として1年以上の期間を賃貸する居住用施設をいう。
短期滞在型マンション	家具付きで、週から月単位（1年未満）の短期滞在を目的とした居住用施設をいう。
サービスアパートメント	家具付きで、リネン（寝具）交換、フロントサービス、コンシェルジュサービス等の提供を伴う居住用施設をいう。
寮	パブリックスペースの設置、食事の提供施設の設置等、所謂「寮」としての形態で利用される居住用施設をいう。
高齢者向け住宅	介護サービスの提供を伴う居住用施設をいう。

## (v) その他の用途

その他の投資対象不動産については様々な用途があり、用途によって投資基準が多様であることに鑑み、具体的な規模等の制限は設けないものとしますが、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、設備の汎用性等を総合的に考慮した上で、投資を行います。

## (vi) 用途にかかわらず適用される物件選定基準

その用途にかかわらず、全ての物件の取得に当たり以下の各項目につき検討します。

## (i) 立地について

いずれの用途に係る物件についても、投資対象地域は、三大都市圏を中心として、政令指定都市を含むその他主要都市又はその周辺地域とします。

上記に加え、物件の立地するミクロエリアについて、賃貸需要を勘案し十分な安定性が見込めるこことを原則とします。

## (ii) 権利関係について

所有権であることを原則とします。共有されている不動産又は区分所有建物である不動産への投資を検討する際では、

- ① 共有の場合、共有物の分割請求や持分の売却を制限する措置の有無
- ② 他の共有者又は区分所有者の属性、持分割合
- ③ 他の区分所有者の負担部分も含めた修繕積立金及び敷金等の管理方法及び積立状況
- ④ 他の共有者の持分又は他の区分所有者の専有部分についての担保設定の有無及び時期等を総合的に勘案のうえ、物件毎に判断するものとします。

また、土地の権利が借地権である物件への投資を検討する際には、土地の賃貸借契約の条件を考慮します。

## (iii) 土地（底地を含みます。）への投資について

敷地等のみに投資する際には、敷地等上の建物の所有者の信用力や属性、当該所有者との地上権設定契約又は土地の賃貸借契約の条件に加え、用途の転用可能性、開発可能性並びに売却時の流動性等を勘案のうえ、投資判断します。

底地は、一般的に保守管理費や修繕投資負担が少なく安定的な収入が期待できることに加え、減価償却費が不要であることにより賃料収入に対する配当割合を高めることができると特徴を有することから、かかる底地の特性を踏まえ、投資を行います。

## (iv) 築年数について

建物の築年数については、築年数に応じた経年劣化等に伴う資本的支出額（コスト）を予測し、ポートフォリオ全体での資本的支出の平準化に留意します。

(v) 環境・地質等について

以下の基準を満たすことを原則とします。

- ・建物状況調査報告書（エンジニアリング・レポート）において、有害物質の使用状況、管理状態に関する問題が指摘されていないこと
- ・土壤汚染のおそれがないこと（但し、利用者、近隣に対する健康被害リスクが低いことが調査において確認できている場合を含みます。）

上記の基準を満たさない場合であっても、対応工事を行ってかかる基準を満たすことが可能であり、かつかかる工事の費用を加えた上でも十分な収益性が見込め、本投資法人のキャッシュ・フローへの影響が軽微である場合には、投資を行うことができるものとします。

(vi) 耐震性について

原則として新耐震基準適合又はそれと同水準以上の耐震性能を有し、PMLが20%未満であることを基準とします。

かかる基準を満たさない場合であっても、耐震補強工事を行ってかかる基準を満たすことが可能であり、かつ、かかる工事の費用を加えた上でも十分な収益性が見込め、本投資法人のキャッシュ・フローへの影響が軽微である場合には、投資を行うことができることとします。

(vii) 転用を前提とする投資について

既存の用途以外の用途への転用を前提として投資を検討する場合には、収益性及びテナント構成については現況及び転用後の状態を想定して判断します。また、転用のための工事及びテナントの変更に要する費用及び期間に照らして、転用が容易であるか否かを検討します。

(viii) テナント構成について

テナントの信用力、使用目的が適正である物件に投資を行います。

なお、原則としてマルチテナントを対象とする物件に投資を行うものとし、単独又は少数のテナントに賃貸される物件については、賃貸借契約の内容、当該法人等の商業登記簿や企業調査会社による調査による当該法人等の信用力、退去後のテナント誘致の見込み、用途の特殊性等を総合的に勘案した上で、投資判断することとします。

(ix) 未稼動（開発中）不動産への投資について

本投資法人の安定収益の確保という基本方針に基づき、原則として、取得時点において既に賃貸され、収益を上げている不動産に投資を行います。

未稼働（開発中）の不動産への投資については、建物の完工・引渡し等のリスク及び稼働開始時期やテナント確保等の見通しに基づく稼働開始後の収益見込み等がポートフォリオ全体に与える影響、並びに後記「(x) フォワード・コミットメントを行う際の留意点について」記載の事項を考慮の上、慎重に投資判断を行います。

(x) フォワード・コミットメントを行う際の留意点について

フォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結日から1ヶ月以上経過した後に決済及び物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。）を行う場合には、以下の点に留意することとします。

・解約違約金の設定に関する留意点

契約不履行に関する解約違約金に関して、当該解約違約金の水準が、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響（株式会社東京証券取引所の定める上場廃止基準を含みます。）を十分検証のうえ、慎重な投資判断を行うものとします。

・期間の上限・決済資金の調達方法等

売買契約締結から物件引渡しまでの期間については、個別物件毎に、開発型案件等における取組みに比して妥当な期間を上限とし、当該期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスクがあることを十分認識のうえ、慎重な検討を行うこととします。決済資金の調達方法については、取得を決定する時点においては、コミットメントライン等の融資枠の利用等、取得額に応じた決済時の取得資金の調達方法及びその実現性を検証し、決済時においては、金融市场、取引先金融機関との

関係、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）市場等の資金調達環境の変化に応じて最適な資金調達方法を選択することとします。

・資産価値変動に関する留意点

売買契約締結から物件引渡しまでの期間に、経済情勢の変化等により鑑定評価額に大幅な変動がある可能性がある場合においては、鑑定評価を再取得の上、鑑定評価額を見直すこととします。また、鑑定評価額が取得価額を下回った場合においては、違約金の支払いによる契約解除又は売買価格の再協議の必要性等について判断の上、適切な対応を行います。

・現状変更

売買契約締結から物件引渡しまでの期間に、売主が現状変更を行う場合及び未収テナントが発生し賃貸借契約の解除事由に該当する場合等には、その対応につき買主の事前承諾を得ることを条件とし、売買価格やポートフォリオ全体に与える影響を十分検証のうえ、慎重に判断します。

C. 物件調査（デューディリジエンス）基準

不動産関連資産への投資にあたっては、運用不動産の物件特性（立地の優位性、建物の性能及び規模、賃料水準、競合物件の有無等）の把握を目的として、物件調査（デューディリジエンス）を行います。デューディリジエンスの調査項目は、以下のとおりです。

<主なデューディリジエンス項目>

調査項目		内容
物理的調査	土地調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地積、境界の確認</li> <li>・周辺環境、地域特性、交通アクセス性</li> </ul>
	建物調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物状況調査報告書（エンジニアリング・レポート）による確認</li> <li>・建物及び設備仕様、建物瑕疵、耐震性・地震リスク等</li> <li>・修繕履歴、修繕計画（CAPEX）、管理契約、管理状況</li> </ul>
	環境調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地質地盤・埋蔵物、土壤汚染</li> <li>・有害物質（アスベスト、PCB等）の状況</li> </ul>
法的調査	権利関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有権、抵当権等の権利関係</li> <li>・共有、区分所有等の所有形態</li> <li>・訴訟の有無とその状況、紛争可能性</li> </ul>
	法令上の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令（条例や協定を含む）等による制限</li> <li>・遵法性、既存不適格の有無</li> </ul>
	契約関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売主状況調査（売買否認リスク等）</li> <li>・売買契約、賃貸借契約等各種契約書の内容</li> </ul>
経済的調査	テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約内容（契約形態、賃料、契約期間等）</li> <li>・未収金の有無、テナント信用力</li> </ul>
	マーケット調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商圏、産業構造、テナント需要の分析</li> <li>・競合物件動向（売上、賃料、稼働率等）</li> <li>・周辺の開発計画</li> </ul>
	収益性調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産鑑定士による鑑定評価（価格調査）</li> <li>・物件の過去収支分析</li> </ul>

## (1.2) 投資対象

本投資法人はその規約で、以下に掲げる特定資産に投資する方針を定めています（規約第29条）。

## ① 投資対象資産

A. 本投資法人は、以下の特定資産に投資します。

(イ) 不動産

(ロ) 次に掲げる各資産

(i) 不動産の賃借権

(ii) 地上権

(iii) 外国の法令に基づく上記(i)又は上記(i)若しくは(ii)に掲げる資産

(iv) 不動産、不動産の賃借権、地上権又は上記(iii)に掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）

(v) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は(iii)に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(vi) 当事者の一方が相手方の行う上記(i)不動産又は上記(i)乃至(v)に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

(vii) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(viii) 外国の法令に準拠して組成された上記(iv)乃至(vii)に掲げる資産と同様の性質を有する資産

(ハ) 不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含むものとします。）

(i) 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）に定めるものをいいます。）

(ii) 受益証券（投信法に定めるものをいいます。）

(iii) 投資証券（投信法に定めるものをいいます。）

(iv) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるもの（上記(ロ)(iv)、(v)又は(vii)に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

(v) 匿名組合出資持分証券（金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）第2条第2項第5号に定める匿名組合出資持分をいいます。但し、上記(ロ)

(vi) に掲げる資産に該当するものを除きます。）

(vi) 外国の法令に準拠して組成された上記(i)乃至(v)に掲げる資産と同様の性質を有する資産

B. 本投資法人は、上記A. に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資します。なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。

(イ) 次に掲げる特定資産

(i) 預金

(ii) 譲渡性預金

(iii) 金銭債権（本B.においては、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。以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいいます。）

(iv) 国債証券（金商法に定めるものをいいます。）

(v) 地方債証券（金商法に定めるものをいいます。）

(vi) 特別の法律により法人の発行する債券（金商法に定めるものをいいます。）

(vii) 株券（金商法に定めるものをいいます。）

(viii) コマーシャル・ペーパー（金商法に定めるものをいいます。）

(ix) 資産流動化法に規定する特定社債券（資産流動化法に定めるものをいいます。）

(x) 信託財産を主として上記(i)乃至(ix)に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(xi) 有価証券（投信法にて定義される「有価証券」をいいます。但し、上記A. 及び本B. に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除きます。以下同じです。）

(ロ) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）

(ハ) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。）

- C. 本投資法人は、不動産関連資産に付随して取得が必要又は有用と認められる以下に定める各権利等に投資することができます。
- (イ) 商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
- (ロ) 著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
- (ハ) 動産等（民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に付加された物件等をいいます。）但し、再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）
- (ニ) 温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
- (ホ) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- (ヘ) その他不動産関連資産等への投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利
- D. 本投資法人は、上記A. 乃至C. に定める資産のほか、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号に係る商標権その他本投資法人の組織運営に伴い保有するものについては、これを取得することができます。

#### (1.3) 分配方針

##### ① 分配方針

本投資法人は、原則として、以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第36条第1項）。

- A. 本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法及び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決算日毎に計算される利益（各決算日の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、出資剩余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいいます。）の金額をいいます。
- B. 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）第67条の15第1項に定められる投資法人の課税の特例（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。但し、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りでなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。
- C. 分配金に充当せず留保した利益及び決算日までに稼得した利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとします。

##### ② 利益を超えた金銭の分配

利益を超えた金銭の分配については、のれん償却費等の合併に係る費用及び分配可能金額から控除した評価・換算差額等（以下「合併費用等」といいます。）が分配金に与える影響を緩和するため、各期発生する税会不一致の合計額が合併費用等に満たない場合には、合併費用等を上限とし、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の諸規則に定める額（一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配についてはその全額、その他の利益超過分配に該当する分配（通常の利益超過分配）については計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額）の範囲内で加算して分配することとしています。

なお、本投資法人は、規約において以下の場合、前記「① 分配方針 / B.」で定める分配金額に投信協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができる旨を定めています（規約第36条第2項）。

##### A. 法人税等の課税の軽減を目的とする場合

B. 上記A. のほか、経済環境、不動産市場、賃貸市場、不動産投資信託証券市場等の動向又は本投資法人に

による資産取得・売却、大規模修繕及び資金調達等が1口当たり分配金に及ぼす影響等を勘案し、本投資法人が適切と判断する場合

③ 分配金の分配方法

上記①及び②に規定する分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算日から3ヶ月以内に、決算日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第36条第3項）。

④ 分配金請求権の除斥期間等

上記①及び②に規定する分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします（規約第36条第4項）。

⑤ 投信協会の諸規則

上記①乃至④のほか、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、投信協会の諸規則に従うものとします。

(2) 運用状況

① 当期の概況

本投資法人は、平成27年10月1日付で、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。）との新設合併（以下「本合併」といいます。）により設立され、同年10月2日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に投資証券を上場（銘柄コード：3462）しました。

本投資法人は、資産を主として不動産等資産（投信法施行規則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、物流施設、商業施設、オフィス、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」、更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。

(注) 本書において「運用資産」とは、本投資法人に属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。

A. 投資環境と運用実績

日本経済は、世界景気の減速などを背景に、足下では企業や家計の経済活動に足踏みがみられるものの、緩やかな景気回復が続いている。今後、下押し要因が強まる可能性はありますが、平成28年に入り、日本銀行による追加金融緩和策をはじめとする諸政策により、景気の持ち直しの動きもみられています。また、中長期的にはアベノミクスの進展などを背景として日本経済は好循環に向かうことも期待されています。

このような環境のもと、J-REIT市場については日本経済と不動産市場への回復期待から国内外の投資資金が流入しています。こうした良好な資金調達環境にも支えられ、J-REITの新規上場や既存銘柄の公募増資に伴う物件取得は、引き続き活発に行われています。

物流施設については、需要牽引役の通信販売やアパレル業種、これらに伴うサード・パーティ・ロジスティクス（3PL）（注）の需要が引き続き底堅い一方、近年は食品卸売業種の物流高度化に伴う需要が加わり、市場は引き続きタイトな需給状況にあります。平成28年以降、大規模新規供給が見込まれており、一時的に空室率が上昇する可能性はありますが、高機能物流施設への需要は底堅く、空室面積は順調に解消していくものと予想しています。

(注) サード・パーティ・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。

商業施設を取り巻く環境を見ると、家計の節約志向等の影響により、足下の個人消費は弱含んでいます。

もっとも、先行き景況感を示す消費者態度指数（内閣府「消費動向調査」）は、所得改善期待から緩やかな回復が続いている。今後は実質賃金の上昇傾向の定着期待から、小売販売額の増加が見込まれます。また、大都市圏においては、景気拡大を背景に人口流入が進んでおり、小売業者の出店ニーズが強いため、賃貸需要は堅調に推移しています。今後についてもインバウンド需要の拡大等の下支えもあり、引き続き安定的な需要が期待されます。

オフィス賃貸市場については、新規供給が進む一方、企業収益増を背景とした立地・スペック改善や増床需要により需給は逼迫しています。賃料水準は足下の景況感足踏みの影響から緩やかな上昇ペースに留まる状況が続いているが、今後の見通しについては、企業の増床需要が下支えすることで引き続き緩やかな回復基調が続くものと見られます。

賃貸住宅市場を取り巻く環境については、大都市における人口流入超過の状況が続く一方、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、大都市においては今後も地価の上昇や建築費高騰、分譲マンション等、他セクターとの用地取得競争の激化から供給は限定的なものになる見通しです。こうした需給状況を反映し、J-REITが保有する賃貸マンションは、総じて95%超の高稼働を継続しています。

新規賃料は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上昇基調をたどるものと予想しています。

不動産売買市場については、物件の取得競争に過熱感が見られています。当面は緩和的な金融環境の下、同様の需給状況が続くと見られるものの、足下で続く内外金融市場の不透明感やリスク回避的な動きが長期化した場合、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その動向に留意が必要です。

このような状況の下、本投資法人においては、平成27年10月30日付で4物件（野村不動産吉祥寺ビル、GEMS市ヶ谷、プラウドフラット八丁堀及びプラウドフラット板橋本町）（取得価格合計9,030百万円）を取得しました。

この結果、本投資法人が当期末時点において保有する物件（匿名組合出資持分を除きます。）は261物件（取得価格合計792,658百万円）、東京圏への投資比率は80.0%、総賃貸可能面積は1,658,140.97m<sup>2</sup>となりました。また、ポートフォリオ全体の当期末時点稼働率は98.9%となり、高い水準で安定しています。

また、第1期末（平成28年2月末日）後、平成28年3月1日付で3物件（PMO田町、PMO銀座八丁目及びPMO芝公園）（取得価格合計14,080百万円）、平成28年4月5日付でプライムアーバン千種（取得価格1,110百万円）を取得しました。更に、平成28年4月25日付でプライムアーバン目黒三田（注1）（取得予定価格1,058百万円）、平成28年4月27日付で枚方樟葉ロジスティクスセンター（注2）（取得予定価格3,460百万円）の取得を行う予定です。その一方で、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8物件（譲渡価格合計5,350百万円）を平成28年4月12日付で譲渡し、ポートフォリオの質を向上させました。

（注1） 現在の物件名称は「サニーヒル目黒三田」ですが、本投資法人による取得後、速やかに「プライムアーバン目黒三田」に変更する予定です。

（注2） 現在の物件名称は「枚方ロジスティクスセンター」ですが、本投資法人による取得後、速やかに「枚方樟葉ロジスティクスセンター」に変更する予定です。

## B. 資金調達の状況

当期において、本投資法人は返済期限を迎える有利子負債25,200百万円（うち、投資法人債15,000百万円）のリファイナンス及び新規物件取得資金9,300百万円の調達を実施しました。この結果、当期末時点の有利子負債残高は403,164百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は43.4%となりました。

なお、本投資法人が当期末時点において取得している格付は以下のとおりです。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
スタンダード&プアーズ・レーティングズ・サービス（S&P）	長期会社格付：A 短期会社格付：A-1	アウトロック：安定的

### C. 業績及び分配金

上記の運用の結果として、第1期の業績は営業収益24,313百万円、営業利益6,483百万円、経常利益4,050百万円、当期純利益4,048百万円となりました。

第1期の分配金については、投資口1口当たり分配金は2,219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まない）を317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、本合併により生じたのれんの償却費等の合併に係る費用や純資産控除項目（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。以下、本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（投資法人の計算に関する規則第2条第2項30号に規定するものをいいます。以下同じ。）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、のれん償却費1,622百万円、本合併に伴う資産運用会社に対する報酬額2,590百万円及び繰延ヘッジ損失2,867百万円の合計額である7,079百万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6,137百万円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を1,649円としました。また、その他の利益超過分配を941百万円行うこととし、投資口1口当たりの他の利益超過分配金を253円としました。

#### ② 次期の見通し

##### A. 今後の運用方針

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

中長期運用戦略は、設立後10年間を3つのフェーズ（Qualityフェーズ、Growthフェーズ、Masterフェーズ）に区切り、着実な資産規模の成長及びファンドブランドの確立を通じた中長期的安定運用を目指すものです。最初のフェーズにあたるQualityフェーズ（設立後3～5年間）において、本投資法人は国内最大級の総合型REITとなったメリットを活かし、ポートフォリオの質的向上を目的として戦略的資産入替（SPR: Strategic Property Replacement）や、アップサイドセクター（注）を中心とした内部成長を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

本投資法人は、SPRの第一弾として、平成28年3月29日に3物件の取得及び8物件の譲渡を決定しました。

（注）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。

#### ③ 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1期末（平成28年2月末日）後、同一の特定目的会社との間で平成28年3月30日付で下記の資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）に係る契約を締結し、平成28年4月12日付で譲渡を完了しました。

なお、損益に及ぼす影響は、第2期（平成28年3月1日～平成28年8月31日）において、営業収益として以下の不動産等売却益を計上する予定です。

資産の名称	特定資産の種類	用途	譲渡価格	第2期の損益に及ぼす影響
セントラル新富町ビル	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権	オフィス	(注1)	—
東宝江戸川橋ビル	不動産	オフィス		
東信目黒ビル	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権	オフィス		
プライムアーバン落合	不動産	居住用施設		
プライムアーバン中野	不動産	居住用施設		
プライムアーバン江古田	不動産	居住用施設		
プライムアーバン浦安Ⅱ	不動産	居住用施設		
プライムアーバン山鼻	不動産	居住用施設		
合 計			5,350百万円	132百万円

(注1) 当該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、譲渡価格の内容については開示していません。

(注2) 東宝江戸川橋ビル、プライムアーバン中野及びプライムアーバン浦安Ⅱ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減損損失として計上しています。詳細については後記「3. 財務諸表／(8) 財務諸表に関する注記／損益計算書に関する注記 ※2 減損損失」をご参照ください。

#### (参考情報)

##### A. 資産の取得

本投資法人は、平成28年3月1日付で、以下の資産を取得しました。

特定資産の種類	不動産	不動産
物件名称	PMO 田町	PMO 銀座八丁目
所在地 (注 1)	(地 番) 東京都港区芝五丁目202番1 他2筆 (住居表示) 東京都港区芝五丁目31番17号	(地 番) 東京都中央区銀座八丁目204番8 他4筆 (住居表示) 東京都中央区銀座八丁目12番8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12階建	鉄骨造陸屋根10階建
敷地面積 (注 1)	709.50m <sup>2</sup> (214.62坪)	321.39m <sup>2</sup> (97.22坪)
延床面積 (注 1)	5,171.17m <sup>2</sup> (1,564.27坪)	2,487.63m <sup>2</sup> (752.50坪)
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26年2月7日	平成26年4月25日
取得価格 (注 2)	6,210百万円	3,970 百万円
契約締結日	平成 27 年 5 月 27 日 (不動産売買契約の締結)	平成 27 年 5 月 27 日 (不動産売買契約の締結)
取得日	平成 28 年 3 月 1 日 (不動産の引渡し)	平成 28 年 3 月 1 日 (不動産の引渡し)
売主	野村不動産株式会社	野村不動産株式会社
取得資金	借入金により取得	借入金により取得

特定資産の種類	不動産
物件名称	PMO 芝公園
所在地（注 1）	(地番) 東京都港区芝公園一丁目13番8 (住居表示) 東京都港区芝公園一丁目2番1号
構造（注 1）	鉄骨造陸屋根8階建
敷地面積 (注 1)	547.05m <sup>2</sup> (165.48坪)
延床面積 (注 1)	3,362.95m <sup>2</sup> (1,017.29坪)
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
竣工日（注 1）	平成26年7月31日
取得価格 (注 2)	3,900 百万円
契約締結日	平成 27 年 5 月 27 日 (不動産売買契約の締結)
取得日	平成 28 年 3 月 1 日 (不動産の引渡し)
売主	野村不動産株式会社
取得資金	借入金により取得

(注1) 「所在地」（住居表示を除きます。）、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」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、当該不動産又は不動産信託受益権の取得に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書に記載された売買代金の金額）を記載しています。

本投資法人は、平成28年3月29日付で以下の資産の取得を決定し、そのうちプライムアーバン千種については平成28年4月5日付で取得が完了しました。

特定資産の種類	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権	不動産
物件名称	枚方樟葉ロジスティクスセンター	プライムアーバン目黒三田
所在地（注1）	(地番) 大阪府枚方市招提田近一丁目7番 (住居表示) 大阪府枚方市招提田近一丁目7番地	(地番) 東京都目黒区三田二丁目178番1 (住居表示) 東京都目黒区三田二丁目7番9号
構造（注1）	鉄骨造アルミニウム板葺3階建	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階4階建
敷地面積（注1）	14,315.70m <sup>2</sup> (4,330.49坪) (注2)	515.34m <sup>2</sup> (155.89坪)
延床面積（注1）	19,628.03m <sup>2</sup> (5,937.47坪) (注2)	1,101.06m <sup>2</sup> (333.07坪) (注2)
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15年4月15日	平成20年7月29日
取得（予定）価格（注3）	3,460百万円	1,058百万円
契約締結日	平成28年3月30日 (信託受益権売買契約の締結)	平成28年3月31日 (不動産売買契約の締結)
取得予定日	平成28年4月27日 (信託受益権の引渡し)	平成28年4月25日 (不動産の引渡し)
売主	合同会社大阪枚方プロジェクト	非開示（注4）
取得資金	本譲渡による譲渡代金を含む自己資金により取得	本譲渡による譲渡代金を含む自己資金により取得

特定資産の種類	不動産
物件名称	プライムアーバン千種
所在地（注1）	(地番) 愛知県名古屋市東区葵三丁目905番・906番 (住居表示) 愛知県名古屋市東区葵三丁目9番8号
構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
敷地面積（注1）	400.53m <sup>2</sup> (121.16坪) (注2)
延床面積（注1）	2,393.47m <sup>2</sup> (724.02坪) (注2)
所有形態	(土地) 所有権 (建物) 所有権
竣工日（注1）	平成20年8月12日
取得価格（注3）	1,110百万円
契約締結日	平成28年3月30日 (不動産売買契約の締結)
取得日	平成28年4月5日 (不動産の引渡し)
売主	非開示（注4）
取得資金	自己資金により取得

- (注1) 「所在地」（住居表示を除きます。）、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」については、不動産登記簿上の表示をもとに記載しています。
- (注2) 本物件の土地・建物全体の面積を記載しています。
- (注3) 「取得（予定）価格」は、当該不動産又は不動産信託受益権の取得に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は不動産信託受益権売買契約書に記載された売買代金の金額）を記載しています。
- (注4) 売主より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

平成28年8月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年8月期（第2期）：平成28年3月1日～平成28年8月31日</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本日現在保有する不動産等（257物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、平成28年4月25日にプライムアーバン目黒三田、平成28年4月27日に枚方樟葉ロジスティクスセンターの2物件（以下「取得予定資産」といいます。）を取得すること、これに伴い「合同会社大阪枚方プロジェクト匿名組合」は解散し、本投資法人は匿名組合出資持分に応じた精算金を受領することを前提としています。</li> <li>運用状況の予想にあたっては、取得予定資産を上記各取得予定日に取得し、平成28年8月末日まで運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、取得済資産の営業収益及び取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として、算出しています。</li> </ul>
営業費用 (のれん償却費を除く)	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>一般的に、取得予定資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。</li> <li>公租公課については、平成28年8月期（第2期）に対応する額として2,328百万円を賃貸事業費用に計上しています。</li> <li>外注委託費は平成28年8月期（第2期）に2,943百万円と想定しています。</li> <li>建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>減価償却費は平成28年8月期（第2期）に4,237百万円と想定しています。</li> <li>賃貸事業費用は平成28年8月期（第2期）に14,166百万円と想定しています。</li> <li>その他営業費用（資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者への報酬等）は平成28年8月期（第2期）に3,232百万円と想定しています。</li> </ul>
のれん償却費	<ul style="list-style-type: none"> <li>本合併によりのれんの発生を見込んでおり、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第21号、平成25年9月13日改正）に従い、のれんは資産に計上し、20年間にわたって、定額法により規則的に償却する予定です。なお、のれんとして計上される金額は77,875百万円であり、のれんに係る償却費は、平成28年8月期（第2期）に1,946百万円と想定しています。</li> <li>のれん償却費は会計と税務の処理で差異が生じる（以下「税会不一致」といいます。）項目であり、法人税等の課税を生じさせる要因となります。平成27年度の税制改正を受け、本投資法人はのれんの償却期間にわたって、課税の軽減を目的とした利益を超えた金銭の分配を実施する予定であり、課税を回避することができる見込みです。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息その他借入関連費用として、平成28年8月期（第2期）に2,377百万円を見込んでいます。</li> </ul>

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の本投資法人の有利子負債残高は 417,864 百万円であり、その内訳は、385,364 百万円の借入金残高及び 32,500 百万円の投資法人債発行残高です。</li> <li>平成 28 年 8 月期（第 2 期）末日までに返済期限が到来する借入金 30,422 百万円については、92 百万円を手元資金にて約定弁済を行うほかは全額借換えを行うことを前提としています。また、投資法人債については、償還期限を迎えるものはありません。</li> <li>上記以外には、借入金残高及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）発行残高に変動がないことを前提としています。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口総数 3,722,010 口を前提とし、平成 28 年 8 月期（第 2 期）末日まで、投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>なお、平成 28 年 8 月期（第 2 期）において、評価・換算差額等として金利スワップの繰延ヘッジ損失を第 1 期と同額の 2,867 百万円と見込んでおり、金利スワップの時価の変動が 1 口当たり分配金に影響がない前提で算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超えた金銭の分配については、税会不一致を発生させ、課税を生じさせる要因となるのれんの償却費等の合計額及び分配可能金額から控除した評価・換算差額等を、課税の軽減を目的として分配することを前提として算出しています。なお、のれん償却費等の合併に係る費用及び分配可能金額から控除した評価・換算差額等（以下「合併費用等」といいます。）が分配金に与える影響を緩和するため、各期発生する税会不一致の合計額が合併費用等に満たない場合には、合併費用等を上限とし、投信協会の諸規則に定める額（一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配についてはその全額、その他の利益超過分配に該当する分配（通常の利益超過分配）については計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の 100 分の 60 に相当する金額）の範囲内で加算して分配することを前提として算出しています。</li> <li>今回の予想においては第 2 期の 1 口当たり利益超過分配金 523 円は全額その他の利益超過分配を見込んでいます。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位 : 千円)

