MASTER FUND

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

野村不動産マスターファンド投資法人　第15期　決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

第15期 決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

2022.9.1 ▶ 2023.2.28

野村不動産マスターファンド投資法人

証券コード　3462

MASTER FUND

J-REIT オンラインIRセミナー動画のご案内

J-REITの仕組み、野村不動産マスターファンドの特長や戦略を説明しております。是非ご視聴ください。

Jリートview　物件紹介動画のご案内

野村不動産マスターファンド投資法人が保有している物件の特長や内部の設備を紹介しております。是非ご視聴ください。





Landport東雲・安田倉庫



プラウドフラット錦糸町 II



MEFULL茶屋町

J-REIT市場を牽引する

国内最大級の総合型REIT

MASTER FUND

CONTENTS

P.03 ごあいさつ
・投資主の皆様へ
・決算ハイライト

P.05 運用戦略
・設立以降の成長の軌跡
・外部成長の状況
・内部成長の状況

P.13 ESGへの取り組み
・ESGへの取り組み

P.17 財務状況
・財務状況
・財務諸表解説（要旨）

P.19 ポートフォリオ
・ポートフォリオ分析
・主要ポートフォリオ物件

P.25 インフォメーション
・分配方針
・投資法人／資産運用会社の概要
・投資主インフォメーション

P.29 資産運用の概況
Ⅰ. 資産運用報告
Ⅱ. 貸借対照表
Ⅲ. 損益計算書
Ⅳ. 投資主資本等変動計算書
Ⅴ. 注記表
Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書
Ⅶ. 会計監査人の監査報告書
Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

ごあいさつ

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



野村不動産マスターファンド投資法人

（左から）　監督役員　内山 峰男

執行役員　吉田 修平

監督役員　岡田 美香（注）

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

投資主の皆様へ

平素は野村不動産マスターファンド投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

お陰様で本投資法人は2023年2月期（第15期）の決算を迎えることができました。

これもひとえに投資主様からのご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

第15期においては、外部成長方針に沿った施策として、資産入替を決定しました。

継続的な資産入替を通じて、東京圏比率や築年数の改善といったポートフォリオのクオリティの向上とともに、売却益の実現により、分配金の底上げを目指します。

当期においては、賃貸住宅セクターや商業セクターにおいて、稼働率や飲食店の売上等に回復傾向が見られましたが、エリア等により回復状況には差があります。

また、オフィスセクターにおいては、空室率上昇や募集賃料低下といったマーケットの動きが継続していましたが、野村不動産グループの営業力を活かし、マーケット動向を踏まえた適切かつ柔軟なリーシング活動により、安定したパフォーマンスを維持しています。物流セクターにおいては、コロナ禍においても引き続き堅調なマーケット環境を背景として、空き区画の埋め戻しや契約更改時の賃料増額を実現しました。このように、各セクターにおけるコロナ禍の影響には濃淡がありますが、当期も本投資法人の強みを活かしつつ、マーケット環境の変化を踏まえた柔軟な運用を通じて、安定収益の確保を目指した運用を継続しました。

その結果、第15期末時点で本投資法人が保有するポートフォリオは、293物件、1兆863億円となり、第15期の業績は、営業収益39,986百万円、営業利益16,113百万円、当期純利益13,948百万円となりました。

また、本投資法人が以前より推進しているESG（環境・社会・ガバナンス）分野の活動では、持続可能な社会の実現が本投資法人の持続可能な成長にとって不可欠であるとの認識のもと、マテリアリティ（重要課題）とKPI目標を策定しています。さらに、2022年10月には2050年までにカーボンニュートラルを目指すことを目標に加えています。

これらの達成に向けて、省エネルギー化を目的とした環境分野の取り組みやテナント満足度向上や地域社会貢献を目的とした社会分野の取り組み等、継続してESGの取り組みを推進しています。引き続きJ-REIT業界のフロントランナーとしてESGの取り組みを積極的に推進してまいります。