	当期 平成 28 年 2 月 29 日現在
<b>資産の部</b>	
<b>流動資産</b>	
現金及び預金	47, 139, 232
信託現金及び信託預金	11, 185, 928
営業未収入金	436, 676
前払費用	429, 670
未収還付法人税等	34
その他	585, 749
貸倒引当金	$\triangle$ 54
流動資産合計	59, 777, 237
<b>固定資産</b>	
<b>有形固定資産</b>	
建物	102, 158, 810
減価償却累計額	$\triangle$ 1, 515, 696
建物（純額）	100, 643, 113
構築物	260, 082
減価償却累計額	$\triangle$ 30, 027
構築物（純額）	230, 055
機械及び装置	501, 736
減価償却累計額	$\triangle$ 48, 242
機械及び装置（純額）	453, 494
工具、器具及び備品	21, 885
減価償却累計額	$\triangle$ 765
工具、器具及び備品（純額）	21, 119
土地	171, 862, 734
信託建物	164, 543, 080
減価償却累計額	$\triangle$ 8, 909, 348
信託建物（純額）	155, 633, 731
信託構築物	887, 200
減価償却累計額	$\triangle$ 416, 550
信託構築物（純額）	470, 649
信託機械及び装置	67, 591
減価償却累計額	$\triangle$ 2, 381
信託機械及び装置（純額）	65, 209
信託工具、器具及び備品	203, 098
減価償却累計額	$\triangle$ 15, 801
信託工具、器具及び備品（純額）	187, 296
信託土地	351, 799, 272
信託リース資産	24, 494
減価償却累計額	$\triangle$ 3, 349
信託リース資産（純額）	21, 145
建設仮勘定	436, 020
有形固定資産合計	781, 823, 844
<b>無形固定資産</b>	
のれん	76, 252, 702
借地権	951, 943
信託借地権	7, 541, 282
その他	25, 399
無形固定資産合計	84, 771, 328
<b>投資その他の資産</b>	
投資有価証券	91, 430
長期前払費用	742, 792
長期預け金	89, 385
敷金及び保証金	977, 583
投資その他の資産合計	1, 901, 193
<b>固定資産合計</b>	868, 496, 366
<b>繰延資産</b>	
投資法人債発行費	23, 782
繰延資産合計	23, 782
<b>資産合計</b>	928, 297, 387

(単位：千円)

	当期 平成 28 年 2 月 29 日現在
<b>負債の部</b>	
<b>流動負債</b>	
営業未払金	2, 162, 600
短期借入金	※1 9, 100, 000
1年内償還予定の投資法人債	5, 000, 000
1年内返済予定の長期借入金	50, 015, 600
信託リース債務	8, 651
未払金	1, 888, 592
未払費用	325, 813
未払法人税等	994
未払消費税等	140, 701
前受金	4, 394, 283
前受収益	369, 865
デリバティブ債務	37, 854
その他	298, 547
<b>流動負債合計</b>	<hr/> 73, 743, 504
<b>固定負債</b>	
投資法人債	27, 500, 000
長期借入金	311, 549, 000
信託リース債務	14, 046
長期前受収益	838, 163
預り敷金及び保証金	8, 403, 287
信託預り敷金及び保証金	25, 818, 152
デリバティブ債務	2, 829, 740
<b>固定負債合計</b>	<hr/> 376, 952, 390
<b>負債合計</b>	<hr/> 450, 695, 894
<b>純資産の部</b>	
<b>投資主資本</b>	
出資総額	161, 120, 405
剰余金	
出資剰余金	315, 299, 775
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4, 048, 907
剰余金合計	<hr/> 319, 348, 682
<b>投資主資本合計</b>	<hr/> 480, 469, 087
<b>評価・換算差額等</b>	
繰延ヘッジ損益	△2, 867, 594
評価・換算差額等合計	<hr/> △2, 867, 594
<b>純資産合計</b>	<hr/> ※2 477, 601, 492
<b>負債純資産合計</b>	<hr/> 928, 297, 387

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	当期 自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日
営業収益	
賃貸事業収入	※1 22,286,435
その他賃貸事業収入	※1 2,026,176
匿名組合投資利益	1,066
営業収益合計	<u>24,313,678</u>
営業費用	
賃貸事業費用	※1 11,546,708
減損損失	※2 79,019
資産運用報酬	1,505,234
資産保管手数料	21,349
一般事務委託手数料	185,995
役員報酬	6,000
合併関連費用	2,590,275
のれん償却額	1,622,397
その他営業費用	273,520
営業費用合計	<u>17,830,501</u>
営業利益	<u>6,483,176</u>
営業外収益	
受取利息	6,064
未払分配金戻入	3,906
還付加算金	16
その他	97
営業外収益合計	<u>10,085</u>
営業外費用	
支払利息	1,408,454
投資法人債利息	294,325
投資法人債発行費償却	1,143
融資関連費用	297,926
投資口公開関連費用	436,525
その他	4,550
営業外費用合計	<u>2,442,925</u>
経常利益	<u>4,050,336</u>
税引前当期純利益	<u>4,050,336</u>
法人税、住民税及び事業税	2,018
法人税等調整額	39
法人税等合計	2,058
当期純利益	<u>4,048,278</u>
合併による未処分利益受入額	※3 629
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	<u>4,048,907</u>

## (3) 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日）

(単位：千円)

	出資総額	投資主資本			投資主資本 合計	
		出資剩余金	剩余金			
			当期末処分利益又は当期末 処理損失(△)	剩余金合計		
当期首残高	—	—	—	—	—	
当期変動額						
合併による増加	161,120,405	315,299,775	913,191	316,212,966	477,333,371	
剰余金の配当			△912,562	△912,562	△912,562	
当期純利益			4,048,278	4,048,278	4,048,278	
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	161,120,405	315,299,775	4,048,907	319,348,682	480,469,087	
当期末残高	※1 161,120,405	315,299,775	4,048,907	319,348,682	480,469,087	

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計	
当期首残高	—	—	—
当期変動額			
合併による増加			477,333,371
剰余金の配当			△912,562
当期純利益			4,048,278
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△2,867,594	△2,867,594	△2,867,594
当期変動額合計	△2,867,594	△2,867,594	477,601,492
当期末残高	△2,867,594	△2,867,594	477,601,492

## (4) 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	当期
		自 平成 27 年 10 月 1 日 至 平成 28 年 2 月 29 日
I. 当期末処分利益		4,048,907,447 円
II. 利益超過分配金加算額 うち一時差異等調整引当額 うちその他の出資剰余金控除額		7,079,263,020 円 6,137,594,490 円 941,668,530 円
III. 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額) うち利益分配金 (うち 1 口当たり利益分配金) うち一時差異等調整引当額 (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)) うちその他の利益超過分配金 (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))		8,259,140,190 円 (2,219 円) 1,179,877,170 円 (317 円) 6,137,594,490 円 (1,649 円) 941,668,530 円 (253 円)
IV. 次期繰越利益		2,869,030,277 円
分配金の額の算出方法		<p>上記の通り、当期の投資口 1 口当たり分配金は 2,219 円としております。</p> <p>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 317 円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、本合併により生じたのれんの償却費等の合併に係る費用や純資産控除項目（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。以下、本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（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。</p> <p>当期については、のれん償却費 1,622 百万円、本合併に伴う資産運用会社に対する報酬額 2,590 百万円及び繰延ヘッジ損失 2,867 百万円の合計額である 7,079 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 6,137 百万円行うこととし、投資口 1 口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を 1,649 円としました。また、その他の利益超過分配を 941 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 253 円としました。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当期 自 平成 27 年 10 月 1 日 至 平成 28 年 2 月 29 日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	4,050,336
減価償却費	3,472,856
減損損失	79,019
のれん償却額	1,622,397
投資法人債発行費償却	1,143
受取利息	△6,064
支払利息	1,702,780
固定資産除却損	6,881
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）	138,204
前払費用の増減額（△は増加）	△29,734
長期前払費用の増減額（△は増加）	△218,802
長期預け金の増減額（△は増加）	△180
営業未払金の増減額（△は減少）	606,536
未払金の増減額（△は減少）	△8,392
未払消費税等の増減額（△は減少）	△347,569
未払費用の増減額（△は減少）	△524,025
前受金の増減額（△は減少）	86,851
その他	159,517
小計	10,791,813
利息の受取額	6,064
利息の支払額	△2,077,288
法人税等の支払額	5,250
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,725,840
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	△4,482,327
信託有形固定資産の取得による支出	△6,696,288
無形固定資産の取得による支出	△4,640
信託無形固定資産の取得による支出	△7,241
投資有価証券の払戻による収入	8,754
預り敷金及び保証金の返還による支出	△993,243
預り敷金及び保証金の受入による収入	401,938
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△260,360
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	542,395
敷金及び保証金の差入による支出	△10,000
敷金及び保証金の回収による収入	75
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,500,938
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
長期借入れによる収入	29,500,000
長期借入金の返済による支出	△11,082,800
投資法人債の償還による支出	△15,000,000
分配金の支払額	△8,886,988
財務活動によるキャッシュ・フロー	△469,788
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△3,244,885
現金及び現金同等物の期首残高	—
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	61,570,046
現金及び現金同等物の期末残高	※1 58,325,160

## (6) 繼続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>3~70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2~45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2~10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2~15年</td> </tr> </tbody> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	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	2~15年
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	2~15年								
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。								
4. 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おります。								
5. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は当期において5,370千円です。								
6. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。</p>								
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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、隨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。								

## (8) 財務諸表に関する注記

(貸借対照表に関する注記)

## ※1. コミットメントライン契約

①本投資法人は、取引金融機関3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。

		当期 (平成28年2月29日)
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		5,000,000千円
差引額		5,000,000千円

②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。

		当期 (平成28年2月29日)
コミットメントライン契約の総額		30,000,000千円
借入実行残高		一千円
差引額		30,000,000千円

## ※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

		当期 (平成28年2月29日)
		50,000千円

(損益計算書に関する注記)

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位 : 千円)

当期		
自 平成27年10月1日		
至 平成28年2月29日		
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>		
賃貸事業収入		
賃料収入	20,176,656	
共益費収入	2,109,778	22,286,435
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	450,566	
付帯収益	1,529,932	
その他賃料収入	45,678	2,026,176
不動産賃貸事業収益合計		24,312,611
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>		
賃貸事業費用		
外注委託費	1,378,031	
プロパティ・マネジメント報酬	654,354	
公租公課	2,114,885	
水道光熱費	1,389,965	
保険料	30,984	
修繕費	1,555,616	
支払地代	162,378	
減価償却費	3,471,461	
その他費用	789,029	11,546,708
不動産賃貸事業費用合計		11,546,708
<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</b>		<b>12,765,903</b>

## ※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	場所	減損損失 (千円)
東宝江戸川橋ビル	オフィス	建物、土地等	東京都文京区	50,924
プライムアーバン中野	居住用施設	建物、土地等	東京都中野区	20,958
プライムアーバン浦安II	居住用施設	建物、土地等	千葉県浦安市	7,136

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。当期においては、前記の固定資産グループ 3 件について、平成 28 年 3 月 30 日に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。

## ※3. 合併による未処分利益受入額の総額 913,191 千円と剰余金の配当（合併交付金）額 912,562 千円を相殺して純額で記載しています。

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

	当期 自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日
※1. 発行可能投資口の総口数 及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口の総口数	20,000,000口
発行済投資口の総口数	3,722,010口

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

## ※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

	当期 自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日
現金及び預金	47,139,232千円
信託現金及び信託預金	11,185,928千円
現金及び現金同等物	58,325,160千円

## ※2. 重要な非資金取引の内容

	当期 自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日
本投資法人は旧NMFと、NOF及びNRFを新設合併消滅法人とする新設合併により設立されましたが、NOF、NRF及び旧NMFより引き継いだ資産及び負債の主な内訳は次のとおりです。なお、合併による出資総額及び出資剩余金の増加は、それぞれ161,120,405千円及び315,299,775千円です。	
流動資産	63,281,117千円
固定資産	783,332,891千円
繰延資産	24,926千円
資産合計	846,638,935千円
 流動負債	
固定負債	384,957,993千円
負債合計	447,180,664千円

## (リース取引に関する注記)

## オペレーティング・リース取引(貸主側)

## 未経過リース料

	当期 (平成28年2月29日)
1年以内	23,715,979千円
1年超	58,287,999千円
合計	82,003,978千円

## (金融商品に関する注記)

## 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であります。更に、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、後記「デリバティブ取引に関する注記」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財務

平成28年2月29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	47,139,232	47,139,232	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,185,928	11,185,928	—
(3) 短期借入金	(9,100,000)	(9,100,000)	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(5,046,550)	46,550
(5) 1年内返済予定の長期借入金	(50,015,600)	(50,192,167)	176,567
(6) 投資法人債	(27,500,000)	(29,536,482)	2,036,482
(7) 長期借入金	(311,549,000)	(318,556,852)	7,007,852
(8) デリバティブ取引	(2,882,186)	(2,882,186)	—

(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（後記「デリバティブ取引に関する注記」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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
	当期 (平成28年2月29日)
投資有価証券	91,430

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

(注4) 金銭債権の決算日（平成28年2月29日）後の償還予定額

(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	47,139,232	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	11,185,928	—	—	—	—	—
合 計	58,325,160	—	—	—	—	—

(注5) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成28年2月29日）後の返済予定額

(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	9,100,000	—	—	—	—	—
投資法人債	5,000,000	9,000,000	—	—	5,000,000	13,500,000
長期借入金	50,015,600	53,475,600	43,685,600	49,185,600	49,455,600	115,746,600
合 計	64,115,600	62,475,600	43,685,600	49,185,600	54,455,600	129,246,600

(有価証券に関する注記)

当期（平成28年2月29日）

該当事項はありません。

## (デリバティブ取引に関する注記)

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの

当期（平成28年2月29日）

該当事項はありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの

当期（平成28年2月29日）

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	149,700,000	130,457,200	(注3) △2,882,186
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	103,382,300	90,339,500	(注4) △2,492,211
合 計			253,082,300	220,796,700	△5,374,397

(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に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、△14,591千円については、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、△2,492,211千円については、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。

## (退職給付に関する注記)

当期（平成28年2月29日）

本投資法人には、退職給付制度はありませんので、該当事項はありません。

## (企業結合に関する注記)

当期（平成28年2月29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
野村不動産オフィスファンド投資法人	不動産投資信託
野村不動産レジデンシャル投資法人	不動産投資信託

## (2) 企業結合を行った主な理由

本投資法人は本合併により、資産規模の拡大及び投資対象セクターの多様化を図ることで、物件取得機会の拡大、ポートフォリオの安定性及びリスク許容度の向上、物件取得競争力の強化並びに財務の安定化に繋がることに加えて、日本有数の総合デベロッパーである野村不動産グループの有する幅広いノウハウやブランドをより効果的に活用することにより、成長と安定運営の両立が期待できることから、本合併が本投資法人の投資主にとって最良の選択であるとの確信をもつて至り、本合併契約を締結しました。

## (3) 企業結合日

平成27年10月1日

## (4) 企業結合の法的形式

旧NMF、NOF及びNRFを新設合併消滅法人とした新設合併

## (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  
 ①旧NMFの投資主が本投資法人の全投資主のうち最も大きい議決権比率を占めること。  
 ②本投資法人の役員会は全て旧NMFの役員で構成されていること。

## 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

被取得企業の名称	業績期間
NOF	平成27年10月1日から平成28年2月29日
NRF	平成27年10月1日から平成28年2月29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
NOF	205,604,427千円
NRF	109,695,348千円
合計	315,299,775千円

## 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	旧NMF	NOF	NRF
合併比率	1.00	1.00	3.60	4.45

## (2) 算定方法

旧NMFは野村證券株式会社を、NOFは三菱UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社を、NRFはSMBC 日興証券株式会社を、それぞれ本合併のためのファイナンシャル・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、本合併によるメリット、各消滅投資法人の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、旧NMF、NOF及びNRFとの間で上記合併比率につき合意に至りました。

## (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
NOF	1,341,190口
NRF	715,560口

## 5. 主要な取得関連費用の内容と金額

内容	発生法人	金額
FA報酬	旧NMF	600,000千円
合併時取得報酬	本投資法人	2,590,275千円

## 6. のれんの金額及び発生原因

## (1) のれんの金額

77,875,100千円

## (2) 発生原因

被取得企業であるNOFの時価純資産額159,932,291千円を上回る205,604,427千円（取得原価）で取得したこと及びNRFの時価純資産額77,492,382千円を上回る109,695,348千円（取得原価）で取得したこと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。

## 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	39,178,399
固定資産	518,620,230
資産合計	557,798,629

流動負債	51,711,857
固定負債	268,662,098
負債合計	320,373,955

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。

## (税効果会計に関する注記)

当期  
平成28年2月29日現在

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

## (繰延税金資産)

合併時受入評価差額	15,343,107
繰延ヘッジ損益	926,519
前受利息	389,900
長期前払費用償却超過額	36,451
減損損失否認額	25,531
信託借地権償却否認額	500
未払事業税損金不算入額	97
貸倒引当金繰入超過額	17
繰延税金資産小計	16,722,125
評価性引当額	△16,722,125
繰延税金資産合計	—
(繰延税金資産の純額)	—

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位：%)

## 法定実効税率

32.31

## (調整)

支払配当の損金算入額	△58.38
評価性引当額	13.16
のれん償却額	12.94
その他	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05

## (持分法損益等に関する注記)

当期（自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日）

本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

## (関連当事者との取引に関する注記)

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

当期（自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日）

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

当期（自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日）

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

当期（自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日）

該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

当期（自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日）

該当事項はありません。

## (資産除去債務に関する注記)

当期（自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日）

該当事項はありません。

## (賃貸等不動産に関する注記)

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（それぞれ土地を含みます。）を有しています。

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	当期 自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日
貸借対照表計上額	
期首残高	781,610,588
期中増減額	8,696,317
期末残高	790,306,905
期末時価	829,072,000

(注1) 当期首残高は新設合併処理後の残高を記載しています。

(注2) 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3) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は、野村不動産吉祥寺ビル（5,347,396千円）、GEMS市ヶ谷（2,112,624千円）、プラウドフラット八丁堀（962,150千円）及びプラウドフラット板橋本町（767,484千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（3,471,460千円）の計上によるものです。

(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成28年2月期（第1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。

## (セグメント情報等に関する注記)

## (セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

## (関連情報)

当期（自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日）

## 1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## 2. 地域毎の情報

## (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## 3. 主要な顧客毎の情報

顧客の名称又は氏名	売上高（千円）	関連するセグメント名
野村不動産パートナーズ株式会社	3,542,264	不動産賃貸事業

## (1口当たり情報に関する注記)

	当期 自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日
1口当たり純資産額	128,318円
1口当たり当期純利益	1,087円

(注1) 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2) 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。

	当期 自 平成27年10月1日 至 平成28年2月29日
当期純利益（千円）	4,048,278
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,048,278
期中平均投資口数（口）	3,722,010

## (重要な後発事象に関する注記)

本投資法人は、第1期末（平成28年2月末日）後、同一の特定目的会社との間で平成28年3月30日付で下記の資産の譲渡に係る契約を締結し、平成28年4月12日付で譲渡を完了しました。

なお、損益に及ぼす影響は、第2期（自平成28年3月1日 至平成28年8月31日）において、営業収益として以下の不動産等売却益を計上する予定です。

資産の名称	特定資産の種類	用途	譲渡価格	第2期の損益に及ぼす影響
セントラル新富町ビル	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権	オフィス	(注1)	—
東宝江戸川橋ビル	不動産	オフィス		
東信目黒ビル	不動産を主たる信託財産とする信託の受益権	オフィス		
プライムアーバン落合	不動産	居住用施設		
プライムアーバン中野	不動産	居住用施設		
プライムアーバン江古田	不動産	居住用施設		
プライムアーバン浦安II	不動産	居住用施設		
プライムアーバン山鼻	不動産	居住用施設		
合 計			5,350百万円	132百万円

(注1) 当該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、譲渡価格の内容については開示していません。

(注2) 東宝江戸川橋ビル、プライムアーバン中野及びプライムアーバン浦安II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減損損失として計上しています。詳細については前記「3. 財務諸表／(8) 財務諸表に関する注記／損益計算書に関する注記 ※2 減損損失」をご参照ください。

## (9) 発行済投資口総数の増減

設立以降第1期末（平成28年2月末）までの出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(百万円)		発行済投資口総数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成27年10月1日	新設合併	161,120	161,120	3,722,010	3,722,010	(注1)

(注1) 本投資法人は、旧NMF、NOF及びNRF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。

#### 4. 役員の異動

##### (1) 本投資法人の役員の異動

役員の異動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。  
なお、当期における役員の異動はありません。

##### (2) 資産運用会社の役員の異動

役員の異動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。  
なお、第1期末（平成28年2月末日）後に以下のとおり役員の異動が生じています。詳細については平成28年3月4  
日付「資産運用会社における定款の変更、組織改正並びに役員及び重要な使用人の異動に関するお知らせ」をご  
参照ください。

就任予定取締役（平成 28 年 4 月 1 日付）

氏名	役職（新）	役職（旧）
岡田 賢一	取締役兼常務執行役員 NMF 運用グループ統括部長、 NMF 運用グループ 資産運用一部長 嘱託	執行役員 NPR 運用部長嘱託

退任予定取締役（平成 28 年 3 月 31 日付）

氏名	役職（新）	役職（旧）
新橋 健一	(退任)	取締役（代表取締役） 兼副社長執行役員 企画部、コンプライアンス部、 監査部、ファンド会計部管掌 投資一任室担当
宇木 素実	(退任)	取締役兼常務執行役員 NMF 運用グループ統括部長、 NMF 運用グループ ファンドマネジメ ント部長嘱託

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	第1期 平成28年2月29日現在		
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する比率 (%) (注3)	
不動産	オフィス	東京圏	82,578	8.9	
		その他	25,178	2.7	
		小計	107,757	11.6	
	商業施設	東京圏	16,282	1.8	
		小計	16,282	1.8	
	居住用施設	東京圏	120,820	13.0	
		その他	29,302	3.2	
		小計	150,122	16.2	
信託不動産	オフィス	東京圏	198,895	21.4	
		その他	50,178	5.4	
		小計	249,073	26.8	
	商業施設	東京圏	80,256	8.6	
		その他	44,565	4.8	
		小計	124,822	13.4	
	物流施設	東京圏	122,814	13.2	
		その他	6,161	0.7	
		小計	128,975	13.9	
	居住用施設	東京圏	11,133	1.2	
		その他	2,138	0.2	
		小計	13,272	1.4	
不動産・信託不動産 合計			790,306	85.1	
匿名組合出資持分 (注4)			91	0.0	
預金その他資産			137,899	14.9	
資産総額			928,297	100.0	

	第1期 平成28年2月29日現在	
	金額 (百万円) (注5)	資産総額に対する比率 (%) (注3)
負債総額	450,695	48.6
純資産総額	477,601	51.4

(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。

(注4) 合同会社大阪枚方プロジェクトを営業者とする匿名組合による匿名組合出資持分です。

(注5) 負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

## (2) 投資資産

## ① 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が平成28年2月末日（第1期末）現在保有する投資有価証券の概要は以下の通りです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額		評価額（注1）		評価損益 (百万円)	備考
			単価	金額（百万円）	単価	金額（百万円）		
合同会社大阪枚方プロジェクト匿名組合 出資持分（注2）	匿名組合 出資持分	—	—	91	—	91	—	—
合計	—	—	—	91	—	91	—	—

(注1) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

(注2) 運用資産は、「枚方樟葉ロジスティクスセンター」を主たる信託財産とする不動産信託受益権です。

(注3) 本投資法人は、本匿名組合に係る匿名出資に伴い取得した優先交渉権を行使し、本匿名組合の営業者である合同会社大阪枚方プロジェクトとの間で、「枚方樟葉ロジスティクスセンター」を主たる信託財産とする不動産信託受益権に係る売買契約を締結しています。

## ② 投資不動産物件

不動産については、後記「③ その他投資資産の主要なもの」において不動産信託受益権と共に一括して記載しています。

## ③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人が平成28年2月末日（第1期末）現在保有する不動産等（261物件）（かかる不動産又は不動産を主たる信託財産とする信託の受益権若しくはその原資産たる不動産を、以下「第1期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成28年2月末日現在のものです。

## A. ポートフォリオ及び賃貸状況の概要並びに稼働率等の推移

## (イ) ポートフォリオ及び賃貸状況の概要

第1期末保有資産に係るポートフォリオ及び賃貸状況の概要は以下のとおりです。

物件数		261
取得価格 (千円) (注1) (注2)	合計	792,658,000 (100.0)
(取得価格の合計に占める割合 (%) )	オフィス合計	355,638,000 (44.9)
	東京圏	280,438,000 (35.4)
	その他	75,200,000 (9.5)
	商業施設合計	140,153,000 (17.7)
	東京圏	95,317,000 (12.0)
	その他	44,836,000 (5.7)
	物流施設合計	132,810,000 (16.8)
	東京圏	126,230,000 (15.9)
	その他	6,580,000 (0.8)
	居住用施設合計	164,057,000 (20.7)
	東京圏	132,367,000 (16.7)
	その他	31,690,000 (4.0)
期末算定価格の合計 (千円) (注3)		829,072,000
全賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (B) (注4)		1,658,140.97
全賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (A) (注5)		1,639,978.00
全運用不動産稼働率 (%) (A) ÷ (B) (注6)		98.9
テナント数の合計 (注7)		1,329
全契約賃料合計 (千円) (注8)		4,472,214
全敷金等合計 (千円) (注9)		33,357,745

(注1) 「取得価格」は、承継資産（旧NMF）及び合併後取得資産については、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等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。他方、承継資産（NOF・NRF）については、（注2）に記載するものを除き、NOFより承継した資産については平成27年4月末時点の、NRFより承継した資産については平成27年5月末時点の鑑定評価額を用いて決定しています。

(注2) 次に記載する資産の「取得価格」は、平成27年9月末日時点の鑑定評価額を用いて決定しています。

野村不動産渋谷道玄坂ビル、NOF溜池ビル、NOF品川港南ビル、横浜大通り公園ビル、プライムアーバン新百合ヶ丘

(注3) 「期末算定価格」は、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を記載しています。不動産の期末算定価格については、後記「D. 期末算定価格の概要」の（注1）をご参照ください。

(注4) 第1期末保有資産それぞれの「賃貸可能面積」の合計として求めています。なお、「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。底地については、登記簿上の土地面積を契約面積として記載しています。

(注5) 第1期末保有資産それぞれの「賃貸面積」の合計として求めています。なお、「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、才

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、マスターイースト会社が賃料保証型でマスターイースト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。底地については、底地の賃貸面積を記載しています。

- (注6) 全賃貸可能面積に占める全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7) 第1期末保有資産それぞれの「テナント数」の合計として求めています。なお、「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（マスターイースト契約）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、当該マスターイースト契約の賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターイースト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イースト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延べテナント数を記載しています。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（マスターイースト契約）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、当該マスターイースト契約の賃借人を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8) 第1期末保有資産それぞれの平成28年2月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、平成28年2月分の「契約賃料合計」は、実際にエンドテナントとの間で締結されている、平成28年2月末日現在において有効な賃貸借契約上の1ヶ月分の賃料及び共益費（賃貸借契約上、共用部分等を賃借している場合には当該賃料を含み、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターイースト会社が賃料保証型でマスターイーストを行っている場合には、当該部分についてはマスターイースト会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を意味します。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表では当該免除期間は考慮せず、当該免除期間終了直後の1ヶ月分の賃料及び共益費に基づき算出しています。また、賃料が売上歩合制になっているテナントの場合は、基本賃料水準を基準とされています。
- (注9) 第1期末保有資産それぞれの「敷金等合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、「敷金等合計」は、平成28年2月末日現在における個々の資産に係るエンドテナントとの間の各賃貸借契約書に記載された敷金・保証金の残高の合計額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各物件の「敷金・保証金」の合計と一致しないことがあります。

#### （ロ）稼働率等の推移

本投資法人が保有する運用不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成28年 2月末日 (第1期末)
物件数	261
テナント数の合計	1,329
全賃貸可能面積（m <sup>2</sup> ）	1,658,140.97
全運用不動産稼働率 (期末時点) (%)	98.9