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

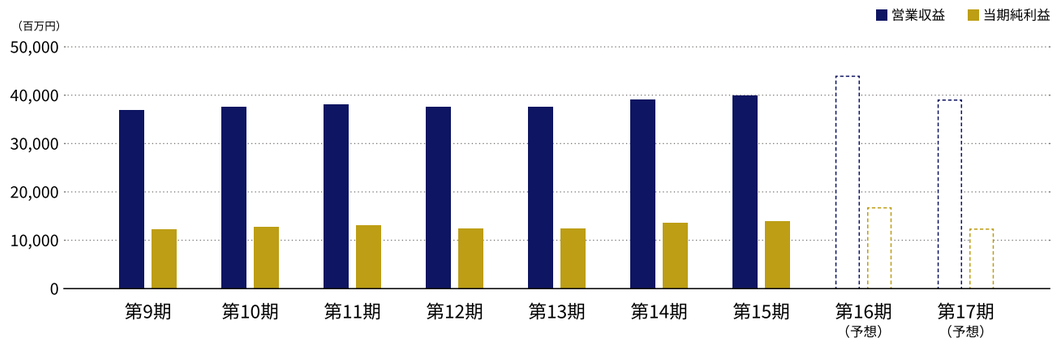
投資主の皆様におかれましては、変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

決算ハイライト

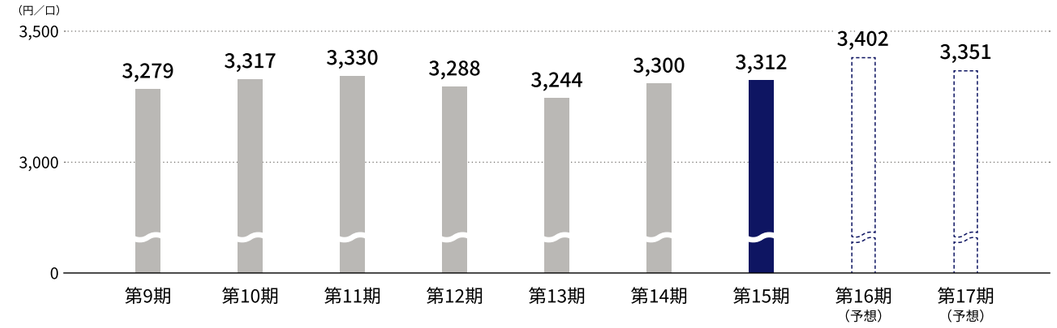
	第15期	第16期（予想）※	第17期（予想）※
確定分配金（利益超過分配金含む）	3,312円／口	3,402円／口	3,351円／口
営業収益	39,986百万円	44,042百万円	39,112百万円
営業費用	23,872百万円	25,015百万円	24,452百万円
当期純利益	13,948百万円	16,829百万円	12,422百万円
総資産	1,185,099百万円	1,190,943百万円	1,187,024百万円

※上記の予想分配金は、2023年4月18日付「2023年2月期決算短信」にて公表の一定の前提条件に基づき算出した数値です。そのため、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、テナントの異動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。

営業収益推移・当期純利益推移



1口当たり分配金推移



設立以降の成長の軌跡

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

	設立時	23年2月期末
物件数	257物件	293物件
上位10物件比率	26.8%	22.0%
東京圏比率	79.8%	84.0%
平均築年数	19.3年	20.8年
分配金（注）	2,656円	3,312円（＋24.7%）

スポンサー開発物件を中心とした良質な物件を取得

23年2月期・23年8月期の取得（予定）物件	取得価格（百万円）	取得予定年月	対象期
プラウドフラット根津谷中	1,400	23/1	23年2月期
Landport東雲・安田倉庫	5,750	23/3	23年8月期
MEFULL茶屋町	3,735	23/4	
プラウドフラット菊川	2,720		
プラウドフラット浅草	2,410		
プラウドフラット錦糸町 II	2,030		
SOMPOケア ラヴィーレレジデンス用賀	2,850	23/5	
グレイプス辻堂西海岸	1,820		
SOMPOケア そんぽの家 大森西	1,462		
SOMPOケア ラヴィーレレジデンス湘南辻堂	1,150		
合計	25,327		