## B. 價格及び投資比率

第1期末保有資産の概要（取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価格、投資比率及び鑑定評価機関）は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	期末算定 価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
オフィス	東京圏	新宿野村ビル	43,900	44,615	44,900	5.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産天王洲ビル	20,500	20,509	20,500	2.5	大和不動産鑑定株式会社
		麹町ミレニアムガーデン	26,700	26,714	26,700	3.2	一般財団法人日本不動産研究所
		NOF日本橋本町ビル	21,400	21,358	21,300	2.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		天王洲パークサイドビル	12,700	12,684	12,000	1.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		NOF新宿南口ビル	10,000	10,002	10,300	1.2	一般財団法人日本不動産研究所
		NOF渋谷公園通りビル	10,400	10,420	10,400	1.3	大和不動産鑑定株式会社
		セコムメディカルビル	11,100	11,076	11,100	1.3	一般財団法人日本不動産研究所
		NOF芝ビル	7,040	7,035	7,090	0.9	大和不動産鑑定株式会社
		西新宿昭和ビル	8,140	8,141	7,930	1.0	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	5,310	5,323	5,320	0.6	大和不動産鑑定株式会社
		NOF溜池ビル	4,810	4,806	4,480	0.5	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
		岩本町東洋ビル	4,050	4,071	4,060	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		NOF品川港南ビル	3,460	3,461	3,310	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		NOF駿河台プラザビル	4,690	4,681	4,700	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO日本橋本町	4,320	4,303	4,520	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO日本橋茅場町	5,010	4,996	5,140	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		大手町建物五反田ビル	4,430	4,593	4,670	0.6	大和不動産鑑定株式会社
		野村不動産東日本橋ビル	3,570	3,573	3,350	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO秋葉原	4,240	4,222	4,580	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		八丁堀N.Fビル	2,480	2,475	2,480	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		NOF神田岩本町ビル	4,160	4,194	4,160	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		NOF高輪ビル	2,830	2,832	2,820	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO八丁堀	2,880	2,878	3,050	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NOF南新宿ビル	2,210	2,215	2,210	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,201	2,310	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		セントラル新富町ビル	1,330	1,329	1,330	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO東日本橋	1,690	1,691	1,810	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		野村不動産上野ビル	6,470	6,471	6,470	0.8	一般財団法人日本不動産研究所
		NOFテクノポートカマタセンタービル	4,780	4,781	4,570	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		NF本郷ビル	4,890	4,880	5,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
		東宝江戸川橋ビル	1,140	1,095	1,090	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		東信目黒ビル	858	855	858	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		クリスタルパークビル	3,390	3,387	3,400	0.4	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
		NOF吉祥寺本町ビル	1,780	1,798	1,820	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		ファーレ立川センタースクエア	3,850	3,849	3,950	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		NOF川崎東口ビル	7,830	7,853	7,930	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		NOF横浜西口ビル	5,460	5,472	5,720	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		NOF新横浜ビル	2,620	2,808	2,840	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		横浜大通り公園ビル	1,810	1,810	1,800	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
その他		札幌ノースプラザ	6,250	6,295	6,480	0.8	一般財団法人日本不動産研究所
		野村不動産札幌ビル	4,140	4,110	4,250	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		JCB札幌東ビル	3,270	3,262	3,260	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NOF仙台青葉通りビル	2,030	2,038	2,080	0.3	森井総合鑑定株式会社
		NOF宇都宮ビル	2,320	2,370	2,250	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		NOF名古屋伏見ビル	2,240	2,223	2,160	0.3	一般財団法人日本不動産研究所

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	期末算定 価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
オフィス	その他	NOF名古屋柳橋ビル	2,280	2,275	2,280	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		オムロン京都センタービル	18,300	18,277	18,300	2.2	一般財団法人日本不動産研究所
		SORA新大阪21	12,100	12,117	12,100	1.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
		野村不動産大阪ビル	6,100	6,184	6,030	0.7	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産西梅田ビル	3,450	3,463	3,450	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,008	3,920	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産広島ビル	2,280	2,279	2,320	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		NOF博多駅前ビル	4,210	4,226	4,280	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		NOF天神南ビル	2,230	2,219	2,170	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		オフィス小計	355,638	356,830	357,298	43.1	
商業施設	東京圏	Morisia 津田沼	16,600	17,141	17,500	2.1	大和不動産鑑定株式会社
		横須賀モアーズシティ	13,640	13,737	15,400	1.9	株式会社谷澤総合鑑定所
		Recipe SHIMOKITA	10,407	10,701	10,700	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		川崎モアーズ	6,080	6,228	7,370	0.9	株式会社谷澤総合鑑定所
		EQUINIA新宿	4,260	4,289	4,570	0.6	大和不動産鑑定株式会社
		EQUINIA池袋	3,990	4,027	4,330	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		covirna machida	3,440	3,683	4,260	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		ニトリ幕張店	3,080	2,956	3,560	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		コナミスポーツクラブ府中	2,730	2,653	3,240	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		FESTA SQUARE	2,600	2,485	3,010	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		GEMS渋谷	2,490	2,473	2,640	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		駿台あざみ野校	1,700	1,631	1,960	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		EQUINIA青葉台	1,560	1,584	1,820	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		メガロス神奈川店	1,000	1,001	1,340	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 目黒店	2,740	2,764	2,940	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 調布店	1,760	1,776	1,850	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 渋谷店	1,570	1,586	1,760	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 練馬店	1,240	1,251	1,320	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 川崎店	950	959	1,050	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 高井戸店	850	859	906	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 葛飾店	800	808	844	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 東久留米店	800	808	831	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 世田谷店	770	779	831	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 杉並店	740	748	847	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 関町店	600	606	635	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 東大和店	450	455	499	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 元住吉店	370	375	378	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 川越店	350	355	371	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 江戸川店	200	204	212	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 狹山店	160	163	171	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産吉祥寺ビル	5,310	5,333	5,460	0.7	大和不動産鑑定株式会社
		GEMS市ヶ谷	2,080	2,106	2,130	0.3	大和不動産鑑定株式会社
その他		ユニバーサル・シティウォーク大阪	15,500	15,676	16,300	2.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		イズミヤ千里丘店	8,930	8,718	10,700	1.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		Merad 大和田	6,640	6,576	7,270	0.9	大和不動産鑑定株式会社
		イズミヤ八尾店	4,406	4,256	5,110	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		イズミヤ小林店	3,020	3,167	3,650	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		一番町stear	4,700	4,634	5,510	0.7	株式会社谷澤総合鑑定所
		EQUINIA青葉通り	1,640	1,535	1,890	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
商業施設小計			140,153	141,105	155,165	18.7	-

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	期末算定 価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
物流施設	東京圏	Landport浦安	17,400	16,923	20,100	2.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport板橋	15,710	15,328	18,000	2.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport川越	13,700	13,097	15,700	1.9	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport厚木	11,410	10,834	11,700	1.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	10,585	11,900	1.4	大和不動産鑑定株式会社
		相模原大野台ロジスティクスセンター	8,700	8,374	10,200	1.2	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport八王子	8,250	7,958	9,350	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport春日部	7,340	6,968	8,550	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
		船橋ロジスティクスセンター	4,660	4,640	5,440	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,590	4,495	5,260	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		羽生ロジスティクスセンター	3,810	3,607	4,210	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		川口ロジスティクスセンターB棟	3,750	3,701	4,410	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		川口ロジスティクスセンターA棟	2,830	2,811	3,330	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	2,690	2,628	3,220	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
	その他	川口領家ロジスティクスセンター	10,790	10,859	11,900	1.4	森井総合鑑定株式会社
		太田新田ロジスティクスセンター	3,430	3,206	3,760	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		太田東新町ロジスティクスセンター	2,170	2,034	2,460	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		太田清原ロジスティクスセンター	650	600	728	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		千代田町ロジスティクスセンター	330	320	368	0.0	大和不動産鑑定株式会社
物流施設小計			132,810	128,975	150,586	18.2	
居住用 施設	東京圏	プラウドフラット白金高輪	3,400	3,388	3,480	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット代々木上原	989	990	1,010	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット初台	713	711	729	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット渋谷桜丘	750	747	750	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット学芸大学	746	743	762	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット目黒行人坂	939	937	964	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット隅田リバーサイド	2,280	2,267	2,360	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット神楽坂	1,590	1,582	1,650	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット早稲田	1,110	1,104	1,140	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット新宿河田町	947	942	888	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,183	1,200	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット蒲田	1,160	1,152	1,180	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット蒲田Ⅱ	3,320	3,299	3,390	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		プラウドフラット新大塚	623	618	621	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット清澄白河	928	922	947	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット門前仲町Ⅱ	652	648	652	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,030	1,023	1,040	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット富士見台	1,470	1,463	1,530	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プラウドフラット浅草駒形	1,920	1,906	1,970	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		プラウドフラット横浜	2,090	2,076	2,090	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット上大岡	2,710	2,693	2,710	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット鶴見Ⅱ	1,650	1,639	1,690	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン麻布十番	1,100	1,100	1,110	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン赤坂	938	937	939	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン田町	972	970	994	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン芝浦LOFT	1,830	1,822	1,890	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン幡ヶ谷	469	470	472	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン代々木	359	357	362	0.0	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,140	1,138	1,200	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン番町	1,090	1,087	1,100	0.1	株式会社中央不動産鑑定所

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	期末算定 価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
居住用 施設	東京圏	プライムアーバン千代田富士見	679	676	685	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン飯田橋	2,040	2,031	2,090	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン恵比寿	1,260	1,258	1,270	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン中目黒	1,410	1,407	1,420	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン学芸大学	775	771	789	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン洗足	474	472	475	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン目黒リバーサイド	414	411	423	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,970	2,959	2,870	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン目黒青葉台	1,310	1,306	1,360	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,080	1,077	1,110	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	2,850	2,850	2,880	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン勝どき	2,570	2,573	2,580	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン新川	2,100	2,095	2,150	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン日本橋横山町	4,220	4,197	4,280	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン日本橋浜町	1,550	1,544	1,600	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン本郷壱岐坂	557	554	563	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン白山	866	860	889	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン四谷外苑東	1,490	1,489	1,520	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン落合	338	337	340	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,090	1,084	1,110	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西新宿Ⅱ	885	879	905	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン新宿内藤町	430	428	438	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西早稲田	421	418	431	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン新宿落合	594	594	604	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン目白	1,430	1,429	1,460	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン神楽坂	2,900	2,888	2,920	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	718	718	733	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン千歳烏山	717	717	731	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	483	484	488	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン三軒茶屋	724	720	740	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン南烏山	667	664	678	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン鳥山ガレリア	549	546	551	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン鳥山コート	338	336	343	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン上北沢	597	597	601	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン千歳船橋	746	742	756	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン用賀	1,390	1,384	1,450	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン品川西	494	493	504	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン大崎	1,860	1,858	1,900	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン大井町Ⅱ	1,040	1,039	1,060	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン雪谷	951	952	959	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン大森	905	900	922	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン田園調布南	774	769	781	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン長原上池台	1,720	1,715	1,730	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン中野	489	468	489	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン中野上高田	498	495	508	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン高井戸	1,060	1,059	1,080	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西荻窪	414	412	423	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,786	1,810	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン大塚	730	725	745	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン駒込	437	436	442	0.1	株式会社中央不動産鑑定所

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	期末算定 価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
居住用 施設	東京圏	プライムアーバン池袋	3,800	3,783	3,850	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン門前仲町	2,420	2,410	2,470	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン亀戸	779	773	794	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン住吉	632	627	639	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン向島	528	526	530	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,281	1,310	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン錦糸町	758	754	773	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン平井	722	716	737	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン葛西	640	635	641	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン葛西Ⅱ	981	972	989	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン葛西イースト	1,140	1,132	1,160	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン江古田	409	409	409	0.0	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン板橋区役所前	1,080	1,073	1,100	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン浅草	384	387	393	0.0	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン町屋サウスコート	1,910	1,903	1,980	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン武蔵小金井	1,910	1,912	1,910	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,280	1,281	1,280	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン小金井本町	791	788	807	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン久米川	1,520	1,508	1,530	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	1,940	1,939	2,000	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン川崎	962	960	986	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン新百合ヶ丘	1,020	1,014	1,040	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン鶴見寺谷	493	491	495	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン浦安Ⅱ	227	219	229	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン浦安	804	800	826	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン行徳Ⅰ	633	629	643	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン行徳Ⅱ	730	726	750	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン行徳駅前	488	484	490	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	469	467	470	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン行徳Ⅲ	747	744	749	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン西船橋	761	753	772	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン川口	1,580	1,572	1,610	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プラウドフラット八丁堀	920	958	952	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プラウドフラット板橋本町	720	762	756	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
その他	その他	プラウドフラット五橋	652	645	664	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット河原町	735	727	650	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プラウドフラット新大阪	1,620	1,605	1,630	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン山鼻	273	272	274	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン北14条	274	272	277	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン大通公園Ⅰ	502	498	511	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン大通公園Ⅱ	334	331	340	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン北11条	547	542	557	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン宮の沢	475	470	487	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン大通東	394	391	398	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン知事公館	249	246	254	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン円山	229	227	232	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン北24条	437	433	445	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン札幌医大前	616	610	625	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン札幌リバーフロント	4,480	4,444	4,560	0.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン北3条通	1,730	1,714	1,780	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	期末算定 価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)	鑑定評価機関	
居住用 施設	その他	プライムアーバン長町一丁目	1,140	1,131	1,010	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社	
		プライムアーバン八乙女中央	466	460	417	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社	
		プライムアーバン堤通雨宮	949	950	843	0.1	一般財団法人日本不動産研究所	
		プライムアーバン葵	712	706	724	0.1	株式会社中央不動産鑑定所	
		プライムアーバン金山	553	548	571	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社	
		プライムアーバン鶴舞	1,020	1,010	1,050	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社	
		プライムアーバン上前津	1,590	1,578	1,610	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社	
		プライムアーバン泉	3,770	3,741	3,870	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社	
		プライムアーバン江坂Ⅰ	652	646	657	0.1	大和不動産鑑定株式会社	
		プライムアーバン江坂Ⅱ	794	786	809	0.1	大和不動産鑑定株式会社	
		プライムアーバン江坂Ⅲ	1,190	1,180	1,200	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社	
		プライムアーバン玉造	1,020	1,013	1,040	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社	
		プライムアーバン堺筋本町	1,810	1,796	1,820	0.2	一般財団法人日本不動産研究所	
		プライムアーバン博多	588	583	589	0.1	大和不動産鑑定株式会社	
		プライムアーバン薬院南	265	262	269	0.0	大和不動産鑑定株式会社	
		プライムアーバン香椎	398	394	326	0.0	大和不動産鑑定株式会社	
		プライムアーバン博多東	622	616	515	0.1	大和不動産鑑定株式会社	
		プライムアーバン千早	604	599	543	0.1	大和不動産鑑定株式会社	
居住用施設小計		164,057	163,395	166,023	20.0			
合計		792,658	790,306	829,072	100.0			

(注1) 「取得価格」は、承継資産（旧NMF）及び合併後取得資産については、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等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。他方、承継資産（NOF・NRF）については、（注2）に記載するものを除き、NOFより承継した資産については平成27年4月末時点の、NRFより承継した資産については平成27年5月末時点の鑑定評価額を用いて決定しています。

(注2) 次に記載する資産の「取得価格」は、平成27年9月末日時点の鑑定評価額を用いて決定しています。

野村不動産渋谷道玄坂ビル、NOF溜池ビル、NOF品川港南ビル、横浜大通り公園ビル、プライムアーバン新百合ヶ丘

(注3) 「貸借対照表計上額」は、土地、建物、構築物、工具、器具及び備品、建設仮勘定並びに借地権（信託が保有するこれらの資産を含みます。）の取得価額（取得に係る諸費用を含みます。）の合計額から減価償却累計額を控除した価額です。

(注4) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）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1期決算日（平成28年2月末日）を価格時点として各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。不動産の期末算定価格については、後記「D. 期末算定価格の概要」（注1）をご参照ください。

(注5) 「投資比率」は、期末算定価格に基づき、各資産の期末算定価格がポートフォリオ全体（全261物件）の期末算定価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

## C. 建物等の概要

第1期末保有資産の建物等の概要（用途、地域、物件名称、所在地、竣工年月、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント数、不動産賃貸事業収益、対総不動産賃貸事業収益比率及び敷金・保証金）は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	所在地	竣工年月	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )(注1)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )(注2)	稼働率(%) (注3)	テナント数(注4)	不動産賃貸事業収益(百万円)(注5)	対総不動産賃貸事業収益比率(%) (注6)	敷金・保証金(百万円)(注7)
オフィス	東京圏	新宿野村ビル	東京都新宿区	昭和53年5月31日	31,500.89	30,683.61	97.4	104	1,361	5.6	2,690
		野村不動産天王洲ビル	東京都品川区	平成8年6月30日	25,127.12	25,127.12	100.0	6	(注8)	(注8)	(注8)
		麹町ミレニアムガーデン	東京都千代田区	平成12年5月29日	16,384.19	16,297.01	99.5	2	(注8)	(注8)	(注8)
		NOF日本橋本町ビル	東京都中央区	昭和36年4月19日	19,157.05	18,937.88	98.9	15	577	2.4	954
		天王洲パークサイドビル	東京都品川区	平成7年1月13日	18,051.60	16,402.37	90.9	20	407	1.7	643
		NOF新宿南口ビル	東京都渋谷区	昭和49年4月16日	6,709.22	6,439.85	96.0	18	245	1.0	420
		NOF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区	昭和62年9月29日	3,489.09	3,489.09	100.0	7	209	0.9	420
		セコムメディカルビル	東京都千代田区	平成17年2月8日	8,821.24	8,821.24	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		NOF芝ビル	東京都港区	平成3年3月8日	8,165.10	8,165.10	100.0	11	199	0.8	335
		西新宿昭和ビル	東京都新宿区	昭和57年4月23日	5,686.89	5,451.43	95.9	19	229	0.9	416
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区	平成11年3月12日	3,358.00	3,358.00	100.0	7	115	0.5	206
		NOF溜池ビル	東京都港区	昭和34年8月10日	4,715.20	4,715.20	100.0	15	137	0.6	257
		岩本町東洋ビル	東京都千代田区	平成5年6月30日	4,117.26	4,117.26	100.0	7	112	0.5	204
		NOF品川港南ビル	東京都品川区	昭和62年11月17日	7,378.55	6,450.26	87.4	4	121	0.5	207
		NOF駿河台プラザビル	東京都千代田区	平成9年4月30日	4,160.94	4,160.94	100.0	3	124	0.5	264
		PMO日本橋本町	東京都中央区	平成20年6月17日	2,450.06	2,450.06	100.0	7	94	0.4	208
		PMO日本橋茅場町	東京都中央区	平成26年8月29日	3,472.70	3,472.70	100.0	9	108	0.4	250
		大手町建物五反田ビル	東京都品川区	昭和61年12月17日	5,545.13	5,353.30	96.5	11	187	0.8	352
		野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区	平成2年9月28日	4,554.98	4,235.70	93.0	6	109	0.5	154
		PMO秋葉原	東京都千代田区	平成22年1月29日	3,037.37	3,037.37	100.0	5	102	0.4	176
		八丁堀N Fビル	東京都中央区	平成2年10月16日	2,854.83	2,854.83	100.0	8	71	0.3	134
		NOF神田岩本町ビル	東京都千代田区	昭和63年7月15日	4,076.38	4,076.38	100.0	8	108	0.4	174
		NOF高輪ビル	東京都品川区	平成5年4月30日	3,361.48	3,361.48	100.0	14	86	0.4	177
		PMO八丁堀	東京都中央区	平成21年5月22日	2,074.66	2,074.66	100.0	8	68	0.3	150
		NOF南新宿ビル	東京都渋谷区	昭和61年3月4日	2,464.71	2,464.71	100.0	6	70	0.3	155
		PMO日本橋大伝馬町	東京都中央区	平成22年3月31日	2,054.21	2,054.21	100.0	9	60	0.2	119
		セントラル新富町ビル	東京都中央区	平成2年3月31日	2,465.86	2,465.86	100.0	6	48	0.2	74
		PMO東日本橋	東京都中央区	平成21年10月14日	1,859.43	1,859.43	100.0	7	44	0.2	100

## 野村不動産マスターファンド投資法人 (3462) 平成28年2月決算短信

用途	地域	物件名称	所在地	竣工年月	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )(注1)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )(注2)	稼働率%(注3)	テナント数(注4)	不動産賃貸事業収益(百万円)(注5)	対総不動産賃貸事業収益比率%(注6)	敷金・保証金(百万円)(注7)
東京圏	東京圏	野村不動産上野ビル	東京都台東区	平成2年3月30日	4,869.81	4,869.81	100.0	9	171	0.7	443
		NOFテクノポートカマタセンタービル	東京都大田区	平成2年9月5日	13,847.84	13,534.70	97.7	21	191	0.8	375
		NF本郷ビル	東京都文京区	平成1年8月4日	3,820.09	3,820.09	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		東宝江戸川橋ビル	東京都文京区	平成5年3月16日	2,058.95	2,058.95	100.0	9	39	0.2	67
		東信目黒ビル	東京都目黒区	平成1年9月30日	1,341.17	1,341.17	100.0	7	27	0.1	60
		クリスタルパークビル	東京都武蔵野市	平成3年10月23日	3,900.85	3,844.98	98.6	10	100	0.4	141
		NOF吉祥寺本町ビル	東京都武蔵野市	昭和62年10月29日	1,936.40	1,936.40	100.0	8	57	0.2	111
		ファーレ立川センタースクエア	東京都立川市	平成6年12月15日	6,851.48	6,851.48	100.0	17	176	0.7	263
		NOF川崎東口ビル	神奈川県川崎市	昭和63年3月31日	8,266.67	8,266.67	100.0	32	256	1.1	523
		NOF横浜西口ビル	神奈川県横浜市	昭和60年10月31日	6,866.60	6,866.60	100.0	38	179	0.7	321
オフィス	その他	NOF新横浜ビル	神奈川県横浜市	平成2年10月22日	8,074.83	8,074.83	100.0	9	127	0.5	116
		横浜大通り公園ビル	神奈川県横浜市	平成1年3月10日	4,234.62	4,234.62	100.0	18	75	0.3	116
		札幌ノースプラザ	北海道札幌市	昭和56年8月17日	13,642.16	13,450.42	98.6	49	288	1.2	458
		野村不動産札幌ビル	北海道札幌市	平成20年7月11日	6,559.34	6,559.34	100.0	4	152	0.6	265
		JCB札幌東ビル	北海道札幌市	昭和41年10月26日	9,062.04	9,062.04	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		NOF仙台青葉通りビル	宮城県仙台市	昭和43年7月2日	6,033.70	5,926.85	98.2	38	114	0.5	180
		NOF宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	平成11年12月7日	5,882.20	5,882.20	100.0	31	120	0.5	188
		NOF名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市	平成21年8月25日	3,282.90	3,282.90	100.0	16	70	0.3	98
		NOF名古屋柳橋ビル	愛知県名古屋市	平成3年3月18日	4,655.74	4,655.74	100.0	17	96	0.4	175
		オムロン京都センタービル	京都府京都市	平成12年7月31日	34,616.84	34,616.84	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
商業施設	東京圏	SORA新大阪21	大阪府大阪市	平成6年7月26日	21,171.04	19,348.52	91.4	40	398	1.6	633
		野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市	昭和58年12月13日	16,977.79	16,977.79	100.0	25	341	1.4	551
		野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市	平成5年6月28日	5,213.02	5,213.02	100.0	16	132	0.5	304
		野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市	平成3年11月15日	11,558.68	11,558.68	100.0	19	203	0.8	327
		野村不動産広島ビル	広島県広島市	昭和51年7月31日	7,828.17	7,828.17	100.0	20	141	0.6	236
		NOF博多駅前ビル	福岡県福岡市	昭和58年7月15日	7,520.72	7,418.22	98.6	53	155	0.6	276
		NOF天神南ビル	福岡県福岡市	平成20年2月18日	3,769.34	3,769.34	100.0	25	66	0.3	111
		オフィス小計			430,937.13	423,627.42	98.3	877	10,858	44.7	22,048
		Morisia 津田沼	千葉県習志野市	低層商業棟、レストラン棟、事務所棟：昭和53年10月 駐車場棟：昭和62年11月	39,736.87	38,727.58	97.5	106	926	3.8	785
		横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市	平成9年7月1日	29,383.65	29,383.65	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区	平成23年7月1日	6,295.22	6,295.22	100.0	11	264	1.1	370

## 野村不動産マスターファンド投資法人 (3462) 平成 28 年 2 月決算短信

用途	地域	物件名称	所在地	竣工年月	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	不動産賃貸事業収益 (百万円) (注5)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注6)	敷金・保証金 (百万円) (注7)
商業施設	東京圏	川崎モアーズ	神奈川県川崎市	昭和55年8月1日	18,810.31	18,810.31	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		EQUINIA新宿	東京都新宿区	昭和63年3月1日	3,611.59	3,611.59	100.0	13	142	0.6	480
		EQUINIA池袋	東京都豊島区	昭和48年10月1日	2,693.93	2,693.93	100.0	13	123	0.5	235
		covirna machida	東京都町田市	昭和56年9月1日	2,891.32	2,891.32	100.0	7	134	0.6	124
		ニトリ幕張店	千葉県千葉市	平成19年11月1日	14,367.98	14,367.98	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		コナミスポーツクラブ府中	東京都府中市	平成12年2月1日	12,385.18	12,385.18	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		FESTA SQUARE	埼玉県さいたま市	平成20年9月1日	7,480.63	7,480.63	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		GEMS渋谷	東京都渋谷区	平成24年9月1日	1,791.34	1,791.34	100.0	10	79	0.3	127
		駿台あざみ野校	神奈川県横浜市	平成20年11月1日	2,286.47	2,286.47	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		EQUINIA青葉台	神奈川県横浜市	昭和57年11月1日	2,457.36	2,457.36	100.0	7	64	0.3	119
		メガロス神奈川店	神奈川県横浜市	平成14年5月1日	6,217.85	6,217.85	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 目黒店	東京都目黒区	-	3,381.19	3,381.19	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 調布店	東京都調布市	-	4,183.63	4,183.63	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 渋谷店	東京都渋谷区	-	1,421.31	1,421.31	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 練馬店	東京都練馬区	-	1,725.61	1,725.61	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 川崎店	神奈川県川崎市	-	3,057.02	3,057.02	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 高井戸店	東京都杉並区	-	1,923.64	1,923.64	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 葛飾店	東京都葛飾区	-	1,930.05	1,930.05	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 東久留米店	東京都東久留米市	-	4,105.00	4,105.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 世田谷店	東京都世田谷区	-	1,305.78	1,305.78	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 杉並店	東京都杉並区	-	1,831.00	1,831.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 関町店	東京都練馬区	-	989.77	989.77	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 東大和店	東京都東大和市	-	2,783.79	2,783.79	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 元住吉店	神奈川県川崎市	-	1,646.97	1,646.97	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 川越店	埼玉県川越市	-	2,462.40	2,462.40	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 江戸川店	東京都江戸川区	-	892.56	892.56	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		三菱自動車 狹山店	埼玉県狭山市	-	1,793.00	1,793.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		野村不動産吉祥寺ビル	東京都武蔵野市	平成26年7月10日	2,042.08	2,042.08	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		GEMS市ヶ谷	東京都千代田区	平成26年10月31日	1,277.06	1,277.06	100.0	10	48	0.2	93
		ユニバーサル・シティウォーク大阪	大阪府大阪市	平成13年6月1日	9,733.28	8,630.24	88.7	46	683	2.8	603
		イズミヤ千里丘店	大阪府吹田市	別棟：平成11年7月 本棟：平成12年6月	24,399.12	24,399.12	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)

## 野村不動産マスターファンド投資法人 (3462) 平成 28 年 2 月決算短信

用途	地域	物件名称	所在地	竣工年月	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )(注1)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )(注2)	稼働率%(注3)	テナント数(注4)	不動産賃貸事業収益(百万円)(注5)	対総不動産賃貸事業収益比率%(注6)	敷金・保証金(百万円)(注7)
商業施設	その他	Merad 大和田	大阪府大阪市	店舗：平成6年9月 物流：平成12年7月	店舗:5,856.50 物流:14,941.54	店舗:5,856.50 物流:14,941.54	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		イズミヤ八尾店	大阪府八尾市	新築：平成15年7月 増築：平成24年4月	34,198.01	34,198.01	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		イズミヤ小林店	兵庫県宝塚市	新築：昭和48年9月 増築：昭和52年10月 増築：平成13年1月	11,714.36	11,714.36	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		一番町stear	宮城県仙台市	平成18年2月1日	4,627.35	4,627.35	100.0	7	193	0.8	307
		EQUINIA青葉通り	宮城県仙台市	平成20年6月1日	4,030.37	3,937.22	97.7	17	132	0.5	252
商業施設小計					298,662.09	296,456.61	99.3	275	5,055	20.8	6,162
物流施設	東京圏	Landport浦安	千葉県浦安市	平成20年5月1日	70,045.85	70,045.85	100.0	2	(注8)	(注8)	(注8)
		Landport板橋	東京都板橋区	平成20年1月1日	52,794.55	52,794.55	100.0	2	(注8)	(注8)	(注8)
		Landport川越	埼玉県川越市	平成21年5月1日	71,569.89	71,569.89	100.0	2	(注8)	(注8)	(注8)
		Landport厚木	神奈川県厚木市	平成19年3月1日	47,995.23	47,995.23	100.0	2	(注8)	(注8)	(注8)
		相模原田名ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市	平成19年10月1日	50,450.00	50,450.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		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	平成12年8月1日	57,448.03	57,448.03	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		Landport八王子	東京都八王子市	平成20年11月1日	34,837.65	34,837.65	100.0	6	245	1.0	221
		Landport春日部	埼玉県春日部市	平成21年6月1日	29,630.48	29,630.48	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市	平成3年9月1日	30,328.41	30,328.41	100.0	2	(注8)	(注8)	(注8)
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	神奈川県厚木市	平成17年5月1日	24,931.11	24,931.11	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
	その他	羽生ロジスティクスセンター	埼玉県羽生市	平成18年2月1日	24,888.68	24,888.68	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		川口ロジスティクスセンターB棟	埼玉県川口市	平成8年4月1日	13,648.70	13,648.70	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		川口ロジスティクスセンターA棟	埼玉県川口市	平成3年9月1日	12,003.57	12,003.57	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	神奈川県厚木市	平成15年10月1日	9,825.52	9,825.52	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		川口領家ロジスティクスセンター	埼玉県川口市	平成15年10月1日	42,840.91	42,840.91	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		太田新田ロジスティクスセンター	群馬県太田市	平成15年3月1日	42,328.00	42,328.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		太田東新町ロジスティクスセンター	群馬県太田市	平成20年8月1日	23,584.72	23,584.72	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
居住用施設	東京圏	太田清原ロジスティクスセンター	群馬県太田市	平成16年5月1日	9,397.38	9,397.38	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		千代田町ロジスティクスセンター	群馬県邑楽郡	平成11年1月1日	4,592.00	4,592.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		物流施設小計			653,140.68	653,140.68	100.0	29	3,790	15.6	3,811
		プラウドフラット白金高輪	東京都港区	平成20年7月28日	2,950.11	2,903.90	98.4	1	79	0.3	39
		プラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	平成17年11月7日	1,151.34	1,129.50	98.1	1	24	0.1	8
		プラウドフラット初台	東京都渋谷区	平成19年2月6日	958.98	958.98	100.0	1	19	0.1	5
		プラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	平成20年1月31日	638.70	638.70	100.0	1	18	0.1	6
		プラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	平成18年9月26日	934.39	934.39	100.0	1	20	0.1	6