築年数の経過等により競争力低下懸念のある物件を売却

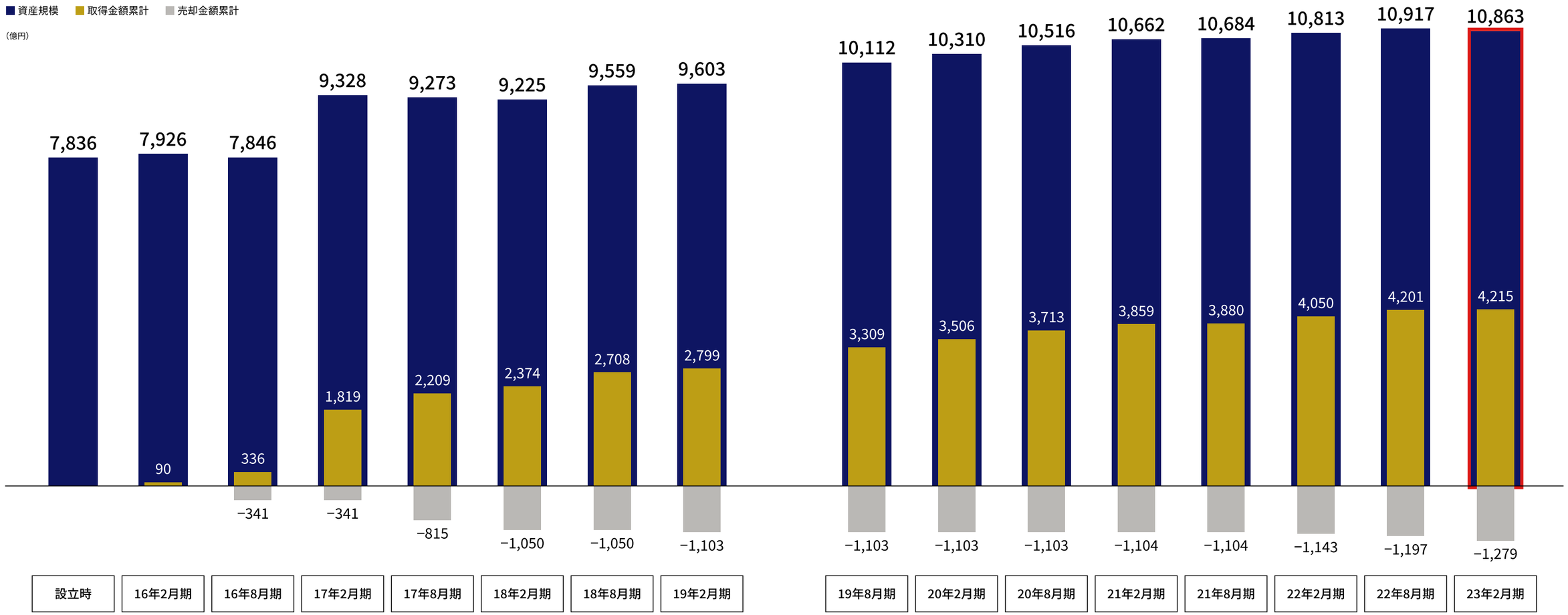
23年2月期・23年8月期の売却（予定）物件	譲渡価格（百万円）	譲渡予定年月	対象期
野村不動産東日本橋ビル（50%）	2,260	22/9	23年2月期
プライムアーバン高井戸　他住宅7物件	5,974	22/10	
野村不動産東日本橋ビル（50%）	2,260	23/3	
プライムアーバン代々木　他住宅7物件	6,283		
NMF名古屋柳橋ビル	4,410	23/4	23年8月期
NMF天神南ビル	3,040	23/5	
プライムアーバン大塚	772		
合計	24,999		

取得資産合計
4,215億円

売却資産合計
1,279億円

■資産規模　■取得金額累計　■売却金額累計

（億円）



（注）2016年2月期の分配金を6か月換算（営業日数152日間）した金額を記載しています。

外部成長の状況

スポンサー開発物件をはじめとした優良物件の取得と懸念物件の売却を継続推進

取得（予定）

合計 **10** 物件　**253** 億円

（平均築年数3.9年／平均NOI利回り4.7%）(注1)(注2)

物流施設



Landport東雲・安田倉庫

商業施設



MEFULL茶屋町

MEFULL

“It makes **me full** of happiness!”