## 野村不動産マスターファンド投資法人 (3462) 平成 28 年 2 月決算短信

用途	地域	物件名称	所在地	竣工年月	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )(注1)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )(注2)	稼働率%(注3)	テナント数(注4)	不動産賃貸事業収益(百万円)(注5)	対総不動産賃貸事業収益比率%(注6)	敷金・保証金(百万円)(注7)
居住用施設	東京圏	プラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	平成18年12月14日	855.23	834.06	97.5	1	23	0.1	7
		プラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	平成19年2月27日	3,055.21	2,888.10	94.5	1	62	0.3	16
		プラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	平成18年11月17日	1,793.43	1,793.43	100.0	1	40	0.2	3
		プラウドフラット早稲田	東京都新宿区	平成19年1月18日	1,450.91	1,406.51	96.9	1	29	0.1	7
		プラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区	平成19年11月30日	1,102.20	1,080.79	98.1	1	24	0.1	9
		プラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	平成19年1月26日	1,277.82	1,231.42	96.4	1	29	0.1	7
		プラウドフラット蒲田	東京都大田区	平成19年1月26日	1,541.64	1,500.42	97.3	1	31	0.1	8
		プラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	平成20年2月8日	4,051.72	3,951.91	97.5	1	88	0.4	26
		プラウドフラット新大塚	東京都豊島区	平成20年3月18日	752.09	730.85	97.2	1	16	0.1	3
		プラウドフラット清澄白河	東京都江東区	平成19年1月31日	1,209.56	1,209.56	100.0	1	25	0.1	10
		プラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	平成20年3月6日	830.55	830.55	100.0	1	17	0.1	5
		プラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区	平成20年7月2日	1,191.08	1,191.08	100.0	1	27	0.1	8
		プラウドフラット富士見台	東京都練馬区	平成22年1月21日	2,222.05	2,222.05	100.0	1	46	0.2	14
		プラウドフラット浅草駒形	東京都台東区	平成20年3月5日	2,685.39	2,685.39	100.0	1	52	0.2	18
		プラウドフラット横浜	神奈川県横浜市	平成20年2月8日	3,118.12	3,039.90	97.5	1	60	0.3	18
		プラウドフラット上大岡	神奈川県横浜市	平成20年3月5日	4,872.17	4,872.17	100.0	1	79	0.3	15
		プラウドフラット鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市	平成21年4月1日	2,219.74	2,163.01	97.4	1	52	0.2	21
		プライムアーバン麻布十番	東京都港区	平成11年3月16日	1,222.13	1,156.53	94.6	1	26	0.1	7
		プライムアーバン赤坂	東京都港区	平成14年12月5日	1,062.05	1,011.05	95.2	1	22	0.1	5
		プライムアーバン田町	東京都港区	平成17年1月27日	1,107.36	1,107.36	100.0	1	25	0.1	8
		プライムアーバン芝浦LOFT	東京都港区	平成18年7月19日	1,905.39	1,776.71	93.2	1	48	0.2	9
		プライムアーバン幡ヶ谷	東京都渋谷区	平成4年11月26日	650.60	650.60	100.0	1	12	0.1	3
		プライムアーバン代々木	東京都渋谷区	平成15年9月30日	439.56	414.02	94.2	1	9	0.0	2
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	平成18年1月25日	1,184.81	1,184.81	100.0	1	28	0.1	7
		プライムアーバン番町	東京都千代田区	平成15年2月4日	1,277.04	1,277.04	100.0	1	27	0.1	7
		プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	平成15年3月6日	793.87	793.87	100.0	1	17	0.1	6
		プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	平成17年10月1日	2,087.70	2,065.69	98.9	1	49	0.2	17
		プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	平成13年7月19日	1,444.40	1,444.40	100.0	1	31	0.1	7
		プライムアーバン中目黒	東京都目黒区	平成16年12月12日	1,302.42	1,275.84	98.0	1	33	0.1	10
		プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	平成18年12月4日	1,008.39	1,008.39	100.0	1	20	0.1	5
		プライムアーバン洗足	東京都目黒区	平成18年11月9日	655.27	655.27	100.0	1	12	0.1	3

## 野村不動産マスターファンド投資法人 (3462) 平成 28 年 2 月決算短信

用途	地域	物件名称	所在地	竣工年月	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	不動産賃貸事業収益 (百万円) (注5)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注6)	敷金・保証金 (百万円) (注7)
居住用施設	東京圏	プライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区	平成18年12月27日	453.77	453.77	100.0	1	11	0.0	3
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	平成20年2月26日	2,955.74	2,904.80	98.3	1	70	0.3	17
		プライムアーバン目黒青葉台	東京都目黒区	平成18年3月16日	1,464.14	1,464.14	100.0	1	32	0.1	12
		プライムアーバン学芸大学II	東京都目黒区	平成18年8月3日	1,109.87	1,079.71	97.3	1	25	0.1	11
		プライムアーバン中目黒II	東京都目黒区	平成14年1月15日	2,393.45	2,233.49	93.3	1	65	0.3	37
		プライムアーバン勝どき	東京都中央区	昭和62年2月5日	4,524.00	4,252.27	94.0	1	74	0.3	21
		プライムアーバン新川	東京都中央区	平成11年9月30日	3,600.61	3,475.87	96.5	1	62	0.3	42
		プライムアーバン日本橋横山町	東京都中央区	平成20年1月25日	5,926.17	5,781.73	97.6	1	106	0.4	41
		プライムアーバン日本橋浜町	東京都中央区	平成17年1月21日	2,026.44	1,873.56	92.5	1	39	0.2	10
		プライムアーバン本郷壱岐坂	東京都文京区	平成18年1月6日	662.58	638.07	96.3	1	14	0.1	4
		プライムアーバン白山	東京都文京区	平成20年2月6日	1,069.82	1,069.82	100.0	1	21	0.1	5
		プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区	平成16年1月9日	1,759.11	1,759.11	100.0	1	37	0.2	10
		プライムアーバン落合	東京都新宿区	昭和61年3月28日	517.53	500.06	96.6	1	10	0.0	2
		プライムアーバン西新宿I	東京都新宿区	平成18年8月1日	1,459.86	1,459.86	100.0	1	30	0.1	7
		プライムアーバン西新宿II	東京都新宿区	平成19年2月5日	1,162.55	1,137.23	97.8	1	23	0.1	6
		プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	平成19年1月26日	578.18	578.18	100.0	1	11	0.0	3
		プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区	平成18年12月27日	507.11	507.11	100.0	1	11	0.0	2
		プライムアーバン新宿落合	東京都新宿区	平成7年3月22日	1,053.39	1,012.18	96.1	1	17	0.1	4
		プライムアーバン目白	東京都新宿区	平成17年6月8日	1,755.52	1,703.96	97.1	1	35	0.1	6
		プライムアーバン神楽坂	東京都新宿区	平成20年3月13日	2,853.82	2,794.83	97.9	1	68	0.3	23
		プライムアーバン三軒茶屋III	東京都世田谷区	平成4年3月4日	1,018.72	988.28	97.0	1	20	0.1	4
		プライムアーバン千歳烏山	東京都世田谷区	昭和63年11月30日	1,774.01	1,706.63	96.2	1	22	0.1	10
		プライムアーバン三軒茶屋II	東京都世田谷区	平成2年11月24日	810.98	810.98	100.0	1	15	0.1	9
		プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	平成17年1月7日	874.15	874.15	100.0	1	19	0.1	5
		プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区	平成19年1月31日	1,049.73	1,049.73	100.0	1	20	0.1	4
		プライムアーバン鳥山ガレリア	東京都世田谷区	平成19年3月15日	835.05	784.95	94.0	1	14	0.1	3
		プライムアーバン鳥山コート	東京都世田谷区	平成19年3月26日	576.20	576.20	100.0	1	10	0.0	2
		プライムアーバン上北沢	東京都世田谷区	昭和62年5月1日	1,384.45	1,229.65	88.8	1	16	0.1	4
		プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	平成21年1月23日	1,027.44	1,002.34	97.6	1	18	0.1	5
		プライムアーバン用賀	東京都世田谷区	平成19年7月20日	1,773.05	1,704.42	96.1	1	36	0.2	10
		プライムアーバン品川西	東京都品川区	平成4年1月13日	961.25	941.54	97.9	1	17	0.1	8

## 野村不動産マスターファンド投資法人 (3462) 平成 28 年 2 月決算短信

用途	地域	物件名称	所在地	竣工年月	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	不動産賃貸事業収益 (百万円) (注5)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注6)	敷金・保証金 (百万円) (注7)
居住用施設	東京圏	プライムアーバン大崎	東京都品川区	平成16年2月12日	2,106.16	1,999.37	94.9	1	45	0.2	10
		プライムアーバン大井町II	東京都品川区	平成1年3月16日	1,794.85	1,778.84	99.1	1	41	0.2	8
		プライムアーバン雪谷	東京都大田区	昭和62年10月31日	1,536.59	1,503.97	97.9	1	29	0.1	8
		プライムアーバン大森	東京都大田区	平成17年1月5日	1,190.70	1,168.65	98.1	1	23	0.1	7
		プライムアーバン田園調布南	東京都大田区	平成20年3月11日	1,100.17	1,078.73	98.1	1	20	0.1	6
		プライムアーバン長原上池台	東京都大田区	平成20年1月30日	2,282.62	2,092.31	91.7	1	37	0.2	12
		プライムアーバン中野	東京都中野区	昭和60年2月15日	801.30	744.70	92.9	1	15	0.1	2
		プライムアーバン中野上高田	東京都中野区	平成20年2月11日	818.75	818.75	100.0	1	16	0.1	4
		プライムアーバン高井戸	東京都杉並区	昭和62年1月10日	1,746.20	1,746.20	100.0	1	32	0.1	6
		プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	平成15年2月11日	543.09	516.61	95.1	1	11	0.0	3
		プライムアーバン西荻窪II	東京都杉並区	平成20年2月1日	2,225.33	2,198.02	98.8	1	42	0.2	12
		プライムアーバン大塚	東京都豊島区	平成18年9月7日	944.99	864.93	91.5	1	19	0.1	4
		プライムアーバン駒込	東京都豊島区	昭和63年9月1日	991.94	953.47	96.1	1	15	0.1	5
		プライムアーバン池袋	東京都豊島区	平成18年12月21日	4,376.95	4,347.86	99.3	1	92	0.4	21
		プライムアーバン門前仲町	東京都江東区	平成16年3月3日	3,207.92	3,022.72	94.2	1	64	0.3	19
		プライムアーバン亀戸	東京都江東区	平成16年3月3日	1,117.34	1,093.54	97.9	1	21	0.1	7
		プライムアーバン住吉	東京都江東区	平成15年3月17日	813.52	813.52	100.0	1	15	0.1	5
		プライムアーバン向島	東京都墨田区	平成1年9月5日	1,108.91	1,068.61	96.4	1	17	0.1	2
		プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	平成17年1月7日	1,886.50	1,837.20	97.4	1	34	0.1	10
		プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	平成16年3月3日	991.62	991.62	100.0	1	19	0.1	8
		プライムアーバン平井	東京都江戸川区	平成15年3月25日	1,095.91	1,074.61	98.1	1	19	0.1	6
		プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	平成16年2月13日	905.81	865.64	95.6	1	17	0.1	4
		プライムアーバン葛西II	東京都江戸川区	平成18年2月28日	1,437.84	1,416.70	98.5	1	26	0.1	8
		プライムアーバン葛西イースト	東京都江戸川区	平成18年3月8日	1,884.62	1,860.40	98.7	1	32	0.1	7
		プライムアーバン江古田	東京都練馬区	平成1年7月1日	872.49	827.50	94.8	1	11	0.0	3
		プライムアーバン板橋区役所前	東京都板橋区	平成18年11月21日	1,742.64	1,742.64	100.0	1	31	0.1	7
		プライムアーバン浅草	東京都台東区	昭和62年2月23日	876.70	793.55	90.5	1	13	0.1	3
		プライムアーバン町屋サウスコート	東京都荒川区	平成13年1月18日	4,141.56	4,101.98	99.0	1	61	0.3	37
		プライムアーバン武蔵小金井	東京都小金井市	平成3年2月2日	5,999.80	5,757.80	96.0	1	59	0.2	15
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	平成5年1月16日	2,961.06	2,908.86	98.2	1	30	0.1	17
		プライムアーバン小金井本町	東京都小金井市	平成16年7月27日	1,604.72	1,562.34	97.4	1	23	0.1	7

## 野村不動産マスターファンド投資法人 (3462) 平成 28 年 2 月決算短信

用途	地域	物件名称	所在地	竣工年月	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )(注1)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )(注2)	稼働率%(注3)	テナント数(注4)	不動産賃貸事業収益(百万円)(注5)	対総不動産賃貸事業収益比率%(注6)	敷金・保証金(百万円)(注7)
居住用施設	東京圏	プライムアーバン久米川	東京都東村山市	平成20年9月30日	2,610.05	2,610.05	100.0	1	47	0.2	37
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	神奈川県川崎市	昭和62年2月25日	3,692.44	3,692.44	100.0	1	61	0.3	30
		プライムアーバン川崎	神奈川県川崎市	平成10年3月12日	1,706.46	1,615.91	94.7	1	30	0.1	8
		プライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	平成21年1月21日	1,708.19	982.91	57.5	1	30	0.1	9
		プライムアーバン鶴見寺谷	神奈川県横浜市	平成4年2月21日	952.06	898.69	94.4	1	17	0.1	4
		プライムアーバン浦安II	千葉県浦安市	平成5年4月12日	437.94	405.50	92.6	1	7	0.0	2
		プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	平成16年3月3日	1,264.84	1,222.84	96.7	1	22	0.1	8
		プライムアーバン行徳I	千葉県市川市	平成13年12月10日	1,151.36	1,107.12	96.2	1	18	0.1	6
		プライムアーバン行徳II	千葉県市川市	平成14年5月24日	1,244.00	1,244.00	100.0	1	20	0.1	4
		プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	平成18年5月27日	778.19	757.19	97.3	1	13	0.1	4
		プライムアーバン行徳駅前II	千葉県市川市	平成13年3月1日	927.33	766.06	82.6	1	15	0.1	5
		プライムアーバン行徳III	千葉県市川市	平成13年6月30日	1,766.47	1,651.67	93.5	1	25	0.1	7
		プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	平成18年2月28日	1,237.80	1,114.02	90.0	1	21	0.1	7
		プライムアーバン川口	埼玉県川口市	平成20年2月19日	2,477.11	2,436.25	98.4	1	48	0.2	27
		プラウドフラット八丁堀	東京都中央区	平成26年5月27日	992.75	967.63	97.5	1	18	0.1	6
		プラウドフラット板橋本町	東京都板橋区	平成26年7月8日	1,192.07	1,192.07	100.0	1	16	0.1	6
その他		プラウドフラット五橋	宮城県仙台市	平成19年2月5日	1,861.56	1,836.57	98.7	1	25	0.1	9
		プラウドフラット河原町	宮城県仙台市	平成20年11月14日	1,967.54	1,740.85	88.5	1	23	0.1	7
		プラウドフラット新大阪	大阪府大阪市	平成21年9月7日	2,990.68	2,826.27	94.5	1	47	0.2	5
		プライムアーバン山鼻	北海道札幌市	平成17年2月25日	1,518.58	1,483.48	97.7	1	10	0.0	2
		プライムアーバン北14条	北海道札幌市	平成17年10月23日	1,155.60	1,118.70	96.8	1	11	0.0	2
		プライムアーバン大通公園I	北海道札幌市	平成18年1月4日	1,850.20	1,850.20	100.0	1	14	0.1	4
		プライムアーバン大通公園II	北海道札幌市	平成17年9月25日	1,148.72	1,148.72	100.0	1	9	0.0	2
		プライムアーバン北11条	北海道札幌市	平成20年1月22日	1,851.39	1,820.52	98.3	1	20	0.1	4
		プライムアーバン宮の沢	北海道札幌市	平成20年1月29日	2,114.53	1,898.49	89.8	1	18	0.1	3
		プライムアーバン大通東	北海道札幌市	平成20年1月22日	1,494.36	1,494.36	100.0	1	15	0.1	3
		プライムアーバン知事公館	北海道札幌市	平成20年1月17日	1,007.30	1,007.30	100.0	1	11	0.0	2
		プライムアーバン円山	北海道札幌市	平成20年1月22日	911.07	776.82	85.3	1	8	0.0	1
		プライムアーバン北24条	北海道札幌市	平成20年1月18日	1,773.90	1,773.90	100.0	1	17	0.1	3
		プライムアーバン札幌医大前	北海道札幌市	平成20年2月29日	2,439.90	2,317.47	95.0	1	23	0.1	4
		プライムアーバン札幌リバーフロント	北海道札幌市	平成20年1月28日	15,552.59	15,129.53	97.3	1	155	0.6	24

用途	地域	物件名称	所在地	竣工年月	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	不動産賃貸事業収益 (百万円) (注5)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注6)	敷金・保証金 (百万円) (注7)	
居住用施設	その他	プライムアーバン北3条通	北海道札幌市	平成19年2月19日	5,094.29	4,992.29	98.0	1	57	0.2	14	
		プライムアーバン長町一丁目	宮城県仙台市	平成20年1月15日	3,411.24	3,411.24	100.0	1	34	0.1	13	
		プライムアーバンハ乙女中央	宮城県仙台市	平成20年1月15日	1,380.21	1,318.95	95.6	1	14	0.1	5	
		プライムアーバン堤通雨宮	宮城県仙台市	平成7年8月25日	4,251.91	4,077.19	95.9	1	36	0.1	14	
		プライムアーバン葵	愛知県名古屋市	平成18年8月9日	1,571.04	1,540.92	98.1	1	21	0.1	7	
		プライムアーバン金山	愛知県名古屋市	平成20年1月19日	1,391.02	1,391.02	100.0	1	20	0.1	7	
		プライムアーバン鶴舞	愛知県名古屋市	平成20年6月26日	2,502.11	2,285.62	91.3	1	34	0.1	6	
		プライムアーバン上前津	愛知県名古屋市	平成20年7月30日	3,541.43	3,474.20	98.1	1	45	0.2	12	
		プライムアーバン泉	愛知県名古屋市	平成20年1月28日	7,543.10	7,233.81	95.9	1	103	0.4	21	
		プライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	平成19年1月31日	1,189.12	1,164.12	97.9	1	17	0.1	3	
		プライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市	平成19年2月15日	1,392.00	1,296.00	93.1	1	21	0.1	5	
		プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	平成20年8月5日	2,151.67	2,026.84	94.2	1	33	0.1	7	
		プライムアーバン玉造	大阪府大阪市	平成21年2月20日	2,373.10	2,237.68	94.3	1	28	0.1	3	
		プライムアーバン堺筋本町	大阪府大阪市	平成19年2月10日	3,909.90	3,695.64	94.5	1	52	0.2	8	
		プライムアーバン博多	福岡県福岡市	平成19年3月8日	2,176.23	2,176.23	100.0	1	23	0.1	0	
		プライムアーバン薬院南	福岡県福岡市	平成19年3月12日	897.84	872.85	97.2	1	10	0.0	1	
		プライムアーバン香椎	福岡県福岡市	平成20年2月14日	1,222.34	1,222.34	100.0	1	12	0.1	1	
		プライムアーバン博多東	福岡県福岡市	平成20年3月3日	1,854.13	1,821.87	98.3	1	20	0.1	0	
		プライムアーバン千早	福岡県福岡市	平成20年3月11日	1,740.70	1,708.44	98.1	1	19	0.1	4	
居住用施設小計					275,401.07	266,753.29	96.9	148	4,607	19.0	1,335	
合計					1,658,140.97	1,639,978.00	98.9	1,329	24,312	100.0	33,357	

(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、新宿野村ビル及び野村不動産吉祥寺ビルについては建物全体の賃貸可能面積に第1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、マスターイース契約上、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。底地については、登記簿上の土地面積を契約面積として記載しています。

(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、マスターイース会社が賃料保証型でマスターイ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。底地については、底地の賃貸面積を記載しています。なお、新宿野村ビル及び野村不動産吉祥寺ビルについては建物全体の賃貸面積に第1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、マスターイース契約上、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（マスターイース契約）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。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5) 「不動産賃貸事業収益」は、第1期の不動産賃貸事業収益（期中取得物件については取得日以降の不動産賃貸事業収益）を記載しています。
- (注6) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、個々の資産の不動産賃貸事業収益が不動産賃貸事業収益の合計（総不動産賃貸事業収益）に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。
- (注7) 「敷金・保証金」は、平成28年2月末日現在における個々の資産に係るエンドテナントとの間の各賃貸借契約書に記載された敷金・保証金の残高の合計額（百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各物件の「敷金・保証金」の合計が各小計及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。
- (注8) 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。

## D. 期末算定価格の概要

期末算定価格の概要 (①期末算定価格、②直接還元法による収益価格及び直接還元利回り、③DCF 法による収益価格、割引率及び最終還元利回り、④NOI、並びに⑤NOI 利回り (NOI ÷ 取得価格) ) は以下のとおりです。

用途	物件名称	期末算定 価格 (百万円) (注1)	直接還元法		DCF 法			NOI (百万円) (注2)	NOI 利回り (NOI ÷ 取得価格) (%) (注3)
			収益価格 (百万円)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)		
オフィス	新宿野村ビル (注4)	44,900	46,200	3.8	44,400	4.0	4.0	1,953	4.4
	野村不動産天王洲ビル	20,500	19,800	4.4	20,800	4.2	4.5	957	4.7
	麹町ミレニアムガーデン	26,700	27,000	4.2	26,300	3.9	4.4	1,180	4.4
	NOF日本橋本町ビル	21,300	20,700	4.4	21,600	4.3	4.6	956	4.5
	天王洲パークサイドビル	12,000	12,300	4.1	11,800	4.1	4.3	611	4.8
	NOF新宿南口ビル	10,300	10,400	4.1	10,100	3.9	4.3	446	4.5
	NOF渋谷公園通りビル	10,400	10,600	3.9	10,300	3.7	4.1	425	4.1
	セコムメディカルビル	11,100	11,300	4.1	10,900	3.9	4.3	456	4.1
	NOF芝ビル	7,090	7,250	4.4	7,020	4.2	4.6	345	4.9
	西新宿昭和ビル	7,930	8,240	4.5	7,930	4.2	4.8	384	4.7
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	5,320	5,410	4.0	5,280	3.8	4.2	213	4.0
	NOF溜池ビル	4,480	4,590	4.5	4,480	4.2	4.8	216	4.5
	岩本町東洋ビル	4,060	4,120	4.1	4,000	3.9	4.3	188	4.6
	NOF品川港南ビル	3,310	3,320	4.6	3,300	4.6	4.8	188	5.4
	NOF駿河台プラザビル	4,700	4,850	4.3	4,630	4.4	4.5	218	4.6
	PMO日本橋本町	4,520	4,600	3.9	4,440	3.7	4.1	178	4.1
	PMO日本橋茅場町	5,140	5,220	4.0	5,060	3.8	4.2	208	4.2
	大手町建物五反田ビル	4,670	4,820	4.7	4,610	4.4	4.9	238	5.4
	野村不動産東日本橋ビル	3,350	3,400	4.5	3,300	4.3	4.7	166	4.6
	PMO秋葉原	4,580	4,650	4.1	4,500	3.9	4.3	190	4.5
	八丁堀N Fビル	2,480	2,490	4.3	2,470	4.3	4.5	114	4.6
	NOF神田岩本町ビル	4,160	4,230	4.2	4,090	4.0	4.4	193	4.6
	NOF高輪ビル	2,820	2,860	4.5	2,770	4.3	4.7	137	4.8

## 野村不動産マスターファンド投資法人 (3462) 平成 28 年 2 月決算短信

用途	物件名称	期末算定期 価格 (百万円) (注1)	直接還元法		D C F 法			N O I (百万円) (注2)	N O I 利回り (N O I ÷ 取得価格) (%) (注3)
			収益価格 (百万円)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)		
オフィス	PMO八丁堀	3,050	3,100	4.1	3,000	3.9	4.3	127	4.4
	NOF南新宿ビル	2,210	2,250	4.4	2,190	4.6	4.6	106	4.8
	PMO日本橋大伝馬町	2,310	2,330	4.3	2,280	4.1	4.5	99	4.5
	セントラル新富町ビル	1,330	1,340	4.7	1,320	4.5	4.9	71	5.3
	PMO東日本橋	1,810	1,830	4.4	1,780	4.2	4.6	80	4.7
	野村不動産上野ビル	6,470	6,560	4.2	6,380	4.0	4.4	285	4.4
	NOFテクノポート カマタセンタービル	4,570	4,570	5.2	4,570	5.3	5.4	285	6.0
	NF本郷ビル	5,000	5,080	4.7	4,960	4.8	5.2	260	5.3
	東宝江戸川橋ビル	1,090	1,100	4.6	1,070	4.4	4.8	59	5.2
	東信目黒ビル	858	867	4.7	848	4.5	4.9	46	5.4
	クリスタルパークビル	3,400	3,430	4.8	3,400	4.5	5.1	187	5.5
	NOF吉祥寺本町ビル	1,820	1,840	5.0	1,800	4.8	5.2	99	5.6
	ファーレ立川センタースクエア	3,950	3,880	5.0	3,980	5.2	5.2	216	5.6
	NOF川崎東口ビル	7,930	7,980	5.1	7,870	4.9	5.3	423	5.4
	NOF横浜西口ビル	5,720	5,790	4.7	5,640	4.5	4.9	306	5.6
	NOF新横浜ビル	2,840	2,690	5.2	2,910	5.0	5.4	162	6.2
	横浜大通り公園ビル	1,800	1,800	5.4	1,800	5.2	5.6	103	5.7
	札幌ノースプラザ	6,480	6,530	5.2	6,430	5.0	5.4	400	6.4
	野村不動産札幌ビル	4,250	4,290	5.3	4,210	5.1	5.5	240	5.8
	JCB札幌東ビル	3,260	3,270	5.3	3,240	5.4	5.2	193	5.9
	NOF仙台青葉通りビル	2,080	2,090	5.6	2,060	5.4	5.8	141	6.9
	NOF宇都宮ビル	2,250	2,170	5.8	2,280	5.8	6.0	152	6.6
	NOF名古屋伏見ビル	2,160	2,180	5.0	2,140	4.8	5.2	110	4.9
	NOF名古屋柳橋ビル	2,280	2,320	5.3	2,240	5.1	5.5	152	6.7
	オムロン京都センタービル	18,300	18,100	5.3	18,500	4.9	5.3	953	5.2

## 野村不動産マスターファンド投資法人 (3462) 平成 28 年 2 月決算短信

用途	物件名称	期末算定期 価格 (百万円) (注1)	直接還元法		D C F 法			NO I (百万円) (注2)	NO I 利回り (NO I ÷ 取得価格) (%) (注3)
			収益価格 (百万円)	直接還 元利回 り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り (%)		
オフィス	SORA新大阪21	12,100	12,200	4.9	11,900	4.7	5.1	679	5.6
	野村不動産大阪ビル	6,030	6,200	5.0	5,960	5.2	5.2	430	7.0
	野村不動産西梅田ビル	3,450	3,540	4.4	3,410	4.2	4.6	177	5.1
	野村不動産四ツ橋ビル	3,920	3,880	4.9	3,930	5.1	5.1	251	6.3
	野村不動産広島ビル	2,320	2,270	6.1	2,340	6.3	6.3	165	7.2
	NOF博多駅前ビル	4,280	4,320	5.2	4,230	5.0	5.4	252	6.0
	NOF天神南ビル	2,170	2,190	5.2	2,150	5.0	5.4	113	5.1
オフィス小計		357,298	-	-	-	-	-	17,509	4.9
商業施設	Morisia 津田沼	17,500	17,200	5.2	17,600	5.0	5.4	1,069	6.4
	横須賀モアーズシティ	15,400	15,700	5.3	15,300	5.3	5.5	883	6.5
	Recipe SHIMOKITA	10,700	10,800	4.2	10,500	4.0	4.4	447	4.3
	川崎モアーズ	7,370	7,470	4.6	7,330	4.6	4.8	390	6.4
	EQUINIA新宿	4,570	4,480	4.1	4,610	3.9	4.3	196	4.6
	EQUINIA池袋	4,330	4,270	4.4	4,350	4.2	4.6	192	4.8
	covirna machida	4,260	4,290	5.1	4,230	4.5	4.9	223	6.5
	ニトリ幕張店	3,560	3,610	5.3	3,500	5.1	5.6	191	6.2
	コナミスポーツクラブ府中	3,240	3,250	5.5	3,230	5.3	5.7	170	6.2
	FESTA SQUARE	3,010	3,030	5.6	2,990	5.3	5.8	168	6.5
	GEMS渋谷	2,640	2,640	4.7	2,640	4.5	4.9	123	4.9
	駿台あざみ野校	1,960	1,970	5.5	1,940	5.1	5.8	108	6.4
	EQUINIA青葉台	1,820	1,830	5.5	1,800	5.3	5.7	107	6.9
	メガロス神奈川店	1,340	1,350	5.9	1,330	5.7	6.1	84	8.5
	三菱自動車 目黒店	2,940	-	-	2,940	5.4	-	155	5.7
	三菱自動車 調布店	1,850	-	-	1,850	5.2	-	93	5.3
	三菱自動車 渋谷店	1,760	-	-	1,760	5.0	-	86	5.5

## 野村不動産マスターファンド投資法人 (3462) 平成 28 年 2 月決算短信

用途	物件名称	期末算定期 価格 (百万円) (注1)	直接還元法		D C F 法			N O I (百万円) (注2)	N O I 利回り (N O I ÷ 取得価格) (%) (注3)
			収益価格 (百万円)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)		
商業施設	三菱自動車 練馬店	1,320	-	-	1,320	5.5	-	70	5.7
	三菱自動車 川崎店	1,050	-	-	1,050	6.5	6.9	73	7.7
	三菱自動車 高井戸店	906	-	-	906	5.1	-	44	5.3
	三菱自動車 葛飾店	844	-	-	844	5.4	-	44	5.6
	三菱自動車 東久留米店	831	-	-	831	7.0	-	55	6.9
	三菱自動車 世田谷店	831	-	-	831	5.5	-	43	5.7
	三菱自動車 杉並店	847	-	-	847	4.8	5.2	39	5.3
	三菱自動車 関町店	635	-	-	635	5.5	-	34	5.8
	三菱自動車 東大和店	499	-	-	499	8.0	8.4	42	9.5
	三菱自動車 元住吉店	378	-	-	378	6.0	-	22	6.0
	三菱自動車 川越店	371	-	-	371	5.7	6.1	22	6.4
	三菱自動車 江戸川店	212	-	-	212	5.5	-	10	5.2
	三菱自動車 狹山店	171	-	-	171	8.3	8.7	14	9.2
	野村不動産吉祥寺ビル (注5)	5,460	5,560	4.2	5,410	4.0	4.4	233	4.4
	GEMS市ヶ谷	2,130	2,150	4.1	2,120	3.9	4.3	87	4.2
	ユニバーサル・シティウォーク 大阪	16,300	16,600	4.9	16,200	4.7	5.1	887	5.7
	イズミヤ千里丘店	10,700	10,600	5.4	10,700	5.2 5.6 (注6)	5.6	587	6.6
	Merad 大和田	7,270	7,270	6.1	7,270	5.9	6.3	461	7.0
	イズミヤ八尾店	5,110	5,170	5.7	5,080	5.5 5.9 (注7)	5.9	309	7.0
	イズミヤ小林店	3,650	3,720	5.7	3,620	5.5 5.9 (注8)	5.9	231	7.7
	一番町stear	5,510	5,360	4.7	5,580	4.7 4.8 4.9 (注9)	4.9	250	5.3
	EQUINIA青葉通り	1,890	1,760	5.3	1,940	5.5	5.5	103	6.3
商業施設小計		155,165	-	-	-	-	-	8,364	6.0
物流施設	Landport浦安	20,100	20,400	4.3	20,000	4.4 4.5 (注10)	4.5	884	5.1

## 野村不動産マスターファンド投資法人 (3462) 平成 28 年 2 月決算短信

用途	物件名称	期末算定期価 (百万円) (注1)	直接還元法		D C F 法			N O I (百万円) (注2)	N O I 利回り (N O I ÷ 取得価格) (%) (注3)
			収益価格 (百万円)	直接還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)		
物流施設	Landport板橋	18,000	18,400	4.5	17,800	4.4 4.6 (注11)	4.7	830	5.3
	Landport川越	15,700	15,900	4.9	15,500	4.6	5.1	792	5.8
	Landport厚木	11,700	11,800	4.7	11,700	4.6 4.8 (注12)	4.9	559	4.9
	相模原田名 ロジスティクスセンター	11,900	12,000	4.9	11,900	4.8	5.2	606	5.7
	相模原大野台 ロジスティクスセンター	10,200	10,200	5.0	10,100	4.6	5.2	527	6.1
	Landport八王子	9,350	9,340	4.8	9,350	4.5	4.9	450	5.5
	Landport春日部	8,550	8,630	4.8	8,460	4.4	5.1	414	5.6
	船橋ロジスティクスセンター	5,440	5,510	4.9	5,370	4.6	5.2	292	6.3
	厚木南ロジスティクスセンターB棟	5,260	5,250	4.8	5,270	4.7 4.9 (注13)	5.0	253	5.5
	羽生ロジスティクスセンター	4,210	4,290	5.4	4,170	5.2	5.6	236	6.2
	川口ロジスティクスセンターB棟	4,410	4,440	4.9	4,390	4.7	5.1	222	5.9
	川口ロジスティクスセンターA棟	3,330	3,350	5.2	3,320	5.0	5.4	174	6.2
	厚木南ロジスティクスセンターA棟	3,220	3,250	4.8	3,200	4.7 4.9 (注14)	5.0	157	5.8
	川口領家ロジスティクスセンター	11,900	12,100	4.7	11,700	4.5	4.9	584	5.4
	太田新田ロジスティクスセンター	3,760	3,780	6.2	3,750	6.0	6.4	239	7.0
	太田東新町 ロジスティクスセンター	2,460	2,480	6.1	2,450	5.9	6.3	154	7.1
	太田清原ロジスティクスセンター	728	730	6.1	727	5.9	6.3	46	7.2
	千代田町ロジスティクスセンター	368	369	6.0	368	5.8	6.2	25	7.6
物流施設小計		150,586	-	-	-	-	-	7,453	5.6
居住用 施設	プラウドフラット白金高輪	3,480	3,540	4.3	3,450	4.1	4.5	152	4.5
	プラウドフラット代々木上原	1,010	1,020	4.4	1,000	4.2	4.6	45	4.6
	プラウドフラット初台	729	739	4.5	725	4.3	4.7	33	4.7
	プラウドフラット渋谷桜丘	750	763	4.4	744	4.2	4.6	34	4.5
	プラウドフラット学芸大学	762	772	4.4	757	4.2	4.6	36	5.0
	プラウドフラット目黒行人坂	964	977	4.4	958	4.2	4.6	43	4.6

## 野村不動産マスターファンド投資法人 (3462) 平成 28 年 2 月決算短信

用途	物件名称	期末算定期価 (百万円) (注1)	直接還元法		D C F 法			NO I (百万円) (注2)	NO I 利回り (NO I ÷ 取得価格) (%) (注3)
			収益価格 (百万円)	直接還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)		
居住用 施設	プラウドフラット 隅田リバーサイド	2,360	2,400	4.4	2,340	4.2	4.6	112	4.9
	プラウドフラット神楽坂	1,650	1,670	4.4	1,640	4.2	4.6	74	4.7
	プラウドフラット早稲田	1,140	1,150	4.4	1,130	4.2	4.6	50	4.6
	プラウドフラット新宿河田町	888	901	4.4	882	4.2	4.6	43	4.6
	プラウドフラット三軒茶屋	1,200	1,220	4.5	1,190	4.3	4.7	55	4.6
	プラウドフラット蒲田	1,180	1,190	4.6	1,170	4.4	4.8	55	4.8
	プラウドフラット蒲田Ⅱ	3,390	3,420	4.7	3,380	4.7	4.9	164	5.0
	プラウドフラット新大塚	621	630	4.6	617	4.4	4.8	29	4.8
	プラウドフラット清澄白河	947	959	4.6	942	4.4	4.8	47	5.1
	プラウドフラット門前仲町Ⅱ	652	660	4.6	648	4.4	4.8	31	4.8
	プラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,040	1,050	4.6	1,030	4.4	4.8	49	4.8
	プラウドフラット富士見台	1,530	1,550	5.0	1,500	4.8	5.2	79	5.4
	プラウドフラット浅草駒形	1,970	1,980	4.7	1,960	4.7	4.9	95	5.0
	プラウドフラット横浜	2,090	2,110	4.8	2,080	4.6	5.0	108	5.2
	プラウドフラット上大岡	2,710	2,840	5.0	2,660	4.9	5.2	144	5.4
	プラウドフラット鶴見Ⅱ	1,690	1,700	4.8	1,670	4.6	5.0	84	5.1
	プライムアーバン麻布十番	1,110	1,130	4.4	1,110	4.2	4.6	49	4.5
	プライムアーバン赤坂	939	949	4.3	939	4.1	4.5	41	4.4
	プライムアーバン田町	994	1,010	4.6	994	4.4	4.8	46	4.8
	プライムアーバン芝浦LOFT	1,890	1,910	4.5	1,860	4.3	4.7	87	4.8
	プライムアーバン幡ヶ谷	472	482	4.8	472	4.6	5.0	24	5.1
	プライムアーバン代々木	362	364	4.5	362	4.3	4.7	16	4.7
	プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,200	1,210	4.3	1,180	4.1	4.5	53	4.7
	プライムアーバン番町	1,100	1,110	4.5	1,100	4.3	4.7	50	4.7
	プライムアーバン千代田富士見	685	691	4.5	685	4.3	4.7	31	4.7

## 野村不動産マスターファンド投資法人 (3462) 平成 28 年 2 月決算短信

用途	物件名称	期末算定期 価格 (百万円) (注1)	直接還元法		D C F 法			N O I (百万円) (注2)	N O I 利回り (N O I ÷ 取得価格) (%) (注3)
			収益価格 (百万円)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)		
居住用 施設	プライムアーバン飯田橋	2,090	2,100	4.5	2,090	4.3	4.7	95	4.7
	プライムアーバン恵比寿	1,270	1,290	4.6	1,270	4.4	4.8	59	4.7
	プライムアーバン中目黒	1,420	1,440	4.4	1,420	4.2	4.6	64	4.6
	プライムアーバン学芸大学	789	800	4.4	784	4.2	4.6	37	4.8
	プライムアーバン洗足	475	481	4.5	472	4.3	4.7	23	4.9
	プライムアーバン 目黒リバーサイド	423	429	4.4	421	4.2	4.6	21	5.1
	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,870	2,910	4.4	2,830	4.2	4.6	135	4.6
	プライムアーバン目黒青葉台	1,360	1,380	4.3	1,340	4.1	4.5	60	4.6
	プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,110	1,120	4.3	1,090	4.1	4.5	48	4.5
	プライムアーバン中目黒Ⅱ	2,880	2,930	4.4	2,820	4.2	4.6	130	4.6
	プライムアーバン勝どき	2,580	2,610	4.9	2,580	4.7	5.1	141	5.5
	プライムアーバン新川	2,150	2,170	4.7	2,120	4.5	4.9	106	5.1
	プライムアーバン日本橋横山町	4,280	4,330	4.5	4,220	4.3	4.7	196	4.7
	プライムアーバン日本橋浜町	1,600	1,620	4.4	1,580	4.2	4.6	72	4.7
	プライムアーバン本郷壱岐坂	563	570	4.5	555	4.3	4.7	26	4.8
	プライムアーバン白山	889	901	4.4	876	4.2	4.6	40	4.7
	プライムアーバン四谷外苑東	1,520	1,540	4.4	1,510	4.2	4.6	68	4.6
	プライムアーバン落合	340	345	4.8	338	4.6	5.0	19	5.7
	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,110	1,120	4.5	1,100	4.3	4.7	55	5.1
	プライムアーバン西新宿Ⅱ	905	913	4.5	901	4.5	4.7	41	4.7
	プライムアーバン新宿内藤町	438	446	4.4	435	4.2	4.6	19	4.6
	プライムアーバン西早稲田	431	438	4.4	428	4.2	4.6	21	5.1
	プライムアーバン新宿落合	604	607	4.9	601	4.7	5.1	30	5.2
	プライムアーバン目白	1,460	1,480	4.5	1,440	4.3	4.7	68	4.8
	プライムアーバン神楽坂	2,920	2,960	4.3	2,880	4.1	4.5	129	4.5

## 野村不動産マスターファンド投資法人 (3462) 平成 28 年 2 月決算短信

用途	物件名称	期末算定期価 (百万円) (注1)	直接還元法		D C F 法			N O I (百万円) (注2)	N O I 利回り (N O I ÷ 取得価格) (%) (注3)
			収益価格 (百万円)	直接還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)		
居住用 施設	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	733	741	4.9	729	4.7	5.1	38	5.3
	プライムアーバン千歳烏山	731	738	4.9	728	4.7	5.1	40	5.7
	プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	488	494	4.8	486	4.6	5.0	26	5.5
	プライムアーバン三軒茶屋	740	750	4.5	735	4.3	4.7	34	4.7
	プライムアーバン南烏山	678	686	4.7	670	4.5	4.9	35	5.3
	プライムアーバン烏山ガレリア	551	559	4.6	548	4.4	4.8	28	5.1
	プライムアーバン烏山コート	343	348	4.6	341	4.4	4.8	17	5.2
	プライムアーバン上北沢	601	608	4.9	594	4.7	5.1	32	5.5
	プライムアーバン千歳船橋	756	765	4.6	746	4.4	4.8	35	4.8
	プライムアーバン用賀	1,450	1,470	4.3	1,430	4.1	4.5	65	4.7
	プライムアーバン品川西	504	509	4.9	502	4.7	5.1	30	6.2
	プライムアーバン大崎	1,900	1,920	4.4	1,890	4.2	4.6	85	4.6
	プライムアーバン大井町Ⅱ	1,060	1,070	4.8	1,060	4.6	5.0	63	6.1
	プライムアーバン雪谷	959	968	4.9	955	4.7	5.1	52	5.5
	プライムアーバン大森	922	936	4.5	916	4.3	4.7	42	4.7
	プライムアーバン田園調布南	781	790	4.7	772	4.5	4.9	37	4.9
	プライムアーバン長原上池台	1,730	1,750	4.4	1,700	4.2	4.6	78	4.6
	プライムアーバン中野	489	494	5.1	487	4.8	5.2	25	5.3
	プライムアーバン中野上高田	508	513	4.8	502	4.9	5.3	27	5.5
	プライムアーバン高井戸	1,080	1,090	5.0	1,080	4.8	5.2	56	5.3
	プライムアーバン西荻窪	423	429	4.6	421	4.4	4.8	20	4.8
	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,810	1,840	4.3	1,780	4.1	4.5	80	4.5
	プライムアーバン大塚	745	754	4.6	741	4.4	4.8	35	4.8
	プライムアーバン駒込	442	446	5.1	442	4.9	5.3	27	6.2
	プライムアーバン池袋	3,850	3,900	4.5	3,790	4.3	4.7	177	4.7

## 野村不動産マスターファンド投資法人 (3462) 平成 28 年 2 月決算短信

用途	物件名称	期末算定期価 (百万円) (注1)	直接還元法		D C F 法			NOI (百万円) (注2)	NOI 利回り (NOI ÷ 取得価格) (%) (注3)
			収益価格 (百万円)	直接還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)		
居住用 施設	プライムアーバン門前仲町	2,470	2,490	4.6	2,470	4.4	4.8	116	4.8
	プライムアーバン亀戸	794	799	4.9	794	4.7	5.1	39	5.1
	プライムアーバン住吉	639	641	4.8	639	4.6	5.0	31	5.0
	プライムアーバン向島	530	535	5.1	530	4.9	5.3	30	5.9
	プライムアーバン錦糸公園	1,310	1,320	4.8	1,310	4.6	5.0	64	5.0
	プライムアーバン錦糸町	773	779	5.1	773	4.9	5.3	40	5.4
	プライムアーバン平井	737	742	4.9	737	4.7	5.1	36	5.1
	プライムアーバン葛西	641	646	4.9	641	4.7	5.1	32	5.1
	プライムアーバン葛西 II	989	1,000	4.9	989	4.7	5.1	49	5.1
	プライムアーバン葛西イースト	1,160	1,170	4.8	1,160	4.7	5.1	58	5.1
	プライムアーバン江古田	409	399	5.3	409	5.1	5.5	22	5.6
	プライムアーバン板橋区役所前	1,100	1,110	4.9	1,090	4.7	5.1	56	5.2
	プライムアーバン浅草	393	387	5.1	393	4.9	5.3	21	5.6
	プライムアーバン 町屋サウスコート	1,980	2,000	5.3	1,950	5.1	5.5	110	5.8
	プライムアーバン武藏小金井	1,910	1,920	5.3	1,890	5.1	5.5	107	5.6
	プライムアーバン武藏野ヒルズ	1,280	1,300	5.2	1,260	5.0	5.4	72	5.7
	プライムアーバン小金井本町	807	814	5.1	799	4.9	5.3	43	5.5
	プライムアーバン久米川	1,530	1,540	5.4	1,520	5.2	5.6	84	5.6
	プライムアーバン武藏小杉comodo	2,000	2,020	5.1	1,970	4.9	5.3	115	5.9
	プライムアーバン川崎	986	995	5.1	976	4.9	5.3	54	5.7
	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,040	1,060	5.0	1,020	4.8	5.2	54	5.3
	プライムアーバン鶴見寺谷	495	500	5.4	490	5.2	5.6	28	5.8
	プライムアーバン浦安 II	229	231	5.3	226	5.1	5.5	13	6.0
	プライムアーバン浦安	826	836	4.9	815	4.7	5.2	41	5.2
	プライムアーバン行徳 I	643	649	5.1	636	4.9	5.3	34	5.4

## 野村不動産マスターファンド投資法人 (3462) 平成 28 年 2 月決算短信

用途	物件名称	期末算定期価 (百万円) (注1)	直接還元法		D C F 法			NOI (百万円) (注2)	NOI 利回り (NOI ÷ 取得価格) (%) (注3)
			収益価格 (百万円)	直接還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)		
居住用施設	プライムアーバン行徳Ⅱ	750	757	5.0	743	4.8	5.2	38	5.3
	プライムアーバン行徳駅前	490	495	5.0	484	4.8	5.2	25	5.2
	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	470	474	5.1	466	4.9	5.3	28	6.1
	プライムアーバン行徳Ⅲ	749	757	5.1	740	4.9	5.3	47	6.4
	プライムアーバン西船橋	772	779	5.1	765	4.9	5.3	40	5.3
	プライムアーバン川口	1,610	1,620	5.4	1,590	5.2	5.6	90	5.7
	プラウドフラット八丁堀	952	964	4.3	939	4.1	4.5	42	4.6
	プラウドフラット板橋本町	756	763	4.6	749	4.4	4.8	36	5.0
	プラウドフラット五橋	664	665	5.5	663	5.3	5.7	41	6.4
	プラウドフラット河原町	650	657	5.5	643	5.3	5.7	41	5.7
	プラウドフラット新大阪	1,630	1,640	5.1	1,610	4.9	5.3	85	5.3
	プライムアーバン山鼻	274	272	5.5	275	5.4	5.7	17	6.5
	プライムアーバン北14条	277	273	5.5	278	5.3	5.7	18	6.8
	プライムアーバン大通公園 I	511	515	5.4	506	5.2	5.6	29	5.8
	プライムアーバン大通公園 II	340	343	5.4	337	5.2	5.6	19	5.8
	プライムアーバン北11条	557	560	5.6	553	5.4	5.8	34	6.3
	プライムアーバン宮の沢	487	490	5.7	484	5.5	5.9	32	6.7
	プライムアーバン大通東	398	400	5.7	396	5.5	5.9	25	6.5
	プライムアーバン知事公館	254	255	5.6	253	5.4	5.8	17	6.8
	プライムアーバン円山	232	233	5.6	230	5.4	5.8	15	6.6
	プライムアーバン北24条	445	447	5.7	442	5.5	5.9	28	6.5
	プライムアーバン札幌医大前	625	629	5.6	621	5.4	5.8	39	6.4
	プライムアーバン 札幌リバーフロント	4,560	4,570	5.7	4,540	5.5	5.9	265	5.9
	プライムアーバン北3条通	1,780	1,790	5.6	1,760	5.4	5.8	102	5.9
	プライムアーバン長町一丁目	1,010	1,010	5.7	1,000	5.5	5.9	64	5.7

用途	物件名称	期末算定 価格 (百万円) (注1)	直接還元法		D C F法			N O I (百万円) (注2)	N O I 利回り (N O I ÷ 取得価格) (%) (注3)
			収益価格 (百万円)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)		
居住用 施設	プライムアーバン八乙女中央	417	418	5.8	415	5.6	6.0	27	5.9
	プライムアーバン堤通雨宮	843	850	5.6	835	5.4	5.8	60	6.4
	プライムアーバン葵	724	729	5.2	724	5.0	5.4	38	5.4
	プライムアーバン金山	571	576	5.3	565	5.1	5.5	35	6.4
	プライムアーバン鶴舞	1,050	1,050	5.3	1,040	5.1	5.5	63	6.2
	プライムアーバン上前津	1,610	1,630	5.3	1,590	5.1	5.5	87	5.5
	プライムアーバン泉	3,870	3,910	5.2	3,830	5.0	5.4	205	5.5
	プライムアーバン江坂Ⅰ	657	666	5.1	653	4.9	5.3	34	5.2
	プライムアーバン江坂Ⅱ	809	818	5.1	805	4.9	5.3	41	5.3
	プライムアーバン江坂Ⅲ	1,200	1,200	5.2	1,200	5.0	5.4	64	5.4
	プライムアーバン玉造	1,040	1,050	5.2	1,030	5.0	5.4	55	5.5
	プライムアーバン堺筋本町	1,820	1,840	5.0	1,800	4.8	5.2	94	5.2
	プライムアーバン博多	589	595	5.4	587	5.2	5.6	37	6.5
	プライムアーバン薬院南	269	272	5.3	268	5.1	5.5	17	6.6
	プライムアーバン香椎	326	329	5.6	325	5.4	5.8	22	5.5
	プライムアーバン博多東	515	518	5.5	513	5.3	5.7	34	5.5
	プライムアーバン千早	543	546	5.5	542	5.3	5.7	33	5.5
居住用施設小計		166,023	-	-	-	-	-	8,425	5.1
合計		829,072	-	-	-	-	-	41,753	5.3

(注1) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則に基づき、前記「B. 価格及び投資比率」に記載の各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額（第1期決算日（平成28年2月末日）を価格時点として各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、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D C F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。

「D C F法（ディスクонт・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) 「NO I」は、底地以外の物件については、鑑定評価書又は調査報告書に記載された直接還元法による運営純収益（Net Operating Income）を、底地物件については、鑑定評価書又は調査報告書に記載されたDCF法による初年度運営純収益を記載しています（百万円未満を切り捨てています。）。そのため、各物件の「NO I」の合計が各小計欄及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。
- (注3) 「NO I利回り（NO I ÷ 取得価格）」は、NO Iの額を取得価格で除した数値です（小数点第2位を四捨五入しています。）。なお、オフィス小計欄、商業小計欄、物流小計欄、居住用施設小計欄及び合計欄には、これらに属する各第1期末保有資産のNO Iの合計額を取得価格の合計額で除した数値を記載しています（小数点第2位を四捨五入しています。）。
- (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50.1%です。上記表中の期末算定価格及びNO Iは、この準共有持分の価格です。
- (注5) 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51.0%です。上記表中の期末算定価格及びNO Iは、この準共有持分の価格です。
- (注6) 「イズミヤ千里丘店」の割引率は、価格時点後1年から8年については5.2%、9年から11年については5.6%です。
- (注7) 「イズミヤ八尾店」の割引率は、価格時点後1年から7年については5.5%、8年から11年については5.9%です。
- (注8) 「イズミヤ小林店」の割引率は、価格時点後1年から10年については5.5%、11年については5.9%です。
- (注9) 「一番町stear」の割引率は、価格時点後1年から2年については4.7%、3年から10年については4.8%、11年については4.9%です。
- (注10) 「Landport浦安」の割引率は、価格時点後1年から3年については4.4%、4年から11年については4.5%です。
- (注11) 「Landport板橋」の割引率は、価格時点後1年については4.4%、2年から11年については4.6%です。
- (注12) 「Landport厚木」の割引率は、価格時点後1年については4.6%、2年から11年については4.8%です。
- (注13) 「厚木南ロジスティクスセンターB棟」の割引率は、価格時点後1年から6年については4.7%、7年から11年については4.9%です。
- (注14) 「厚木南ロジスティクスセンターA棟」の割引率は、価格時点後1年から8年については4.7%、9年から11年については4.9%です。

## E. 信託受益権の概要

第1期末保有資産の個別資産毎の信託の概要（信託受託者名及び信託期間）は以下のとおりです。なお、本投資法人が不動産自体を取得している各資産については各項目に「－」と記載しています。

今後、信託期間の満了が到来する資産について、信託を継続するか、又は、信託の終了に伴い信託不動産の現物交付を受けて不動産自体を保有することとするかについては、経済合理性等を総合的に勘案したうえで判断します。

信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
		設定日	満了日
新宿野村ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年12月8日	平成35年12月31日
野村不動産天王洲ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年3月18日	平成32年9月30日
麹町ミレニアムガーデン	－	－	－
NOF日本橋本町ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月5日	平成34年2月28日
天王洲パークサイドビル	三井住友信託銀行株式会社	平成3年3月27日	平成36年2月29日
NOF新宿南口ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成17年6月30日	平成30年6月30日
NOF渋谷公園通りビル	三井住友信託銀行株式会社	平成16年9月28日	平成36年9月30日
セコムメディカルビル	－	－	－
NOF芝ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成13年9月27日	平成33年9月30日
西新宿昭和ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成14年3月15日	平成34年3月31日
野村不動産渋谷道玄坂ビル	－	－	－
NOF溜池ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成17年9月29日	平成37年9月30日
岩本町東洋ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月10日	平成29年2月15日
NOF品川港南ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成15年12月8日	平成35年12月31日
NOF駿河台プラザビル	三井住友信託銀行株式会社	平成16年2月27日	平成36年2月29日
PMO日本橋本町	－	－	－
PMO日本橋茅場町	－	－	－
大手町建物五反田ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成16年9月30日	平成35年7月31日
野村不動産東日本橋ビル	－	－	－
PMO秋葉原	－	－	－
八丁堀N Fビル	三井住友信託銀行株式会社	平成16年9月1日	平成29年8月9日
NOF神田岩本町ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成16年2月26日	平成36年2月29日
NOF高輪ビル	－	－	－
PMO八丁堀	－	－	－
NOF南新宿ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年1月30日	平成35年3月31日
PMO日本橋大伝馬町	－	－	－
セントラル新富町ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成17年9月15日	平成30年6月30日
PMO東日本橋	－	－	－
野村不動産上野ビル	－	－	－
NOFテクノポートカマタセンタービル	三井住友信託銀行株式会社	平成12年9月29日	平成32年9月30日
NF本郷ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成20年3月14日	平成35年7月31日
東宝江戸川橋ビル	－	－	－

信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
		設定日	満了日
東信目黒ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成17年5月27日	平成30年6月30日
クリスタルパークビル	—	—	—
NOF吉祥寺本町ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成16年9月24日	平成31年1月31日
ファーレ立川センタースクエア	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成35年12月31日
NOF川崎東口ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成17年6月30日	平成37年6月30日
NOF横浜西口ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成14年3月29日	平成36年10月31日
NOF新横浜ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成34年3月31日
横浜大通り公園ビル	—	—	—
札幌ノースプラザ	みずほ信託銀行株式会社	平成12年2月10日	平成37年5月31日
野村不動産札幌ビル	—	—	—
JCB札幌東ビル	—	—	—
NOF仙台青葉通りビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年2月14日	平成35年2月28日
NOF宇都宮ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成13年7月5日	平成33年7月4日
NOF名古屋伏見ビル	—	—	—
NOF名古屋柳橋ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成17年9月29日	平成37年9月30日
オムロン京都センタービル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月30日	平成33年3月29日
SORA新大阪21	—	—	—
野村不動産大阪ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成35年12月31日
野村不動産西梅田ビル	—	—	—
野村不動産四ツ橋ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成35年12月31日
野村不動産広島ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成15年12月5日	平成35年12月31日
NOF博多駅前ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成14年5月22日	平成30年6月29日
NOF天神南ビル	三井住友信託銀行株式会社	平成18年12月19日	平成31年3月31日
Morisia 津田沼	三井住友信託銀行株式会社	平成18年8月30日	平成35年6月30日
横須賀モアーズシティ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年5月31日	平成35年6月30日
Recipe SHIMOKITA	—	—	—
川崎モアーズ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年9月28日	平成35年6月30日
		平成16年12月1日	平成35年6月30日
EQUINIA新宿	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月24日	平成35年6月30日
EQUINIA池袋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年2月14日	平成35年6月30日
covirna machida	三井住友信託銀行株式会社	平成16年6月1日	平成35年6月30日
ニトリ幕張店	三井住友信託銀行株式会社	平成20年4月24日	平成35年6月30日
コナミスポーツクラブ府中	三菱UFJ信託銀行株式会社	建物：平成20年9月25日 底地：平成21年11月27日	平成35年6月30日
FESTA SQUARE	三井住友信託銀行株式会社	平成20年10月29日	平成35年6月30日
GEMS渋谷	—	—	—
駿台あざみ野校	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年11月28日	平成35年6月30日
EQUINIA青葉台	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日