時代のニーズを的確にとらえ、「モノ消費からコト消費へ」。サービス業種特化型商業施設

居住用施設（ヘルスケア施設含む）



プラウドフラット根津谷中



プラウドフラット菊川



プラウドフラット浅草

ヘルスケア施設



SOMPOケア ラヴィーレ レジデンス用賀



グレイプス辻堂西海岸



プラウドフラット錦糸町 II



SOMPOケア そんぽの家 大森西



SOMPOケア ラヴィーレ レジデンス湘南辻堂

売却（予定）

合計 **20** 物件　**249** 億円

（平均築年数21.8年／平均NOI利回り4.1%）(注1)(注3)

売却益

2023年2月期・2023年8月期で計 **63** 億円の売却益を実現（予定）
分配金の上積み及び内部留保の拡充に活用

居住用施設（計17物件）

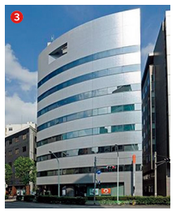
築古、地方、狭小や3点ユニット等、競争力に懸念がある物件の売却を実現



オフィス（計3物件）







❶ NMF名古屋柳橋ビル
将来的エリア動向、築年数経過による競争力低下等を勘案して売却

❷ NMF天神南ビル
好立地なヘルスケア施設との交換取引

❸ 野村不動産東日本橋ビル
好立地かつ大規模な居住用施設との交換取引

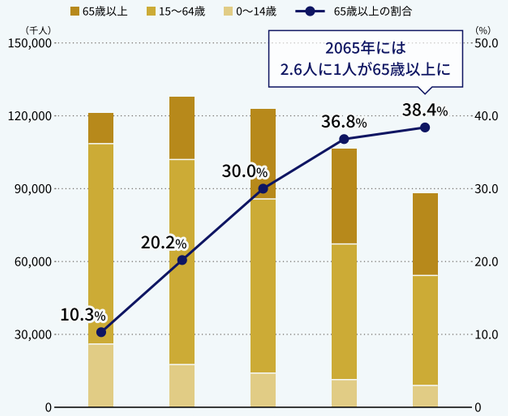
（注1）取得物件については取得予定日時点、譲渡物件については譲渡予定日時点における築年数を記載しています。
（注2）鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOIを取得予定価格で除した数値を記載しています。
（注3）2022年2月期及び2022年8月期におけるNOIの合計値を譲渡予定価格で除した数値を記載しています。

ヘルスケア施設への投資開始の背景

ヘルスケアマーケットの市場性と将来の成長性

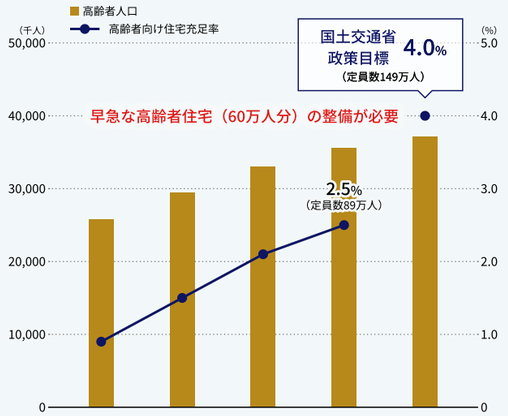
・マーケットにおける売買・運用実績の蓄積による市場性及び流動性の向上
・高齢者人口、要支援・要介護者数の増加による将来マーケットの成長性
・トラックレコードの蓄積によるリスク把握の実現性
・政策目標の達成に向けた動き（高齢者住宅の充足率：2030年に4.0%）

［国内人口動態（年齢別）と高齢化率］



（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」

［高齢者向け住宅の充足率と政策目標］



（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」
国土交通省 住生活基本計画（全国計画）

スポンサーによるヘルスケア施設の開発・運営

・野村不動産グループによる賃貸シニアレジデンス（OUKAS）の継続的な開発とスポンサーパイプラインの活用
・野村不動産グループでの運用実績によるノウハウ・知見の蓄積

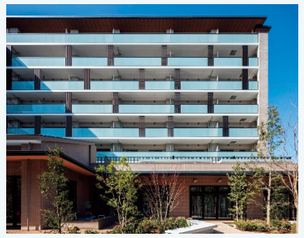
OUKAS

開発実績累計：8件（予定含む）
内、稼働中：4件

［開発済／開発中案件の概要］

	案件名	所在地	開業年	総戸数
稼働中	オウカス船橋	千葉県船橋市	2017年	125戸
	オウカス幕張ベイパーク	千葉県千葉市	2020年	141戸
	オウカス吉祥寺	東京都三鷹市	2020年	116戸
	オウカス日吉	神奈川県横浜市	2021年	120戸
稼働前	オウカス志木	埼玉県朝霞市	2023年（予定）	145戸
	オウカス世田谷仙川	東京都世田谷区	2023年（予定）	186戸