信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
		設定日	満了日
メガロス神奈川店	—	—	—
三菱自動車 目黒店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 調布店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 渋谷店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月31日	平成35年6月30日
三菱自動車 練馬店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 川崎店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 高井戸店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 葛飾店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 東久留米店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 世田谷店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月31日	平成35年6月30日
三菱自動車 杉並店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月31日	平成35年6月30日
三菱自動車 関町店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 東大和店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 元住吉店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 川越店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 江戸川店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 狹山店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
野村不動産吉祥寺ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年3月10日	平成37年3月10日
GEMS市ヶ谷	—	—	—
ユニバーサル・シティウォーク大阪	三井住友信託銀行株式会社	平成24年12月28日	平成32年12月31日
イズミヤ千里丘店	三井住友信託銀行株式会社	平成17年8月11日	平成35年6月30日
Merad 大和田	みずほ信託銀行株式会社	店舗：平成13年3月29日 物流：平成19年9月28日	平成35年6月30日
イズミヤ八尾店	三井住友信託銀行株式会社	平成17年8月11日	平成35年6月30日
イズミヤ小林店	三井住友信託銀行株式会社	平成17年8月30日	平成35年6月30日
一番町stear	みずほ信託銀行株式会社	平成17年1月31日	平成35年6月30日
EQUINIA青葉通り	三井住友信託銀行株式会社	平成20年6月30日	平成35年6月30日
Landport浦安	三井住友信託銀行株式会社	平成19年6月29日	平成35年6月30日
Landport板橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年1月31日	平成35年6月30日
Landport川越	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年9月21日	平成35年6月30日
Landport厚木	三井住友信託銀行株式会社	平成17年12月14日	平成35年6月30日
相模原田名ロジスティクスセンター	三井住友信託銀行株式会社	平成25年4月26日	平成35年7月31日
相模原大野台ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年3月31日	平成35年6月30日
Landport八王子	三井住友信託銀行株式会社	平成19年3月29日	平成35年6月30日
Landport春日部	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年7月29日	平成35年6月30日
船橋ロジスティクスセンター	三井住友信託銀行株式会社	平成17年9月29日	平成35年6月30日
厚木南ロジスティクスセンターB棟	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月30日	平成35年6月30日
羽生ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年8月26日	平成35年6月30日

信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
		設定日	満了日
川口ロジスティクスセンターB棟	みずほ信託銀行株式会社	平成16年1月29日	平成35年6月30日
川口ロジスティクスセンターA棟	みずほ信託銀行株式会社	平成16年1月29日	平成35年6月30日
厚木南ロジスティクスセンターA棟	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月30日	平成35年6月30日
川口領家ロジスティクスセンター	みずほ信託銀行株式会社	平成14年8月13日	平成37年7月31日
太田新田ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年12月27日	平成35年6月30日
太田東新町ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年12月19日	平成35年6月30日
太田清原ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年12月27日	平成35年6月30日
千代田町ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年9月27日	平成35年6月30日
プラウドフラット白金高輪	—	—	—
プラウドフラット代々木上原	—	—	—
プラウドフラット初台	—	—	—
プラウドフラット渋谷桜丘	—	—	—
プラウドフラット学芸大学	—	—	—
プラウドフラット目黒行人坂	—	—	—
プラウドフラット隅田リバーサイド	—	—	—
プラウドフラット神楽坂	—	—	—
プラウドフラット早稲田	—	—	—
プラウドフラット新宿河田町	—	—	—
プラウドフラット三軒茶屋	—	—	—
プラウドフラット蒲田	—	—	—
プラウドフラット蒲田Ⅱ	—	—	—
プラウドフラット新大塚	—	—	—
プラウドフラット清澄白河	—	—	—
プラウドフラット門前仲町Ⅱ	—	—	—
プラウドフラット門前仲町Ⅰ	—	—	—
プラウドフラット富士見台	—	—	—
プラウドフラット浅草駒形	—	—	—
プラウドフラット横浜	—	—	—
プラウドフラット上大岡	—	—	—
プラウドフラット鶴見Ⅱ	—	—	—
プライムアーバン麻布十番	—	—	—
プライムアーバン赤坂	—	—	—
プライムアーバン田町	—	—	—
プライムアーバン芝浦LOFT	—	—	—
プライムアーバン幡ヶ谷	—	—	—
プライムアーバン代々木	—	—	—
プライムアーバン恵比寿Ⅱ	—	—	—

信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
		設定日	満了日
プライムアーバン番町	—	—	—
プライムアーバン千代田富士見	—	—	—
プライムアーバン飯田橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年10月20日	平成37年10月19日
プライムアーバン恵比寿	—	—	—
プライムアーバン中目黒	—	—	—
プライムアーバン学芸大学	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年12月26日	平成28年12月25日
プライムアーバン洗足	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年12月26日	平成28年12月25日
プライムアーバン目黒リバーサイド	—	—	—
プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	—	—	—
プライムアーバン目黒青葉台	—	—	—
プライムアーバン学芸大学Ⅱ	—	—	—
プライムアーバン中目黒Ⅱ	—	—	—
プライムアーバン勝どき	—	—	—
プライムアーバン新川	三井住友信託銀行株式会社	平成19年9月3日	平成29年8月31日
プライムアーバン日本橋横山町	—	—	—
プライムアーバン日本橋浜町	—	—	—
プライムアーバン本郷壱岐坂	—	—	—
プライムアーバン白山	—	—	—
プライムアーバン四谷外苑東	—	—	—
プライムアーバン落合	—	—	—
プライムアーバン西新宿Ⅰ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年9月1日	平成28年8月31日
プライムアーバン西新宿Ⅱ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年2月28日	平成29年2月27日
プライムアーバン新宿内藤町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年2月28日	平成29年2月27日
プライムアーバン西早稲田	—	—	—
プライムアーバン新宿落合	—	—	—
プライムアーバン目白	—	—	—
プライムアーバン神楽坂	—	—	—
プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	—	—	—
プライムアーバン千歳烏山	—	—	—
プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	—	—	—
プライムアーバン三軒茶屋	—	—	—
プライムアーバン南烏山	—	—	—
プライムアーバン烏山ガレリア	—	—	—
プライムアーバン烏山コート	—	—	—
プライムアーバン上北沢	—	—	—
プライムアーバン千歳船橋	—	—	—
プライムアーバン用賀	—	—	—

信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
		設定日	満了日
プライムアーバン品川西	—	—	—
プライムアーバン大崎	—	—	—
プライムアーバン大井町II	—	—	—
プライムアーバン雪谷	—	—	—
プライムアーバン大森	—	—	—
プライムアーバン田園調布南	—	—	—
プライムアーバン長原上池台	—	—	—
プライムアーバン中野	—	—	—
プライムアーバン中野上高田	—	—	—
プライムアーバン高井戸	—	—	—
プライムアーバン西荻窪	—	—	—
プライムアーバン西荻窪II	—	—	—
プライムアーバン大塚	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年10月12日	平成28年10月11日
プライムアーバン駒込	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年2月28日	平成38年2月27日
プライムアーバン池袋	—	—	—
プライムアーバン門前仲町	—	—	—
プライムアーバン亀戸	—	—	—
プライムアーバン住吉	—	—	—
プライムアーバン向島	—	—	—
プライムアーバン錦糸公園	—	—	—
プライムアーバン錦糸町	—	—	—
プライムアーバン平井	—	—	—
プライムアーバン葛西	—	—	—
プライムアーバン葛西II	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月30日	平成28年3月29日
プライムアーバン葛西イースト	—	—	—
プライムアーバン江古田	—	—	—
プライムアーバン板橋区役所前	—	—	—
プライムアーバン浅草	—	—	—
プライムアーバン町屋サウスコート	—	—	—
プライムアーバン武蔵小金井	—	—	—
プライムアーバン武蔵野ヒルズ	—	—	—
プライムアーバン小金井本町	—	—	—
プライムアーバン久米川	—	—	—
プライムアーバン武蔵小杉comodo	—	—	—
プライムアーバン川崎	—	—	—
プライムアーバン新百合ヶ丘	—	—	—
プライムアーバン鶴見寺谷	—	—	—

信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
		設定日	満了日
プライムアーバン浦安II	—	—	—
プライムアーバン浦安	—	—	—
プライムアーバン行徳I	—	—	—
プライムアーバン行徳II	—	—	—
プライムアーバン行徳駅前	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年6月29日	平成28年6月28日
プライムアーバン行徳駅前II	—	—	—
プライムアーバン行徳III	—	—	—
プライムアーバン西船橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月30日	平成28年3月29日
プライムアーバン川口	—	—	—
プラウドフラット八丁堀	—	—	—
プラウドフラット板橋本町	—	—	—
プラウドフラット五橋	—	—	—
プラウドフラット河原町	—	—	—
プラウドフラット新大阪	—	—	—
プライムアーバン山鼻	—	—	—
プライムアーバン北14条	—	—	—
プライムアーバン大通公園I	—	—	—
プライムアーバン大通公園II	—	—	—
プライムアーバン北11条	—	—	—
プライムアーバン宮の沢	—	—	—
プライムアーバン大通東	—	—	—
プライムアーバン知事公館	—	—	—
プライムアーバン円山	—	—	—
プライムアーバン北24条	—	—	—
プライムアーバン札幌医大前	—	—	—
プライムアーバン札幌リバーフロント	—	—	—
プライムアーバン北3条通	—	—	—
プライムアーバン長町一丁目	—	—	—
プライムアーバン八乙女中央	—	—	—
プライムアーバン堤通雨宮	—	—	—
プライムアーバン葵	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年3月4日	平成28年9月14日
プライムアーバン金山	—	—	—
プライムアーバン鶴舞	—	—	—
プライムアーバン上前津	—	—	—
プライムアーバン泉	—	—	—
プライムアーバン江坂I	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月1日	平成29年2月28日
プライムアーバン江坂II	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月9日	平成29年3月8日

信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
		設定日	満了日
プライムアーバン江坂Ⅲ	—	—	—
プライムアーバン玉造	—	—	—
プライムアーバン堺筋本町	—	—	—
プライムアーバン博多	—	—	—
プライムアーバン薬院南	—	—	—
プライムアーバン香椎	—	—	—
プライムアーバン博多東	—	—	—
プライムアーバン千早	—	—	—

(注) 第1期末保有資産の内訳は以下のとおりです。

- ・不動産自体を保有している物件 157物件
- ・信託の対象となっている物件 104物件

## F. 貸貸借の概況及び損益状況について

前記「3. 財務諸表」に記載の「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して、第1期における損益状況を記載しています。なお、NOIとはネット・オペレーティング・インカムを意味し、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

これらの数値は、将来における各数値を表示し、又は保証するものではありません。

なお、金額は千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	新宿野村ビル	野村不動産 天王洲ビル	麹町ミレニアム ガーデン	NOF日本橋本町ビル	天王洲パークサイド ビル
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	1,243,048			555,534	374,115
その他賃貸事業収入	118,719			22,265	33,619
①不動産賃貸事業収益合計	1,361,767	(注1)	(注1)	577,800	407,735
外注委託費	151,067			44,083	6,786
プロパティ・マネジメント報酬	38,532			11,832	8,771
公租公課	175,977			40,358	49,114
水道光熱費	130,786			28,088	15,414
保険料	1,309			519	53
修繕費	140,040			20,494	8,653
支払地代	-			-	-
その他費用	32,238			3,176	111,571
②不動産賃貸事業費用合計	669,953	(注1)	(注1)	148,554	200,366
③NOI (①-②)	691,813	264,795	417,744	429,246	207,369
④減価償却費	59,226	63,014	55,008	55,669	37,198
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	632,587	201,780	362,735	373,576	170,170

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	NOF新宿南口ビル	NOF渋谷公園通りビル	セコムメディカルビル	NOF芝ビル	西新宿昭和ビル
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	230,250	187,386		180,621	208,542
その他賃貸事業収入	15,582	22,119		19,229	20,469
①不動産賃貸事業収益合計	245,833	209,506	(注1)	199,850	229,011
外注委託費	8,896	7,237		12,140	717
プロパティ・マネジメント報酬	4,148	4,412		3,899	4,740
公租公課	23,277	26,794		21,658	32,771
水道光熱費	13,154	7,162		13,214	13,392
保険料	179	124		218	588
修繕費	9,488	21,260		1,034	2,202
支払地代	-	-		-	-
その他費用	2,026	5,299		1,251	30,404
②不動産賃貸事業費用合計	61,172	72,291	(注1)	53,417	84,818
③NOI (①-②)	184,660	137,214	185,499	146,433	144,192
④減価償却費	4,972	4,848	35,629	10,483	5,796
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	179,688	132,365	149,869	135,949	138,395

(単位：千円)

物件名称	野村不動産渋谷道玄坂ビル	NOF溜池ビル	岩本町東洋ビル	NOF品川港南ビル	NOF駿河台プラザビル
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	104,899	128,904	102,419	108,580	116,961
その他賃貸事業収入	10,143	8,866	9,732	13,201	7,729
①不動産賃貸事業収益合計	115,042	137,770	112,151	121,782	124,691
外注委託費	6,346	9,878	7,019	13,002	8,016
プロパティ・マネジメント報酬	3,006	3,275	1,545	3,733	2,617
公租公課	14,288	17,533	11,409	14,534	13,446
水道光熱費	7,448	9,820	6,954	11,281	7,285
保険料	105	118	122	194	119
修繕費	9,449	8,200	39,661	19,345	3,597
支払地代	-	2,838	-	-	-
その他費用	579	1,253	3,203	3,278	691
②不動産賃貸事業費用合計	41,224	52,919	69,915	65,370	35,773
③NOI (①-②)	73,818	84,851	42,235	56,411	88,917
④減価償却費	5,806	7,453	8,423	6,974	9,306
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	68,011	77,397	33,812	49,437	79,610

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	PMO日本橋本町	PMO日本橋茅場町	大手町建物 五反田ビル	野村不動産 東日本橋ビル	PMO秋葉原
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	89,009	99,218	171,281	101,674	95,327
その他賃貸事業収入	5,547	9,326	15,905	7,960	6,701
①不動産賃貸事業収益合計	94,557	108,545	187,186	109,635	102,029
外注委託費	4,951	6,378	13,746	11,672	4,955
プロパティ・マネジメント報酬	2,388	2,806	3,573	2,687	2,495
公租公課	6,775	-	7,175	9,801	7,760
水道光熱費	5,307	7,811	9,280	7,115	5,260
保険料	93	103	190	149	81
修繕費	1,464	93	17,612	12,574	263
支払地代	-	-	58,545	-	-
その他費用	721	884	1,616	2,890	1,159
②不動産賃貸事業費用合計	21,702	18,078	111,741	46,892	21,975
③NOI (①-②)	72,854	90,467	75,445	62,742	80,054
④減価償却費	22,987	20,833	8,933	10,421	21,660
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	49,866	69,633	66,512	52,321	58,394

(単位：千円)

物件名称	八丁堀N Fビル	NOF神田岩本町ビル	NOF高輪ビル	PMO八丁堀	NOF南新宿ビル
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	65,815	96,751	77,855	63,071	62,177
その他賃貸事業収入	6,121	11,681	8,874	5,459	7,883
①不動産賃貸事業収益合計	71,936	108,433	86,730	68,530	70,061
外注委託費	1,231	4,158	6,894	4,366	4,718
プロパティ・マネジメント報酬	1,601	1,961	1,655	1,743	3,235
公租公課	7,633	8,633	8,052	6,190	9,766
水道光熱費	4,224	5,759	4,964	4,229	5,471
保険料	9	103	106	77	67
修繕費	3,120	24,477	2,006	1,744	13,483
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	8,315	3,456	1,019	824	703
②不動産賃貸事業費用合計	26,136	48,551	24,699	19,174	37,445
③NOI (①-②)	45,800	59,882	62,030	49,356	32,615
④減価償却費	5,032	7,415	6,847	17,752	2,670
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	40,768	52,466	55,182	31,603	29,945

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	PMO日本橋大伝馬町	セントラル 新富町ビル	PMO東日本橋	野村不動産上野ビル	NOFテクノポート カマタセンタービル
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	56,751	38,995	40,676	157,844	166,326
その他賃貸事業収入	3,676	9,586	3,796	13,768	24,834
①不動産賃貸事業収益合計	60,428	48,581	44,473	171,612	191,161
外注委託費	4,057	3,630	4,210	12,762	38,764
プロパティ・マネジメント報酬	1,481	934	1,292	3,464	4,928
公租公課	6,109	4,014	4,867	14,150	34,880
水道光熱費	3,633	3,621	3,690	9,749	23,995
保険料	55	63	58	160	357
修繕費	242	820	4,852	2,506	11,601
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	615	793	1,496	1,259	12,292
②不動産賃貸事業費用合計	16,194	13,879	20,467	44,053	126,820
③NOI (①-②)	44,233	34,702	24,005	127,559	64,340
④減価償却費	12,373	3,253	13,439	10,862	12,184
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	31,860	31,448	10,566	116,696	52,156

(単位：千円)

物件名称	NF本郷ビル	東宝江戸川橋ビル	東信目黒ビル	クリスタルパーク ビル	NOF吉祥寺本町ビル
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入		34,573	24,599	92,679	53,284
その他賃貸事業収入		4,478	3,146	7,762	4,298
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	39,052	27,745	100,441	57,582
外注委託費		4,704	2,235	50	3,244
プロパティ・マネジメント報酬		881	572	1,881	1,247
公租公課		6,190	2,292	9,674	4,976
水道光熱費		3,411	2,026	5,334	2,982
保険料		68	41	60	59
修繕費		4,328	1,956	300	3,291
支払地代		-	-	-	-
その他費用		1,245	881	14,828	1,478
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	20,828	10,005	32,129	17,279
③NOI (①-②)	130,079	18,224	17,740	68,312	40,302
④減価償却費	9,733	3,219	2,610	8,337	4,014
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	120,346	15,004	15,129	59,974	36,288

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	ファーレ立川 センタースクエア	NOF川崎東口ビル	NOF横浜西口ビル	NOF新横浜ビル	横浜大通り公園ビル
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	162,402	226,654	158,419	116,808	61,279
その他賃貸事業収入	13,960	30,334	21,349	11,054	14,421
①不動産賃貸事業収益合計	176,363	256,988	179,768	127,862	75,701
外注委託費	348	16,937	13,628	13,048	8,313
プロパティ・マネジメント報酬	4,378	4,442	5,015	3,131	1,389
公租公課	16,090	21,077	21,960	16,369	7,031
水道光熱費	19,068	16,434	11,442	12,711	13,841
保険料	221	223	198	196	120
修繕費	1,408	34,109	9,735	19,733	1,057
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	35,127	2,876	3,597	1,073	872
②不動産賃貸事業費用合計	76,641	96,101	65,578	66,265	32,627
③NOI (①-②)	99,721	160,886	114,190	61,596	43,073
④減価償却費	10,100	12,060	11,269	12,630	7,002
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	89,621	148,826	102,920	48,966	36,071

(単位：千円)

物件名称	札幌ノースプラザ	野村不動産札幌ビル	JCB札幌東ビル	NOF仙台青葉通りビル	NOF宇都宮ビル
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	247,010	134,403		95,173	98,120
その他賃貸事業収入	41,093	17,776		19,112	22,450
①不動産賃貸事業収益合計	288,103	152,180	(注1)	114,286	120,570
外注委託費	28,180	10,119		13,582	14,160
プロパティ・マネジメント報酬	7,116	3,187		3,188	3,666
公租公課	15,911	8,018		8,757	11,912
水道光熱費	40,136	18,585		11,903	13,881
保険料	329	199		219	209
修繕費	11,351	4,616		7,129	7,190
支払地代	-	-		-	-
その他費用	3,763	1,414		2,655	2,402
②不動産賃貸事業費用合計	106,790	46,141	(注1)	47,436	53,421
③NOI (①-②)	181,313	106,038	81,641	66,849	67,148
④減価償却費	12,813	40,985	18,696	5,589	16,991
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	168,499	65,052	62,944	61,260	50,157

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	NOF名古屋伏見ビル	NOF名古屋柳橋ビル	オムロン京都センタービル	SORA新大阪21	野村不動産大阪ビル
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	62,257	85,890		331,497	290,200
その他賃貸事業収入	8,069	10,355		66,667	50,980
①不動産賃貸事業収益合計	70,326	96,246	(注1)	398,165	341,180
外注委託費	5,622	7,445		48,842	41,150
プロパティ・マネジメント報酬	1,331	2,286		6,423	9,525
公租公課	8,652	13,621		60,037	38,268
水道光熱費	5,601	9,576		41,366	42,237
保険料	97	135		803	448
修繕費	1,031	2,594		25,157	21,178
支払地代	-	-		-	-
その他費用	528	799		16,868	2,776
②不動産賃貸事業費用合計	22,865	36,458	(注1)	199,499	155,586
③NOI (①-②)	47,461	59,788	373,930	198,665	185,594
④減価償却費	20,804	4,605	56,839	28,844	18,817
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	26,656	55,182	317,090	169,821	166,776

(単位：千円)

物件名称	野村不動産西梅田ビル	野村不動産四ツ橋ビル	野村不動産広島ビル	NOF博多駅前ビル	NOF天神南ビル
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	120,498	188,362	128,296	136,116	57,889
その他賃貸事業収入	11,586	14,793	13,380	19,478	8,661
①不動産賃貸事業収益合計	132,085	203,155	141,676	155,595	66,551
外注委託費	9,810	30,090	17,379	12,812	5,920
プロパティ・マネジメント報酬	3,203	6,042	2,669	2,955	1,515
公租公課	16,478	26,408	9,266	15,036	8,580
水道光熱費	9,046	15,519	10,891	15,206	6,634
保険料	170	306	214	247	89
修繕費	12,919	11,475	11,810	11,678	546
支払地代	16,367	-	-	-	-
その他費用	1,165	2,036	2,479	2,829	2,164
②不動産賃貸事業費用合計	69,162	91,879	54,709	60,766	25,452
③NOI (①-②)	62,922	111,276	86,966	94,828	41,098
④減価償却費	7,542	16,349	4,544	14,391	16,447
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	55,380	94,926	82,422	80,437	24,651

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	Morisia 津田沼	横須賀 モアーズシティ	Recipe SHIMOKITA	川崎モアーズ	EQUINIA新宿
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	726,795		223,715		124,342
その他賃貸事業収入	199,850		41,108		17,918
①不動産賃貸事業収益合計	926,646	(注1)	264,823	(注1)	142,261
外注委託費	121,956		21,949		8,819
プロパティ・マネジメント報酬	53,198		2,591		3,107
公租公課	63,904		15,424		17,423
水道光熱費	156,243		25,285		11,997
保険料	1,583		149		112
修繕費	170,670		3,323		9,409
支払地代	-		-		-
その他費用	65,165		14,145		1,795
②不動産賃貸事業費用合計	632,722	(注1)	82,868	(注1)	52,664
③NO I (①-②)	293,923	364,758	181,955	156,232	89,596
④減価償却費	86,735	38,782	38,432	13,808	6,596
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	207,188	325,975	143,522	142,423	83,000

(単位：千円)

物件名称	EQUINIA池袋	covirna machida	ニトリ幕張店	コナミスポーツ クラブ府中	FESTA SQUARE
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	111,357	115,744			
その他賃貸事業収入	12,046	18,609			
①不動産賃貸事業収益合計	123,404	134,353	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費	3,929	10,730			
プロパティ・マネジメント報酬	3,313	3,178			
公租公課	8,764	4,469			
水道光熱費	7,594	12,480			
保険料	70	78			
修繕費	6,358	47,473			
支払地代	-	-			
その他費用	1,240	8,222			
②不動産賃貸事業費用合計	31,271	86,633	(注1)	(注1)	(注1)
③NO I (①-②)	92,132	47,720	79,298	68,745	69,158
④減価償却費	5,682	10,530	23,427	16,695	21,665
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	86,449	37,189	55,871	52,049	47,492

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	GEMS渋谷	駿台あざみ野校	EQUINIA青葉台	メガロス神奈川店	三菱自動車 目黒店
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	67,080		59,935		
その他賃貸事業収入	12,518		4,870		
①不動産賃貸事業収益合計	79,599	(注1)	64,806	(注1)	(注1)
外注委託費	4,014		5,350		
プロパティ・マネジメント報酬	2,275		1,341		
公租公課	5,642		4,958		
水道光熱費	12,467		5,030		
保険料	42		59		
修繕費	251		10,714		
支払地代	-		-		
その他費用	10,711		830		
②不動産賃貸事業費用合計	35,404	(注1)	28,285	(注1)	(注1)
③NO I (①-②)	44,194	44,718	36,521	24,391	64,597
④減価償却費	9,209	12,979	5,268	5,178	-
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	34,985	31,738	31,252	19,213	64,597

(単位：千円)

物件名称	三菱自動車 調布店	三菱自動車 渋谷店	三菱自動車 練馬店	三菱自動車 川崎店	三菱自動車 高井戸店
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NO I (①-②)	38,736	35,984	29,407	30,573	18,491
④減価償却費	-	-	-	-	-
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	38,736	35,984	29,407	30,573	18,491

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	三菱自動車 葛飾店	三菱自動車 東久留米店	三菱自動車 世田谷店	三菱自動車 杉並店	三菱自動車 関町店
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NO I (①-②)	18,533	22,991	18,098	16,203	14,286
④減価償却費	-	-	-	-	-
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	18,533	22,991	18,098	16,203	14,286

(単位：千円)

物件名称	三菱自動車 東大和店	三菱自動車 元住吉店	三菱自動車 川越店	三菱自動車 江戸川店	三菱自動車 狹山店
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NO I (①-②)	17,618	8,900	9,242	4,242	5,993
④減価償却費	-	-	-	-	-
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	17,618	8,900	9,242	4,242	5,993

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	野村不動産 吉祥寺ビル (注2)	GEMS市ヶ谷 (注2)	ユニバーサル・ シティ ウォーク大阪	イズミヤ千里丘店	Merad 大和田
第1期中の営業日数	123	123	152	152	152
賃貸事業収入		40,168	468,104		
その他賃貸事業収入		8,777	215,048		
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	48,945	683,153	(注1)	(注1)
外注委託費		3,367	38,992		
プロパティ・マネジメント報酬		1,230	35,805		
公租公課		27	22,295		
水道光熱費		7,946	116,714		
保険料		29	543		
修繕費		60	83,498		
支払地代		-	24,965		
その他費用		2,376	98,279		
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	15,036	421,094	(注1)	(注1)
③NOI (①-②)	84,842	33,908	262,058	258,610	187,786
④減価償却費	14,295	6,005	143,275	46,151	22,462
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	70,546	27,902	118,783	212,458	165,324

(単位：千円)

物件名称	イズミヤ八尾店	イズミヤ小林店	一番町stear	EQUINIA青葉通り	Landport浦安
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入			174,719	112,316	
その他賃貸事業収入			18,681	19,936	
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	193,400	132,253	(注1)
外注委託費			5,525	6,472	
プロパティ・マネジメント報酬			7,027	2,590	
公租公課			6,767	2,499	
水道光熱費			17,067	10,972	
保険料			118	116	
修繕費			4,316	5,976	
支払地代			-	28,920	
その他費用			5,118	1,496	
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	45,940	59,045	(注1)
③NOI (①-②)	105,512	73,431	147,460	73,208	363,953
④減価償却費	30,125	11,564	19,755	19,599	94,038
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	75,387	61,867	127,704	53,608	269,915

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	Landport板橋	Landport川越	Landport厚木	相模原田名ロジスティクスセンター	相模原大野台ロジスティクスセンター
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NO I (①-②)	337,319	310,748	254,314	276,979	234,359
④減価償却費	79,357	115,328	105,919	82,394	65,539
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	257,961	195,420	148,394	194,585	168,819

(単位：千円)

物件名称	Landport八王子	Landport春日部	船橋ロジスティクスセンター	厚木南ロジスティクスセンターB棟	羽生ロジスティクスセンター
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	230,989				
その他賃貸事業収入	14,349				
①不動産賃貸事業収益合計	245,339	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費	9,174				
プロパティ・マネジメント報酬	2,589				
公租公課	25,601				
水道光熱費	12,042				
保険料	385				
修繕費	9,110				
支払地代	—				
その他費用	801				
②不動産賃貸事業費用合計	59,704	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NO I (①-②)	185,635	158,331	90,903	41,206	106,417
④減価償却費	67,657	66,809	26,017	37,195	35,979
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	117,977	91,522	64,886	4,010	70,438

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	川口ロジスティクスセンターB棟	川口ロジスティクスセンターA棟	厚木南ロジスティクスセンターA棟	川口領家ロジスティクスセンター	太田新田ロジスティクスセンター
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
公租公課					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NO I (①-②)	79,171	72,840	57,585	272,103	102,131
④減価償却費	14,424	9,050	13,041	53,809	39,426
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	64,746	63,789	44,543	218,294	62,704

(単位：千円)

物件名称	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	プラウドフラット白金高輪	プラウドフラット代々木上原
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入				74,780	23,758
その他賃貸事業収入				5,071	1,236
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	79,852	24,995
外注委託費				2,217	759
プロパティ・マネジメント報酬				4,019	1,225
公租公課				4,120	1,594
水道光熱費				875	323
保険料				72	26
修繕費				1,317	639
支払地代				-	-
その他費用				2,286	1,095
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	14,908	5,665
③NO I (①-②)	66,565	2,600	2,077	64,943	19,329
④減価償却費	24,903	8,793	3,442	15,876	4,787
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	41,661	△6,192	△1,365	49,067	14,542

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	プラウドフラット 初台	プラウドフラット 渋谷桜丘	プラウドフラット 学芸大学	プラウドフラット 目黒行人坂	プラウドフラット 隅田リバーサイド
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	18,722	17,134	19,198	21,775	58,622
その他賃貸事業収入	836	1,508	1,269	1,847	3,560
①不動産賃貸事業収益合計	19,559	18,643	20,467	23,622	62,183
外注委託費	730	1,279	798	845	2,890
プロパティ・マネジメント報酬	1,144	843	1,101	907	3,183
公租公課	1,287	854	1,162	1,109	3,530
水道光熱費	206	244	376	327	912
保険料	20	16	22	21	67
修繕費	645	503	965	972	1,590
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	686	90	814	199	1,595
②不動産賃貸事業費用合計	4,721	3,831	5,240	4,382	13,771
③NO I (①-②)	14,837	14,811	15,227	19,240	48,412
④減価償却費	3,362	3,706	4,424	5,058	16,072
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	11,474	11,105	10,803	14,181	32,339

(単位：千円)