（出所）野村不動産ホールディングス株式会社 2023年3月期 第3四半期 決算説明資料



オウカス吉祥寺



オウカス日吉

外部成長の状況

ヘルスケア施設への投資開始の背景

2023年8月期の外部交換取引による取得物件

東京圏所在のヘルスケア施設4物件の取得を通じたポートフォリオ収益性の向上

取得物件

SOMPOケア ラヴィーレレジデンス用賀



取得予定価格	2,850百万円	NOI利回り（注1）	6.7%
鑑定評価額	3,390百万円	竣工年月	2017年3月
所有形態（土地）	一般定期借地権		

グレイプス辻堂西海岸



取得予定価格	1,820百万円	NOI利回り（注1）	7.7%
鑑定評価額	2,290百万円	竣工年月	2016年7月
所有形態（土地）	一般定期借地権		

SOMPOケア そんぽの家 大森西



取得予定価格	1,462百万円	NOI利回り（注1）	4.7%
鑑定評価額	1,840百万円	竣工年月	2014年11月
所有形態（土地）	所有権		

SOMPOケア ラヴィーレレジデンス湘南辻堂



取得予定価格	1,150百万円	NOI利回り（注1）	6.4%
鑑定評価額	1,580百万円	竣工年月	2017年7月
所有形態（土地）	普通借地権		

売却（予定）

事業会社との強固な
リレーションにより実現した
総合型REITならではの
セクターを跨いだ資産入替
（取引予定日：2023年5月31日）

NMF天神南ビル
（オフィス）

譲渡予定価格	3,040百万円
NOI利回り（注2）	5.0%
竣工年月	2008年2月

プライムアーバン大塚
（居住用施設）

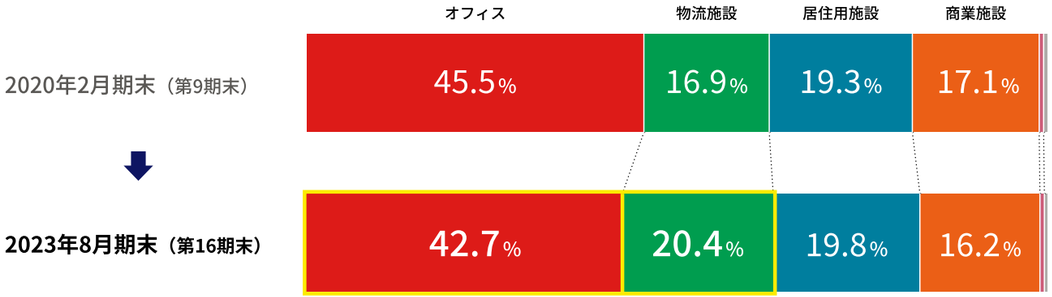
譲渡予定価格	772百万円
NOI利回り（注2）	5.0%
竣工年月	2006年9月

（注1）鑑定評価書に記載された直接還元法における NOI を取得予定価格で除した数値を記載しています。また、小数点第2位を四捨五入した数値を記載しています。
（注2）2022年2月期及び2022年8月期におけるNOIの合計値を譲渡予定価格で除した数値を記載しています。また、小数点第2位を四捨五入した数値を記載しています。

スポンサーパイプラインを活用しながら資産入替を継続、ポートフォリオクオリティは向上

コロナ禍以降（2020年3月～）の資産入替による変化（注1）

取得　948億円　⇄　**売却**　343億円



	平均築年数	東京圏比率	グリーン認証比率（3★相当以上）（注2）
2020年2月期末（第9期末）	18.9年	82.4%	50.1%
2023年8月期末（第16期末）	20.9年（▲1.5年）（入替なし：22.4年）	84.2%（+1.8pt）	58.8%（注3）（+8.7pt）