物件名称	プラウドフラット 神楽坂	プラウドフラット 早稲田	プラウドフラット 新宿河田町	プラウドフラット 三軒茶屋	プラウドフラット 蒲田
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	38,939	27,962	22,519	28,046	29,512
その他賃貸事業収入	1,700	1,959	1,955	1,223	1,793
①不動産賃貸事業収益合計	40,639	29,922	24,475	29,269	31,305
外注委託費	1,609	1,617	1,449	809	1,431
プロパティ・マネジメント報酬	1,378	1,499	1,013	1,511	1,693
公租公課	2,066	1,705	1,298	1,571	1,634
水道光熱費	753	515	502	549	422
保険料	41	33	25	32	37
修繕費	833	507	413	957	986
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	381	388	541	344	1,046
②不動産賃貸事業費用合計	7,065	6,267	5,243	5,776	7,251
③NO I (①-②)	33,574	23,655	19,231	23,493	24,054
④減価償却費	10,087	7,359	5,687	7,965	9,622
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	23,487	16,295	13,544	15,528	14,431

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	プラウドフラット 蒲田Ⅱ	プラウドフラット 新大塚	プラウドフラット 清澄白河	プラウドフラット 門前仲町Ⅱ	プラウドフラット 門前仲町Ⅰ
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	83,085	15,468	24,747	15,907	25,216
その他賃貸事業収入	5,158	851	822	1,585	2,495
①不動産賃貸事業収益合計	88,243	16,320	25,569	17,493	27,711
外注委託費	2,308	909	1,690	1,148	1,996
プロパティ・マネジメント報酬	3,495	980	511	1,054	1,548
公租公課	4,924	835	1,361	828	1,644
水道光熱費	1,177	279	471	249	556
保険料	94	19	27	20	30
修繕費	1,609	974	88	1,199	595
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	1,405	381	228	590	928
②不動産賃貸事業費用合計	15,015	4,380	4,379	5,091	7,300
③NO I (①-②)	73,228	11,939	21,190	12,402	20,411
④減価償却費	23,825	4,872	6,786	4,328	7,855
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	49,403	7,066	14,403	8,073	12,555

(単位：千円)

物件名称	プラウドフラット 富士見台	プラウドフラット 浅草駒形	プラウドフラット 横浜	プラウドフラット 上大岡	プラウドフラット 鶴見Ⅱ
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	46,015	49,613	56,689	76,000	45,796
その他賃貸事業収入	916	2,892	4,208	3,137	7,006
①不動産賃貸事業収益合計	46,931	52,505	60,897	79,137	52,802
外注委託費	2,242	1,850	2,248	2,642	3,142
プロパティ・マネジメント報酬	1,306	2,876	2,708	1,612	2,218
公租公課	3,098	3,335	4,424	6,392	2,987
水道光熱費	569	699	953	691	2,382
保険料	48	63	82	137	53
修繕費	113	1,075	2,117	425	1,217
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	40	1,409	1,357	469	1,387
②不動産賃貸事業費用合計	7,419	11,309	13,891	12,370	13,389
③NO I (①-②)	39,512	41,195	47,005	66,767	39,413
④減価償却費	9,096	15,649	15,914	20,874	12,632
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	30,415	25,546	31,090	45,893	26,781

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	プライムアーバン 麻布十番	プライムアーバン 赤坂	プライムアーバン 田町	プライムアーバン 芝浦LOFT	プライムアーバン 幡ヶ谷
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	25,489	22,066	25,205	45,295	12,027
その他賃貸事業収入	1,039	701	234	3,301	520
①不動産賃貸事業収益合計	26,528	22,768	25,439	48,597	12,547
外注委託費	1,005	700	762	2,082	743
プロパティ・マネジメント報酬	1,917	1,305	845	2,922	1,005
公租公課	1,568	1,448	1,554	2,781	645
水道光熱費	249	424	348	962	255
保険料	30	28	27	50	16
修繕費	922	989	247	1,440	980
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	1,419	892	228	1,682	753
②不動産賃貸事業費用合計	7,113	5,788	4,012	11,922	4,398
③NO I (①-②)	19,415	16,980	21,426	36,674	8,149
④減価償却費	1,901	2,294	4,032	11,549	766
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	17,513	14,686	17,394	25,124	7,383

(単位：千円)

物件名称	プライムアーバン 代々木	プライムアーバン 恵比寿II	プライムアーバン 番町	プライムアーバン 千代田富士見	プライムアーバン 飯田橋
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	9,013	27,128	26,221	17,241	46,229
その他賃貸事業収入	422	1,812	1,115	247	3,477
①不動産賃貸事業収益合計	9,436	28,940	27,337	17,488	49,707
外注委託費	575	1,205	855	730	981
プロパティ・マネジメント報酬	877	1,830	1,647	810	3,807
公租公課	509	1,688	1,524	1,004	2,626
水道光熱費	137	316	282	188	678
保険料	13	27	30	18	55
修繕費	1,415	980	1,655	891	1,699
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	706	747	1,000	353	2,069
②不動産賃貸事業費用合計	4,234	6,794	6,996	3,997	11,917
③NO I (①-②)	5,201	22,145	20,341	13,491	37,790
④減価償却費	2,005	3,389	4,401	3,234	9,719
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	3,195	18,756	15,939	10,257	28,070

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	プライムアーバン 恵比寿	プライムアーバン 中目黒	プライムアーバン 学芸大学	プライムアーバン 洗足	プライムアーバン 目黒リバーサイド
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	26,733	32,024	19,397	11,884	11,571
その他賃貸事業収入	4,514	1,626	1,055	334	293
①不動産賃貸事業収益合計	31,247	33,651	20,452	12,218	11,864
外注委託費	1,102	667	484	205	495
プロパティ・マネジメント報酬	2,352	1,704	1,270	994	573
公租公課	1,514	1,646	1,055	618	585
水道光熱費	416	200	119	75	173
保険料	29	30	19	12	12
修繕費	1,069	757	774	630	422
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	1,886	737	1,216	1,812	312
②不動産賃貸事業費用合計	8,371	5,743	4,940	4,349	2,575
③NO I (①-②)	22,875	27,908	15,512	7,868	9,288
④減価償却費	4,184	4,650	4,287	2,420	2,717
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	18,691	23,257	11,224	5,448	6,570

(単位：千円)

物件名称	プライムアーバン 目黒大橋ヒルズ	プライムアーバン 目黒青葉台	プライムアーバン 学芸大学II	プライムアーバン 中目黒II	プライムアーバン 勝どき
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	66,859	30,653	24,387	58,836	69,358
その他賃貸事業収入	3,698	2,147	960	6,701	4,727
①不動産賃貸事業収益合計	70,557	32,801	25,347	65,537	74,086
外注委託費	1,342	806	806	1,500	2,430
プロパティ・マネジメント報酬	3,166	2,131	1,030	4,147	4,866
公租公課	4,114	1,764	1,395	2,916	3,622
水道光熱費	1,018	453	351	2,183	643
保険料	68	30	24	55	101
修繕費	2,598	1,909	464	1,058	21,347
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	1,106	899	627	2,229	2,796
②不動産賃貸事業費用合計	13,416	7,995	4,700	14,092	35,808
③NO I (①-②)	57,140	24,805	20,646	51,444	38,277
④減価償却費	14,999	4,949	4,048	5,992	5,590
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	42,140	19,856	16,598	45,452	32,686

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	プライムアーバン 新川	プライムアーバン 日本橋横山町	プライムアーバン 日本橋浜町	プライムアーバン 本郷壱岐坂	プライムアーバン 白山
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	56,456	99,301	36,852	13,506	20,440
その他賃貸事業収入	5,584	7,572	2,638	1,164	1,022
①不動産賃貸事業収益合計	62,040	106,874	39,490	14,670	21,462
外注委託費	3,863	4,237	818	755	800
プロパティ・マネジメント報酬	1,903	5,279	2,334	878	1,346
公租公課	4,281	6,764	2,256	874	1,362
水道光熱費	2,931	1,036	691	233	283
保険料	84	125	43	16	25
修繕費	1,815	3,940	1,445	273	967
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	1,580	1,709	1,383	361	811
②不動産賃貸事業費用合計	16,460	23,092	8,972	3,391	5,597
③NO I (①-②)	45,580	83,781	30,518	11,279	15,864
④減価償却費	5,315	27,497	7,694	3,202	6,779
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	40,264	56,283	22,823	8,076	9,085

(単位：千円)

物件名称	プライムアーバン 四谷外苑東	プライムアーバン 落合	プライムアーバン 西新宿Ⅰ	プライムアーバン 西新宿Ⅱ	プライムアーバン 新宿内藤町
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	35,666	9,186	28,258	22,533	11,118
その他賃貸事業収入	1,711	1,163	2,385	1,029	33
①不動産賃貸事業収益合計	37,377	10,349	30,643	23,562	11,151
外注委託費	1,390	600	1,245	912	595
プロパティ・マネジメント報酬	2,573	585	2,426	1,462	472
公租公課	2,383	359	1,602	1,541	717
水道光熱費	525	171	329	368	162
保険料	42	12	29	29	13
修繕費	2,878	1,225	2,977	402	55
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	1,484	453	3,668	1,314	861
②不動産賃貸事業費用合計	11,278	3,406	12,279	6,031	2,876
③NO I (①-②)	26,098	6,943	18,364	17,531	8,275
④減価償却費	6,012	710	6,042	5,940	1,773
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	20,086	6,232	12,321	11,590	6,501

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	プライムアーバン 西早稲田	プライムアーバン 新宿落合	プライムアーバン 目白	プライムアーバン 神楽坂	プライムアーバン 三軒茶屋III
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	11,664	16,539	33,956	65,926	18,935
その他賃貸事業収入	48	790	1,480	2,901	1,483
①不動産賃貸事業収益合計	11,712	17,330	35,437	68,827	20,419
外注委託費	383	809	1,140	2,263	757
プロパティ・マネジメント報酬	514	1,096	1,849	3,460	1,105
公租公課	591	878	2,308	3,993	888
水道光熱費	246	153	528	549	337
保険料	13	19	38	68	26
修繕費	1,489	1,111	1,337	3,686	1,782
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	346	818	1,786	2,243	838
②不動産賃貸事業費用合計	3,586	4,888	8,990	16,263	5,735
③NO I (①-②)	8,125	12,441	26,447	52,563	14,683
④減価償却費	3,048	1,318	5,833	15,790	1,875
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	5,077	11,123	20,613	36,773	12,807

(単位：千円)

物件名称	プライムアーバン 千歳烏山	プライムアーバン 三軒茶屋II	プライムアーバン 三軒茶屋	プライムアーバン 南烏山	プライムアーバン 烏山ガレリア
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	20,193	12,897	18,388	19,018	14,719
その他賃貸事業収入	2,773	2,408	1,336	1,017	253
①不動産賃貸事業収益合計	22,966	15,305	19,724	20,036	14,972
外注委託費	795	631	620	700	655
プロパティ・マネジメント報酬	1,198	753	1,212	1,249	701
公租公課	1,297	900	1,011	1,363	992
水道光熱費	507	540	299	254	236
保険料	32	22	22	24	18
修繕費	1,478	3,278	3,720	480	278
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	293	281	869	515	527
②不動産賃貸事業費用合計	5,601	6,408	7,756	4,587	3,411
③NO I (①-②)	17,364	8,897	11,967	15,448	11,561
④減価償却費	1,451	1,124	4,177	4,434	3,789
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	15,913	7,773	7,790	11,013	7,772

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	プライムアーバン 烏山コート	プライムアーバン 上北沢	プライムアーバン 千歳船橋	プライムアーバン 用賀	プライムアーバン 品川西
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	9,961	16,153	18,267	33,726	17,338
その他賃貸事業収入	225	684	717	3,133	550
①不動産賃貸事業収益合計	10,186	16,837	18,985	36,859	17,888
外注委託費	455	530	832	1,068	875
プロパティ・マネジメント報酬	467	881	1,063	2,264	779
公租公課	627	902	1,407	2,745	832
水道光熱費	148	162	269	592	213
保険料	12	25	23	44	24
修繕費	224	2,319	200	1,024	2,093
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	194	719	1,093	939	616
②不動産賃貸事業費用合計	2,129	5,541	4,890	8,678	5,434
③NO I (①-②)	8,056	11,296	14,095	28,181	12,454
④減価償却費	2,321	1,232	4,355	7,731	1,511
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	5,734	10,064	9,740	20,450	10,942

(単位：千円)

物件名称	プライムアーバン 大崎	プライムアーバン 大井町II	プライムアーバン 雪谷	プライムアーバン 大森	プライムアーバン 田園調布南
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	43,385	36,982	28,712	22,873	19,717
その他賃貸事業収入	2,563	4,492	1,005	1,023	1,023
①不動産賃貸事業収益合計	45,949	41,475	29,717	23,897	20,740
外注委託費	1,865	1,988	1,018	1,000	905
プロパティ・マネジメント報酬	2,022	2,585	1,703	1,254	1,033
公租公課	2,521	1,673	1,157	1,381	1,558
水道光熱費	547	2,194	305	371	278
保険料	48	47	41	25	25
修繕費	2,275	3,558	2,519	989	1,145
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	1,780	1,337	1,662	1,227	799
②不動産賃貸事業費用合計	11,060	13,384	8,408	6,247	5,746
③NO I (①-②)	34,888	28,090	21,309	17,649	14,994
④減価償却費	8,599	2,734	2,004	5,902	5,328
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	26,289	25,356	19,305	11,746	9,665

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	プライムアーバン 長原上池台	プライムアーバン 中野	プライムアーバン 中野上高田	プライムアーバン 高井戸	プライムアーバン 西荻窪
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	35,807	14,688	15,276	31,871	10,509
その他賃貸事業収入	1,598	542	998	1,080	578
①不動産賃貸事業収益合計	37,405	15,230	16,275	32,952	11,088
外注委託費	1,240	812	1,135	1,573	357
プロパティ・マネジメント報酬	1,944	969	931	1,812	717
公租公課	2,775	613	1,112	1,352	545
水道光熱費	414	133	255	399	190
保険料	47	21	19	46	12
修繕費	988	1,507	340	2,991	365
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	2,859	866	536	1,326	682
②不動産賃貸事業費用合計	10,272	4,925	4,330	9,501	2,872
③NO I (①-②)	27,133	10,305	11,944	23,450	8,215
④減価償却費	6,879	954	3,584	2,430	1,994
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	20,253	9,350	8,359	21,020	6,221

(単位：千円)

物件名称	プライムアーバン 西荻窪II	プライムアーバン 大塚	プライムアーバン 駒込	プライムアーバン 池袋	プライムアーバン 門前仲町
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	40,351	18,919	14,281	87,875	60,110
その他賃貸事業収入	1,650	690	1,157	5,048	4,138
①不動産賃貸事業収益合計	42,002	19,609	15,439	92,924	64,249
外注委託費	1,250	722	735	2,218	1,809
プロパティ・マネジメント報酬	2,179	1,295	869	4,608	2,924
公租公課	2,419	1,059	1,018	5,141	3,302
水道光熱費	464	239	371	869	1,127
保険料	44	22	22	98	70
修繕費	2,114	1,516	1,162	2,843	4,404
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	1,363	1,142	1,161	2,836	1,329
②不動産賃貸事業費用合計	9,836	5,998	5,341	18,616	14,967
③NO I (①-②)	32,166	13,610	10,097	74,307	49,281
④減価償却費	5,372	4,837	780	20,662	12,892
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	26,793	8,773	9,317	53,645	36,388

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	プライムアーバン 亀戸	プライムアーバン 住吉	プライムアーバン 向島	プライムアーバン 錦糸公園	プライムアーバン 錦糸町
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	20,848	14,466	17,481	32,843	19,355
その他賃貸事業収入	154	1,394	362	1,379	600
①不動産賃貸事業収益合計	21,003	15,860	17,844	34,223	19,955
外注委託費	665	555	1,252	1,105	695
プロパティ・マネジメント報酬	668	1,107	832	1,523	598
公租公課	1,107	832	844	1,942	1,020
水道光熱費	290	255	343	622	254
保険料	23	18	30	45	22
修繕費	240	1,245	819	2,180	315
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	66	737	295	844	76
②不動産賃貸事業費用合計	3,062	4,750	4,419	8,263	2,984
③NO I (①-②)	17,940	11,110	13,425	25,959	16,970
④減価償却費	6,324	5,190	2,643	10,743	5,405
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	11,616	5,919	10,781	15,216	11,565

(単位：千円)

物件名称	プライムアーバン 平井	プライムアーバン 葛西	プライムアーバン 葛西II	プライムアーバン 葛西イースト	プライムアーバン 江古田
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	18,866	15,703	25,515	30,844	11,299
その他賃貸事業収入	457	1,792	1,161	1,157	595
①不動産賃貸事業収益合計	19,324	17,496	26,677	32,002	11,894
外注委託費	645	671	680	952	495
プロパティ・マネジメント報酬	1,037	973	1,353	1,249	874
公租公課	1,118	993	1,522	2,012	608
水道光熱費	229	427	321	381	126
保険料	23	20	30	38	18
修繕費	940	2,160	1,681	315	1,536
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	789	1,042	1,513	566	862
②不動産賃貸事業費用合計	4,784	6,290	7,102	5,517	4,521
③NO I (①-②)	14,539	11,205	19,574	26,485	7,372
④減価償却費	5,987	5,045	9,044	8,851	926
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	8,552	6,160	10,529	17,634	6,446

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	プライムアーバン 板橋区役所前	プライムアーバン 浅草	プライムアーバン 町屋サウスコート	プライムアーバン 武蔵小金井	プライムアーバン 武蔵野ヒルズ
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	28,866	12,082	58,118	54,272	25,695
その他賃貸事業収入	2,153	950	3,044	4,950	4,857
①不動産賃貸事業収益合計	31,019	13,032	61,162	59,222	30,552
外注委託費	1,005	810	1,520	1,755	1,470
プロパティ・マネジメント報酬	1,779	897	2,430	2,611	3,836
公租公課	2,148	717	3,610	5,320	2,768
水道光熱費	584	260	516	309	504
保険料	36	18	84	97	54
修繕費	1,530	4,661	5,189	2,621	5,693
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	2,028	204	970	1,698	3,756
②不動産賃貸事業費用合計	9,113	7,570	14,321	14,412	18,083
③NO I (①-②)	21,906	5,462	46,841	44,810	12,469
④減価償却費	8,169	1,034	10,461	4,556	2,674
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	13,737	4,427	36,379	40,253	9,794

(単位：千円)

物件名称	プライムアーバン 小金井本町	プライムアーバン 久米川	プライムアーバン 武蔵小杉comodo	プライムアーバン 川崎	プライムアーバン 新百合ヶ丘
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	22,357	43,174	53,506	27,037	25,075
その他賃貸事業収入	1,424	4,583	8,243	3,461	5,503
①不動産賃貸事業収益合計	23,782	47,757	61,749	30,498	30,578
外注委託費	705	1,255	817	2,013	1,187
プロパティ・マネジメント報酬	1,417	2,086	3,891	1,780	3,480
公租公課	1,608	2,890	2,704	1,906	1,998
水道光熱費	272	498	1,237	402	352
保険料	30	61	70	45	36
修繕費	641	1,350	3,330	4,168	8,397
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	1,423	1,782	1,948	770	3,597
②不動産賃貸事業費用合計	6,099	9,924	14,000	11,086	19,050
③NO I (①-②)	17,683	37,833	47,748	19,411	11,528
④減価償却費	4,483	13,978	5,660	3,539	7,673
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	13,200	23,854	42,088	15,872	3,855

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	プライムアーバン 鶴見寺谷	プライムアーバン 浦安Ⅱ	プライムアーバン 浦安	プライムアーバン 行徳Ⅰ	プライムアーバン 行徳Ⅱ
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	15,002	6,847	22,441	17,234	19,720
その他賃貸事業収入	2,129	524	240	1,461	839
①不動産賃貸事業収益合計	17,131	7,372	22,681	18,695	20,559
外注委託費	955	419	721	880	805
プロパティ・マネジメント報酬	1,048	532	740	894	611
公租公課	985	373	1,077	1,006	1,108
水道光熱費	264	155	412	384	272
保険料	34	12	27	24	25
修繕費	1,415	818	776	1,589	182
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	298	390	245	680	146
②不動産賃貸事業費用合計	5,001	2,701	4,002	5,460	3,153
③NO I (①-②)	12,130	4,670	18,679	13,235	17,406
④減価償却費	1,913	771	5,279	4,055	4,684
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	10,217	3,898	13,399	9,179	12,722

(単位：千円)

物件名称	プライムアーバン 行徳駅前	プライムアーバン 行徳駅前Ⅱ	プライムアーバン 行徳Ⅲ	プライムアーバン 西船橋	プライムアーバン 川口
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	13,430	15,480	24,763	20,589	44,581
その他賃貸事業収入	106	193	516	716	4,087
①不動産賃貸事業収益合計	13,537	15,674	25,279	21,305	48,668
外注委託費	609	739	1,052	680	2,172
プロパティ・マネジメント報酬	492	578	1,270	970	2,183
公租公課	776	774	1,469	1,194	3,514
水道光熱費	214	187	373	249	853
保険料	16	21	40	27	61
修繕費	246	5,396	17,524	1,630	1,423
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	949	277	1,026	763	601
②不動産賃貸事業費用合計	3,304	7,975	22,757	5,516	10,810
③NO I (①-②)	10,233	7,699	2,521	15,789	37,858
④減価償却費	4,017	2,463	4,019	7,964	9,665
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	6,215	5,236	△1,498	7,824	28,192

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	プラウドフラット 八丁堀（注2）	プラウドフラット 板橋本町（注2）	プラウドフラット 五橋	プラウドフラット 河原町	プラウドフラット 新大阪
第1期中の営業日数	123	123	152	152	152
賃貸事業収入	17,841	15,763	24,011	21,658	43,314
その他賃貸事業収入	366	802	1,915	1,968	4,512
①不動産賃貸事業収益合計	18,207	16,565	25,927	23,627	47,826
外注委託費	634	622	1,057	1,049	1,346
プロパティ・マネジメント報酬	1,233	787	1,244	1,198	1,925
公租公課	5	5	936	1,059	3,136
水道光熱費	143	180	354	421	582
保険料	17	21	31	37	59
修繕費	93	51	189	573	2,034
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	676	257	306	929	1,505
②不動産賃貸事業費用合計	2,804	1,926	4,120	5,269	10,589
③NO I (①-②)	15,402	14,639	21,806	18,358	37,237
④減価償却費	3,481	4,953	7,204	8,462	16,788
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	11,920	9,685	14,602	9,895	20,448

(単位：千円)

物件名称	プライムアーバン 山鼻	プライムアーバン 北14条	プライムアーバン 大通公園Ⅰ	プライムアーバン 大通公園Ⅱ	プライムアーバン 北11条
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	9,378	10,662	14,261	9,262	19,307
その他賃貸事業収入	1,029	754	24	16	1,460
①不動産賃貸事業収益合計	10,408	11,417	14,286	9,279	20,767
外注委託費	875	1,099	-	-	511
プロパティ・マネジメント報酬	53	72	-	-	709
公租公課	574	506	775	503	971
水道光熱費	11	-	596	275	848
保険料	18	17	23	14	29
修繕費	97	-	59	56	11
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	15	57	-	-	272
②不動産賃貸事業費用合計	1,645	1,751	1,454	850	3,354
③NO I (①-②)	8,762	9,665	12,832	8,428	17,413
④減価償却費	1,661	2,433	4,568	2,734	5,624
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	7,101	7,231	8,264	5,694	11,789

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	プライムアーバン 宮の沢	プライムアーバン 大通東	プライムアーバン 知事公館	プライムアーバン 円山	プライムアーバン 北24条
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	16,592	13,577	9,802	7,771	15,322
その他賃貸事業収入	2,105	1,989	1,248	1,025	2,076
①不動産賃貸事業収益合計	18,698	15,567	11,051	8,796	17,398
外注委託費	573	466	515	342	459
プロパティ・マネジメント報酬	646	867	589	468	596
公租公課	964	771	626	536	894
水道光熱費	1,057	506	379	523	936
保険料	28	22	17	13	27
修繕費	794	465	412	502	97
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	538	566	412	429	298
②不動産賃貸事業費用合計	4,604	3,667	2,953	2,815	3,310
③NO I (①-②)	14,093	11,899	8,098	5,981	14,088
④減価償却費	5,628	3,806	2,875	2,486	4,952
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	8,465	8,093	5,222	3,494	9,136

(単位：千円)

物件名称	プライムアーバン 札幌医大前	プライムアーバン 札幌リバーフロント	プライムアーバン 北3条通	プライムアーバン 長町一丁目	プライムアーバン 八乙女中央
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	20,746	140,077	51,147	31,652	13,684
その他賃貸事業収入	2,667	15,664	5,968	3,019	1,172
①不動産賃貸事業収益合計	23,413	155,742	57,116	34,671	14,856
外注委託費	546	7,505	1,618	585	472
プロパティ・マネジメント報酬	974	5,982	2,179	2,116	965
公租公課	1,064	8,159	2,502	1,394	643
水道光熱費	798	5,336	2,711	605	368
保険料	33	312	100	56	24
修繕費	819	4,607	1,968	869	510
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	641	3,799	1,062	650	643
②不動産賃貸事業費用合計	4,878	35,704	12,143	6,278	3,627
③NO I (①-②)	18,535	120,037	44,972	28,393	11,229
④減価償却費	6,298	44,275	18,691	10,230	5,710
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	12,237	75,762	26,281	18,163	5,519

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	プライムアーバン 堤通雨宮	プライムアーバン葵	プライムアーバン 金山	プライムアーバン 鶴舞	プライムアーバン 上前津
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	33,004	19,368	19,413	33,340	42,371
その他賃貸事業収入	3,246	1,893	761	1,167	3,183
①不動産賃貸事業収益合計	36,251	21,261	20,174	34,507	45,554
外注委託費	1,748	900	915	1,477	1,590
プロパティ・マネジメント報酬	1,483	740	725	1,311	2,234
公租公課	1,271	1,454	1,422	2,877	3,776
水道光熱費	1,494	258	425	474	710
保険料	74	31	29	52	68
修繕費	5,860	419	493	1,160	862
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	85	687	282	625	1,588
②不動産賃貸事業費用合計	12,017	4,492	4,293	7,979	10,830
③NO I (①-②)	24,233	16,769	15,880	26,527	34,724
④減価償却費	5,200	5,865	5,603	11,049	14,278
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	19,033	10,904	10,277	15,477	20,445

(単位：千円)

物件名称	プライムアーバン泉	プライムアーバン 江坂Ⅰ	プライムアーバン 江坂Ⅱ	プライムアーバン 江坂Ⅲ	プライムアーバン 玉造
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	99,967	16,545	20,343	29,928	27,242
その他賃貸事業収入	3,676	1,137	1,219	3,871	1,242
①不動産賃貸事業収益合計	103,643	17,682	21,563	33,800	28,484
外注委託費	2,750	555	603	1,037	960
プロパティ・マネジメント報酬	4,920	666	705	1,522	1,092
公租公課	7,534	644	759	1,359	2,365
水道光熱費	1,320	286	249	647	545
保険料	151	24	28	55	44
修繕費	11,091	1,179	586	764	818
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	8,668	739	837	1,104	930
②不動産賃貸事業費用合計	36,436	4,097	3,770	6,492	6,756
③NO I (①-②)	67,206	13,584	17,792	27,308	21,728
④減価償却費	32,548	6,005	7,641	12,104	8,300
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	34,658	7,579	10,151	15,203	13,427

第1期（自：平成27年10月1日 至：平成28年2月29日）

(単位：千円)

物件名称	プライムアーバン 堺筋本町	プライムアーバン 博多	プライムアーバン 薬院南	プライムアーバン 香椎	プライムアーバン 博多東
第1期中の営業日数	152	152	152	152	152
賃貸事業収入	49,142	21,736	10,053	11,806	19,706
その他賃貸事業収入	3,268	1,655	613	1,043	1,285
①不動産賃貸事業収益合計	52,411	23,391	10,666	12,850	20,992
外注委託費	1,300	982	649	646	916
プロパティ・マネジメント報酬	1,842	2,158	811	1,209	1,165
公租公課	3,843	2,081	944	1,264	1,899
水道光熱費	475	466	232	259	453
保険料	84	35	15	22	33
修繕費	1,625	972	347	954	1,306
支払地代	-	-	-	-	-
その他費用	1,181	864	161	533	524
②不動産賃貸事業費用合計	10,351	7,561	3,164	4,889	6,300
③NO I (①-②)	42,059	15,830	7,502	7,960	14,692
④減価償却費	16,336	5,586	2,717	4,462	6,643
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	25,722	10,243	4,785	3,498	8,048

(単位：千円)

物件名称	プライムアーバン 千早
第1期中の営業日数	152
賃貸事業収入	17,544
その他賃貸事業収入	1,578
①不動産賃貸事業収益合計	19,123
外注委託費	690
プロパティ・マネジメント報酬	717
公租公課	1,668
水道光熱費	321
保険料	28
修繕費	1,312
支払地代	-
その他費用	-
②不動産賃貸事業費用合計	4,738
③NO I (①-②)	14,384
④減価償却費	5,023
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	9,360

(注1) 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2) 平成27年10月30日に取得しています。そのため、表中には取得日以降の数値を記載しています。

## G. 建物状況評価報告書の概要及び地震リスク分析の概要

本投資法人では、運用資産（底地物件を除きます。）の取得に際して、利害関係を有しない独立した外部業者に建物調査を委託し、当該調査に係る報告書（以下「建物状況評価報告書」といいます。）を取得することとしています。第1期末保有資産それぞれに係る建物状況評価報告書における修繕費用等の記載は以下のとおりです。但し、当該報告書の内容については、下記の建物状況評価報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。また、以下の見積額は建物状況評価報告書作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

なお、今後の修繕更新費用を算出する上で、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。

第1期末保有資産のうち、底地を除く245物件のポートフォリオPMLは1.92%であり、第1期末保有資産それぞれに係るPMLは、以下のとおりです。下記表におけるPMLとは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものと意味しており、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。

なお、本書の日付現在、地震保険は付保しておらず、また付保の予定もありません。

用途	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	作成月	緊急修繕費用 (百万円) (注1)	短期修繕費用 (百万円) (注2)	長期修繕費用 (百万円) (注3)	PML (%)
オフィス	新宿野村ビル（注4）	清水建設株式会社	平成23年5月	—	—	3,185	0.74
	野村不動産天王洲ビル（注5）	清水建設株式会社	平成28年2月	—	0	1,836	2.64
	麹町ミレニアムガーデン	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年3月	—	—	1,150	0.83
	NOF日本橋本町ビル	清水建設株式会社	平成22年10月	—	—	1,028	5.39
	天王洲パークサイドビル（注5）	清水建設株式会社	平成23年4月	—	2	1,750	0.61
	NOF新宿南口ビル	清水建設株式会社	平成25年4月	—	0	473	6.88
	NOF渋谷公園通りビル	清水建設株式会社	平成23年4月	—	0	335	6.37
	セコムメディカルビル	清水建設株式会社	平成24年10月	—	—	49	1.29
	NOF芝ビル	清水建設株式会社	平成23年4月	—	0	494	2.99
	西新宿昭和ビル（注5）	清水建設株式会社	平成23年9月	—	0	396	11.60
	野村不動産渋谷道玄坂ビル	清水建設株式会社	平成26年10月	—	—	70	5.48
	NOF溜池ビル	清水建設株式会社	平成24年4月	—	0	397	6.45
	岩本町東洋ビル	清水建設株式会社	平成25年6月	—	0	376	4.33
	NOF品川港南ビル	清水建設株式会社	平成27年4月	—	—	661	5.16
	NOF駿河台プラザビル	清水建設株式会社	平成23年4月	—	—	248	0.78
	PMO日本橋本町	清水建設株式会社	平成26年4月	—	—	41	4.00
	PMO日本橋茅場町	清水建設株式会社	平成26年12月	—	—	43	4.54
	大手町建物五反田ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年6月	—	—	305	6.44
	野村不動産東日本橋ビル	清水建設株式会社	平成26年10月	—	—	272	4.95
	PMO秋葉原	清水建設株式会社	平成23年11月	—	—	31	4.62
	八丁堀N Fビル（注5）	清水建設株式会社	平成25年4月	—	—	165	7.03
	NOF神田岩本町ビル	清水建設株式会社	平成23年4月	—	0	307	5.45

用途	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	作成月	緊急修繕費用 (百万円) (注1)	短期修繕費用 (百万円) (注2)	長期修繕費用 (百万円) (注3)	PML (%)
オフィス	NOF高輪ビル	清水建設株式会社	平成27年4月	—	—	200	5.15
	PMO八丁堀	清水建設株式会社	平成23年8月	—	—	31	3.82
	NOF南新宿ビル	清水建設株式会社	平成23年4月	—	0	161	6.87
	PMO日本橋大伝馬町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年5月	—	—	23	6.03
	セントラル新富町ビル	清水建設株式会社	平成26年4月	—	0	158	5.35
	PMO東日本橋	清水建設株式会社	平成23年8月	—	—	28	3.37
	野村不動産上野ビル	清水建設株式会社	平成26年10月	—	—	294	4.31
	NOFテクノポートカマタセンタービル(注5)	清水建設株式会社	平成22年8月	—	0	1,058	6.72
	NF本郷ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年5月	—	—	335	4.33
	東宝江戸川橋ビル	清水建設株式会社	平成25年6月	—	0	170	7.41
	東信目黒ビル	清水建設株式会社	平成27年4月	—	—	108	4.58
	クリスタルパークビル(注5)	清水建設株式会社	平成24年4月	—	0	513	3.69
	NOF吉祥寺本町ビル	清水建設株式会社	平成26年10月	—	0	100	6.76
	ファーレ立川センタースクエア(注5)	清水建設株式会社	平成28年2月	—	0	437	1.17
	NOF川崎東口ビル	清水建設株式会社	平成24年10月	—	1	599	6.93
	NOF横浜西口ビル	清水建設株式会社	平成23年9月	—	0	656	6.00
	NOF新横浜ビル	清水建設株式会社	平成28年2月	—	—	390	9.64
	横浜大通り公園ビル	清水建設株式会社	平成24年10月	—	0	233	8.35
	札幌ノースプラザ	清水建設株式会社	平成24年4月	—	0	1,138	0.18
	野村不動産札幌ビル	清水建設株式会社	平成26年4月	—	—	300	0.04
	JCB札幌東ビル	清水建設株式会社	平成25年4月	—	—	374	0.80
	NOF仙台青葉通りビル	清水建設株式会社	平成24年12月	—	0	471	4.39
	NOF宇都宮ビル	清水建設株式会社	平成22年4月	—	0	494	2.67
	NOF名古屋伏見ビル	清水建設株式会社	平成27年4月	—	—	44	8.34
	NOF名古屋柳橋ビル	清水建設株式会社	平成23年9月	—	0	515	7.99
	オムロン京都センタービル	清水建設株式会社	平成25年6月	—	—	765	2.22
	SORA新大阪21	清水建設株式会社	平成26年4月	—	—	1,546	2.94
	野村不動産大阪ビル	清水建設株式会社	平成28年2月	—	0	1,914	9.15
	野村不動産西梅田ビル	清水建設株式会社	平成26年10月	—	—	372	8.55
	野村不動産四ツ橋ビル	清水建設株式会社	平成28年2月	—	—	1,082	1.63
	野村不動産広島ビル	清水建設株式会社	平成22年10月	—	0	423	4.24
	NOF博多駅前ビル	清水建設株式会社	平成26年4月	—	0	535	0.90
	NOF天神南ビル	清水建設株式会社	平成25年6月	—	—	59	1.57

## 野村不動産マスターファンド投資法人 (3462) 平成 28 年 2 月決算短信

用途	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	作成月	緊急修繕費用 (百万円) (注1)	短期修繕費用 (百万円) (注2)	長期修繕費用 (百万円) (注3)	PML (%)
	オフィス小計			—	9	29,166	1.49
商業施設	Morisia 津田沼	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年2月	0	—	2,540	4.70
	横須賀モアーズシティ	清水建設株式会社	平成25年2月	—	144	814	6.89
	Recipe SHIMOKITA	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年9月	—	—	29	4.38
	川崎モアーズ	清水建設株式会社	平成25年2月 平成26年12月	0	1	749	7.39
	EQUINIA新宿	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	221	5.81
	EQUINIA池袋	清水建設株式会社	平成25年2月	0	0	144	8.36
	covirna machida	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年2月	—	300	120	10.85
	ニトリ幕張店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	77	3.90
	コナミスポーツクラブ府中	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	204	2.76
	FESTA SQUARE	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	43	5.40
	GEMS渋谷	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年3月	—	—	14	4.18
	駿台あざみ野校	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	31	4.89
	EQUINIA青葉台	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	137	9.33
	メガロス神奈川店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	94	9.06
	野村不動産吉祥寺ビル (注4)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年5月	—	—	30	3.06
	GEMS市ヶ谷	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年5月	—	—	9	2.61
	ユニバーサル・シティウォーク 大阪	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年8月	—	—	434	4.42
	イズミヤ千里丘店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	239	5.43
	Merad 大和田	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	270	3.33
	イズミヤ八尾店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	168	3.97
	イズミヤ小林店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	236	3.89
	一番町stear	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	66	2.42
	EQUINIA青葉通り	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	81	1.57
	商業施設小計			0	445	6,761	2.80
物流施設	Landport浦安	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	292	4.16
	Landport板橋	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	176	6.42
	Landport川越	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年3月	—	—	310	3.73
	Landport厚木	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	101	6.15
	相模原田名 ロジスティクスセンター	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	162	4.32
	相模原大野台 ロジスティクスセンター	清水建設株式会社	平成25年3月	—	—	427	7.30
	Landport八王子	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	83	5.79
	Landport春日部	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	78	5.90

用途	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	作成月	緊急修繕費用 (百万円) (注1)	短期修繕費用 (百万円) (注2)	長期修繕費用 (百万円) (注3)	PML (%)
物流施設	船橋ロジスティクスセンター	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	425	3.40
	厚木南ロジスティクスセンターB棟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	10	6.15
	羽生ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	84	2.72
	川口ロジスティクスセンターB棟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	155	2.92
	川口ロジスティクスセンターA棟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	193	2.92
	厚木南ロジスティクスセンターA棟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	87	5.36
	川口領家ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年3月	—	—	348	3.91
	太田新田ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	113	1.40
	太田東新町ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	56	1.35
	太田清原ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	22	1.03
	千代田町ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	53	3.76
	物流施設小計			—	—	3,183	2.96
居住用施設	プラウドフラット白金高輪	清水建設株式会社	平成20年8月	—	—	27	9.06
	プラウドフラット代々木上原	清水建設株式会社	平成25年5月	—	—	25	4.68
	プラウドフラット初台	清水建設株式会社	平成27年5月	—	0	20	6.90
	プラウドフラット渋谷桜丘	株式会社竹中工務店	平成20年4月	—	—	8	6.20
	プラウドフラット学芸大学	株式会社竹中工務店	平成25年11月	0	—	52	8.83
	プラウドフラット目黒行人坂	清水建設株式会社	平成26年5月	—	—	16	7.41
	プラウドフラット隅田リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成26年3月	0	0	128	3.97
	プラウドフラット神楽坂	清水建設株式会社	平成27年5月	—	0	36	5.06
	プラウドフラット早稲田	清水建設株式会社	平成26年5月	—	—	22	5.22
	プラウドフラット新宿河田町	株式会社竹中工務店	平成28年2月	—	0	66	6.53
	プラウドフラット三軒茶屋	清水建設株式会社	平成26年5月	0	—	24	5.28
	プラウドフラット蒲田	清水建設株式会社	平成26年5月	—	—	22	8.13
	プラウドフラット蒲田Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成21年10月	—	—	60	8.01
	プラウドフラット新大塚	株式会社竹中工務店	平成20年4月	—	—	8	5.00
	プラウドフラット清澄白河	株式会社竹中工務店	平成26年3月	0	—	64	6.97
	プラウドフラット門前仲町Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成20年4月	—	—	6	3.59
	プラウドフラット門前仲町Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成20年7月	—	—	16	7.23
	プラウドフラット富士見台	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月	—	—	14	7.12
	プラウドフラット浅草駒形	株式会社東京建築検査機構	平成27年5月	—	—	40	3.27
	プラウドフラット横浜	株式会社竹中工務店	平成26年11月	—	—	133	5.79
	プラウドフラット上大岡	清水建設株式会社	平成20年3月	—	—	51	10.71

用途	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	作成月	緊急修繕費用 (百万円) (注1)	短期修繕費用 (百万円) (注2)	長期修繕費用 (百万円) (注3)	PML (%)
居住用施設	プラウドフラット鶴見Ⅱ	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月	—	—	19	4.58
	プライムアーバン麻布十番	清水建設株式会社	平成25年5月	—	—	27	6.41
	プライムアーバン赤坂	清水建設株式会社	平成24年11月	—	—	16	6.77
	プライムアーバン田町	清水建設株式会社	平成25年5月	—	0	25	5.65
	プライムアーバン芝浦LOFT	清水建設株式会社	平成21年9月	—	—	36	7.90
	プライムアーバン幡ヶ谷	清水建設株式会社	平成24年11月	—	—	20	7.42
	プライムアーバン代々木	清水建設株式会社	平成25年5月	—	—	13	7.68
	プライムアーバン恵比寿Ⅱ	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月	—	—	25	6.38
	プライムアーバン番町	清水建設株式会社	平成23年11月	—	—	15	5.23
	プライムアーバン千代田富士見	清水建設株式会社	平成24年11月	—	—	19	4.92
	プライムアーバン飯田橋	清水建設株式会社	平成25年11月	—	—	61	6.31
	プライムアーバン恵比寿	清水建設株式会社	平成25年5月	—	—	32	10.36
	プライムアーバン中目黒	清水建設株式会社	平成25年5月	—	—	28	9.45
	プライムアーバン学芸大学	株式会社竹中工務店	平成19年2月	—	—	10	6.18
	プライムアーバン洗足	株式会社竹中工務店	平成26年3月	—	—	29	8.53
	プライムアーバン 目黒リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成26年11月	—	—	37	7.97
	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	株式会社竹中工務店	平成28年2月	—	0	126	5.20
	プライムアーバン目黒青葉台	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月	—	—	21	6.04
	プライムアーバン学芸大学Ⅱ	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月	—	—	16	5.66
	プライムアーバン中目黒Ⅱ	株式会社東京建築検査機構	平成26年11月	—	—	37	6.16
	プライムアーバン勝どき	清水建設株式会社	平成25年5月	—	0	234	5.54
	プライムアーバン新川	株式会社東京建築検査機構	平成28年2月	—	—	81	4.75
	プライムアーバン日本橋横山町	清水建設株式会社	平成21年9月	—	—	57	6.51
	プライムアーバン日本橋浜町	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月	—	—	29	3.27
	プライムアーバン本郷壱岐坂	株式会社東京建築検査機構	平成27年5月	—	—	17	8.26
	プライムアーバン白山	清水建設株式会社	平成27年5月	—	—	17	3.64
	プライムアーバン四谷外苑東	清水建設株式会社	平成25年5月	—	—	30	2.89
	プライムアーバン落合	清水建設株式会社	平成25年11月	—	—	40	6.94
	プライムアーバン西新宿Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成25年11月	—	5	91	5.53
	プライムアーバン西新宿Ⅱ	清水建設株式会社	平成26年5月	—	—	14	4.79
	プライムアーバン新宿内藤町	清水建設株式会社	平成26年5月	—	—	7	3.76
	プライムアーバン西早稲田	株式会社竹中工務店	平成26年11月	—	1	35	4.70
	プライムアーバン新宿落合	株式会社東京建築検査機構	平成28年2月	—	—	20	6.90
	プライムアーバン目白	株式会社東京建築検査機構	平成25年4月	—	—	32	2.85

用途	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	作成月	緊急修繕費用 (百万円) (注1)	短期修繕費用 (百万円) (注2)	長期修繕費用 (百万円) (注3)	PML (%)
居住用施設	プライムアーバン神楽坂	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月	—	—	34	5.25
	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	清水建設株式会社	平成24年5月	—	—	37	6.91
	プライムアーバン千歳烏山	清水建設株式会社	平成25年11月	—	—	76	8.38
	プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	清水建設株式会社	平成25年5月	—	—	51	8.20
	プライムアーバン三軒茶屋	清水建設株式会社	平成25年11月	—	—	24	7.01
	プライムアーバン南烏山	株式会社竹中工務店	平成26年11月	—	1	56	9.15
	プライムアーバン烏山ガレリア	株式会社竹中工務店	平成26年11月	—	—	40	6.22
	プライムアーバン烏山コート	株式会社竹中工務店	平成26年11月	—	—	27	4.95
	プライムアーバン上北沢	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月	—	—	39	9.50
	プライムアーバン千歳船橋	株式会社竹中工務店	平成21年2月	—	—	12	12.16
	プライムアーバン用賀	株式会社東京建築検査機構	平成27年5月	—	—	31	6.91
	プライムアーバン品川西	清水建設株式会社	平成25年11月	—	—	89	5.40
	プライムアーバン大崎	清水建設株式会社	平成24年11月	—	0	34	8.98
	プライムアーバン大井町Ⅱ	清水建設株式会社	平成25年11月	—	0	168	5.56
	プライムアーバン雪谷	清水建設株式会社	平成24年11月	—	0	77	8.10
	プライムアーバン大森	清水建設株式会社	平成24年11月	—	0	15	4.91
	プライムアーバン田園調布南	株式会社竹中工務店	平成20年4月	—	—	12	5.33
	プライムアーバン長原上池台	株式会社東京建築検査機構	平成26年11月	—	—	29	6.17
	プライムアーバン中野	清水建設株式会社	平成23年11月	—	—	21	6.97
	プライムアーバン中野上高田	株式会社竹中工務店	平成26年11月	—	—	43	11.76
	プライムアーバン高井戸	清水建設株式会社	平成25年5月	—	—	48	9.70
	プライムアーバン西荻窪	清水建設株式会社	平成23年11月	—	—	11	8.16
	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	株式会社東京建築検査機構	平成26年11月	—	—	26	10.10
	プライムアーバン大塚	清水建設株式会社	平成25年11月	—	—	20	6.72
	プライムアーバン駒込	清水建設株式会社	平成26年5月	—	—	67	8.05
	プライムアーバン池袋	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月	—	—	52	8.42
	プライムアーバン門前仲町	清水建設株式会社	平成25年11月	—	—	79	7.56
	プライムアーバン亀戸	清水建設株式会社	平成25年11月	—	—	28	3.90
	プライムアーバン住吉	清水建設株式会社	平成25年5月	—	—	12	3.78
	プライムアーバン向島	清水建設株式会社	平成25年11月	—	—	64	5.88
	プライムアーバン錦糸公園	清水建設株式会社	平成24年11月	—	—	27	6.30
	プライムアーバン錦糸町	清水建設株式会社	平成24年11月	—	—	22	3.66
	プライムアーバン平井	清水建設株式会社	平成25年5月	—	—	21	4.37
	プライムアーバン葛西	清水建設株式会社	平成24年11月	—	—	14	4.78

用途	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	作成月	緊急修繕費用 (百万円) (注1)	短期修繕費用 (百万円) (注2)	長期修繕費用 (百万円) (注3)	PML (%)
居住用施設	プライムアーバン葛西Ⅱ	清水建設株式会社	平成25年5月	—	—	25	4.60
	プライムアーバン葛西イースト	株式会社東京建築検査機構	平成27年5月	—	—	29	5.22
	プライムアーバン江古田	清水建設株式会社	平成23年11月	—	—	18	5.51
	プライムアーバン板橋区役所前	株式会社東京建築検査機構	平成27年5月	—	—	29	5.29
	プライムアーバン浅草	清水建設株式会社	平成23年11月	—	—	23	10.63
	プライムアーバン町屋サウスコート	清水建設株式会社	平成23年10月	—	—	62	7.86
	プライムアーバン武蔵小金井	株式会社東京建築検査機構	平成28年2月	—	—	95	5.53
	プライムアーバン武蔵野ヒルズ (注6)	株式会社東京建築検査機構	平成28年2月	—	—	A棟：58 B棟：34	A棟：8.18 B棟：4.98
	プライムアーバン小金井本町	株式会社東京建築検査機構	平成24年5月	—	—	25	5.01
	プライムアーバン久米川	清水建設株式会社	平成23年10月	—	—	33	2.18
	プライムアーバン武蔵小杉comodo	株式会社竹中工務店	平成26年11月	—	—	220	3.97
	プライムアーバン川崎	株式会社東京建築検査機構	平成28年2月	—	—	72	7.18
	プライムアーバン新百合ヶ丘	株式会社東京建築検査機構	平成27年5月	—	—	28	5.68
	プライムアーバン鶴見寺谷	清水建設株式会社	平成24年5月	—	—	32	9.42
	プライムアーバン浦安Ⅱ	清水建設株式会社	平成23年11月	—	—	18	3.00
	プライムアーバン浦安	清水建設株式会社	平成24年11月	—	—	16	3.03
	プライムアーバン行徳Ⅰ	清水建設株式会社	平成23年11月	—	—	13	3.07
	プライムアーバン行徳Ⅱ	清水建設株式会社	平成24年5月	—	—	12	3.00
	プライムアーバン行徳駅前	清水建設株式会社	平成25年5月	—	—	12	2.65
	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成27年5月	—	0	77	3.05
	プライムアーバン行徳Ⅲ	株式会社竹中工務店	平成27年5月	0	2	150	3.50
	プライムアーバン西船橋	清水建設株式会社	平成25年5月	—	—	17	3.78
	プライムアーバン川口	株式会社東京建築検査機構	平成27年5月	—	—	49	4.14
	プラウドフラット八丁堀	株式会社東京建築検査機構	平成27年5月	—	—	15	4.37
	プラウドフラット板橋本町	株式会社東京建築検査機構	平成27年5月	—	—	18	4.32
	プラウドフラット五橋	株式会社竹中工務店	平成19年4月	—	—	20	1.61
	プラウドフラット河原町	株式会社竹中工務店	平成28年2月	—	—	95	4.55
	プラウドフラット新大阪	清水建設株式会社	平成23年10月	—	—	26	10.86
	プライムアーバン山鼻	株式会社竹中工務店	平成25年11月	0	0	48	0.33
	プライムアーバン北14条	株式会社竹中工務店	平成25年11月	0	0	62	0.41
	プライムアーバン大通公園Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成25年11月	—	—	66	0.39
	プライムアーバン大通公園Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成25年11月	—	—	50	0.42
	プライムアーバン北11条	株式会社竹中工務店	平成26年11月	—	0	56	0.44
	プライムアーバン宮の沢	株式会社竹中工務店	平成26年11月	—	0	71	0.50

用途	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	作成月	緊急修繕費用 (百万円) (注1)	短期修繕費用 (百万円) (注2)	長期修繕費用 (百万円) (注3)	PML (%)
居住用施設	プライムアーバン大通東	株式会社竹中工務店	平成26年11月	—	0	50	0.86
	プライムアーバン知事公館	株式会社竹中工務店	平成26年11月	—	—	47	0.67
	プライムアーバン円山	株式会社竹中工務店	平成26年11月	—	—	35	0.82
	プライムアーバン北24条	株式会社竹中工務店	平成26年11月	0	0	54	0.33
	プライムアーバン札幌医大前	株式会社竹中工務店	平成26年11月	0	1	72	1.09
	プライムアーバン 札幌リバーフロント	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月	—	—	107	0.02
	プライムアーバン北3条通	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月	—	—	44	0.98
	プライムアーバン長町一丁目	株式会社竹中工務店	平成28年2月	—	0	126	3.65
	プライムアーバン八乙女中央	株式会社竹中工務店	平成28年2月	—	0	56	4.34
	プライムアーバン堤通雨宮	株式会社竹中工務店	平成28年2月	—	—	225	1.48
	プライムアーバン葵	清水建設株式会社	平成25年11月	—	—	22	10.66
	プライムアーバン金山	株式会社竹中工務店	平成27年5月	—	0	86	8.77
	プライムアーバン鶴舞	株式会社竹中工務店	平成27年5月	0	1	136	6.77
	プライムアーバン上前津	株式会社東京建築検査機構	平成23年6月	—	—	19	7.73
	プライムアーバン泉	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月	—	—	50	5.99
	プライムアーバン江坂Ⅰ	清水建設株式会社	平成26年5月	—	0	14	6.04
	プライムアーバン江坂Ⅱ	清水建設株式会社	平成26年5月	—	—	23	5.95
	プライムアーバン江坂Ⅲ	株式会社東京建築検査機構	平成20年11月	—	—	8	7.51
	プライムアーバン玉造	株式会社東京建築検査機構	平成23年10月	—	—	18	11.40
	プライムアーバン堺筋本町	株式会社東京建築検査機構	平成25年7月	—	—	46	9.93
	プライムアーバン博多	株式会社竹中工務店	平成26年3月	0	0	99	1.46
	プライムアーバン薬院南	株式会社竹中工務店	平成26年3月	—	0	50	2.47
	プライムアーバン香椎	株式会社竹中工務店	平成28年2月	—	0	62	0.63
	プライムアーバン博多東	株式会社竹中工務店	平成28年2月	—	—	94	2.37
	プライムアーバン千早	株式会社竹中工務店	平成28年2月	—	—	59	0.67
居住用施設小計				2	20	6,912	2.65
合計				2	476	46,024	1.92

(注1) 緊急修繕費用とは、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目、又は法規上の改善の指導を受けている未改修の項目等の修繕費用（百万円未満を切り捨てています。）を示します。

(注2) 短期修繕費用とは、標準的な修繕、又は内装・設備の更新に係わる費用以外で、劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目、又は放置すれば不具合が発生すると思われる項目等、1年以内に必要とされる修繕費用（百万円未満を切り捨てています。）を示します。

(注3) 長期修繕費用の見積額は、長期的修繕費用予測（12年間）の合計金額（百万円未満を切り捨てています。）です。

(注4) 当該物件は、各建物全体に係る見積額に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金額（百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

(注5) 当該物件は、各建物全体に係る見積額に、本投資法人が直接又は信託受託者を通じて保有する、各物件の管理規約に定める共用部分の共有持分の割合を乗じた金額（百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

(注6) 当該物件は、A棟及びB棟の2棟の建物から構成されています。

## H. 資本的支出の状況

## (i) 資本的支出の予定

第1期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された（又は完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既支出総額
新宿野村ビル (東京都新宿区)	特高受変電設備更新工事	自 平成23年 2月 至 平成29年 3月	460,000	—	411,507
新宿野村ビル (東京都新宿区)	中央監視設備更新工事	自 平成26年 7月 至 平成29年10月	345,000	81,928	35,951
新宿野村ビル (東京都新宿区)	長周期地震対策工事	自 平成27年 1月 至 平成28年 9月	976,000	325,650	—
NOF新宿南口ビル (東京都渋谷区)	空調機更新工事	自 平成28年 6月 至 平成29年 8月	275,000	—	—
NOF宇都宮ビル (栃木県宇都宮市)	空調機更新工事	自 平成27年 7月 至 平成28年 7月	324,000	64,800	64,800

## (ii) 期中の資本的支出

第1期末保有資産について、第1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1期中の資本的支出は2,335,419千円であり、第1期中の費用に区分された修繕費1,555,616千円と合わせ、合計3,891,036千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額(千円)
大手町建物五反田ビル (東京都品川区)	空調更新工事	自 平成27年 7月 至 平成28年 1月	147,829
NOF新横浜ビル (神奈川県横浜市)	PAC更新工事	自 平成27年11月 至 平成28年 2月	84,807
Morisia津田沼 (千葉県習志野市)	エスカレーター・リニューアル工事	自 平成27年12月 至 平成28年 2月	80,126
新宿野村ビル (東京都新宿区)	中央監視更新工事	自 平成26年 7月 至 平成27年10月	78,790
その他の不動産等	機能更新	自 平成27年10月 至 平成28年 2月	1,943,865
合 計			2,335,419

## (iii) 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	
当期首積立金残高	6,070百万円
当期積立額	1,123百万円
当期積立金取崩額	547百万円
次期繰越額	6,647百万円

## I. 主要テナントの状況

該当事項はありません。

## J. 貸貸面積上位10社を占めるテナント

第1期末保有資産について、平成28年2月末日時点で、ポートフォリオ全体の貸貸面積の合計に対し貸貸面積上位10社を占めるテナントは、以下のとおりです。

No	テナント名（注1）	用途	物件名称	総貸貸面積（m <sup>2</sup> ）	比率（%）（注2）
1	野村不動産パートナーズ株式会社	居住用施設	プラウドフラット白金高輪 他112物件合計	178,878.94	10.9
2	福山通運株式会社	物流施設	Landport浦安	92,389.48	5.6
			相模原大野台ロジスティクスセンター		
3	イズミヤ株式会社	商業施設	イズミヤ千里丘店	70,311.49	4.3
			イズミヤ八尾店		
			イズミヤ小林店		
4	日本通運株式会社	物流施設	川口領家ロジスティクスセンター	67,691.71	4.1
			羽生ロジスティクスセンター		
5	アマゾンジャパン・ロジスティクス株式会社	物流施設	Landport川越	56,377.76	3.4
6	ネオヴィア・ロジスティクス・サービスLLC	物流施設	相模原田名ロジスティクスセンター	50,450.00	3.1
7	株式会社横浜岡田屋	商業施設	横須賀モアーズシティ	48,193.96	2.9
			川崎モアーズ		
8	三井倉庫ロジスティクス株式会社	物流施設	太田新田ロジスティクスセンター	42,328.00	2.6
9	アスクル株式会社	物流施設	Landport板橋	37,276.71	2.3
10	非開示	商業施設	三菱自動車目黒店 他15物件合計	35,432.72	2.2
上位10社 合計				679,330.77	41.4

(注1) 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バス・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、エンドテナントのみをテナントとして記載し、マスターリース会社はテナントとして記載していません。但し、居住用施設については、マスターリース契約における賃借人をテナントとして記載し、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を記載しています。なお、一部テナントについては、やむを得ない事情により、テナント名を非開示としています。

(注2) 「比率」は、本投資法人の当期末保有資産のポートフォリオ全体の貸貸面積の合計に占める各テナントの貸貸面積の合計の比率を記載しています。

## K. 主要物件の状況

該当事項はありません。

## L. 利害関係人への賃貸借の概要

テナント名	物件名称	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )
野村不動産パートナーズ株式会社	新宿野村ビル	1,021.26
	野村不動産四ツ橋ビル	1,024.91
	プラウドフラット白金高輪 他 112物件合計	178,878.94
野村不動産株式会社	新宿野村ビル	5,880.61
	NOF横浜西口ビル	94.83
	野村不動産四ツ橋ビル	1,266.19
株式会社メガロス	メガロス神奈川店	6,217.85
野村不動産アーバンネット株式会社	新宿野村ビル	1,558.57
	大手町建物五反田ビル	198.90
	NOF吉祥寺本町ビル	269.37
	NOF川崎東口ビル	216.54
	NOF横浜西口ビル	373.27
	野村不動産西梅田ビル	404.41
株式会社ジオ・アカマツ	野村不動産四ツ橋ビル	460.71
野村アメニティサービス株式会社	野村不動産四ツ橋ビル	80.01

## M. 担保の内容

該当事項はありません。