外部成長方針

取得

スポンサー開発物件を中心に厳選投資
（スポンサーパイプライン：8,800億円（注4））

売却

将来競争力に鑑み**オフィスを中心**に
入替・交換を活用して機動的に売却

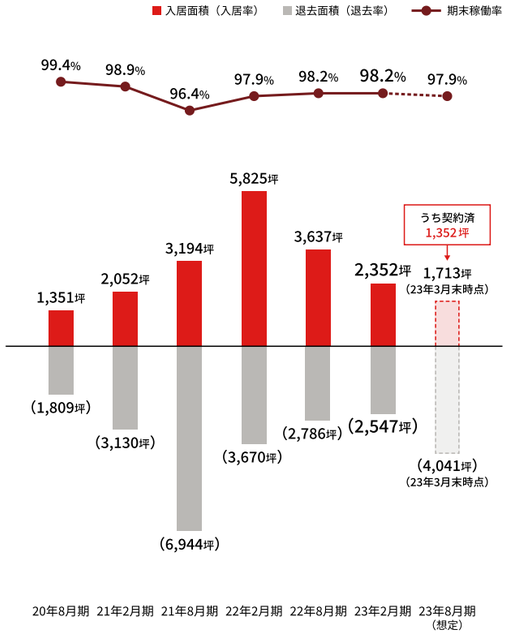
含み益の顕在化により
分配金水準の維持・向上を目指す

（注1）公表済の取得予定物件及び売却予定物件の取得及び売却による影響を含みます。また、第3回公募増資による取得済物件を含みます。
（注2）DBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。
（注3）2023年2月期末時点の数値を記載しています。
（注4）野村不動産ホールディングス株式会社の2023年3月期第3四半期の決算説明資料に基づいて記載しています。

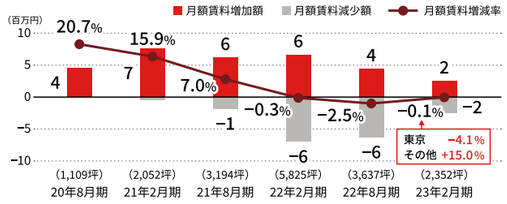
内部成長の状況

Sector:
オフィス
不透明なマーケット下においても、賃料水準をコントロールしながら高稼働を維持

入退去面積・期末稼働率推移

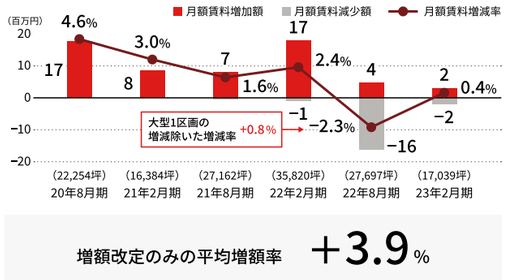


テナント入替による賃料増減（注）



増額入替のみの平均増額率　**+13.4%**

賃料改定による賃料増減（注）



増額改定のみの平均増額率　**+3.9%**

（注）グラフ下部の（ ）内数値は、入替又は改定対象面積です。なお、増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。

Sector:
物流施設
改定・更新時の賃料増額、退去区画の早期リースアップを実現
（稼働率は2023年4月に100%へ回復予定）

改定・更新時の賃料増額

2023年2月期改定

Landport柏沼南Ⅱ：約15,200坪

・入居テナントの拠点計画を踏まえ、2年以上にわたる粘り強い交渉により増額を実現

月額賃料増加率　+5.2%



2023年8月期契約更新

相模原大野台ロジスティクスセンター：約17,300坪

・LED化工事実施を前提とする**グリーンリース契約**により、5年間の再契約、賃料増額及びGHG排出量削減を実現

月額賃料増加率　+2.3%（注）



退去区画のリーシング

2023年8月期契約開始

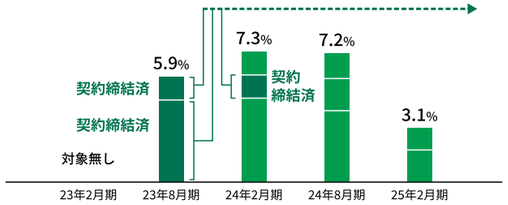
Landport厚木：約5,400坪（2区画）➡ 全区画を埋め戻し

・獲得した新規顧客より**更なるニーズを引き出し、増床を提案**
・エリアマーケットが軟調な中、早期の全区画リースアップを実現

月額賃料増加率　+7.2%



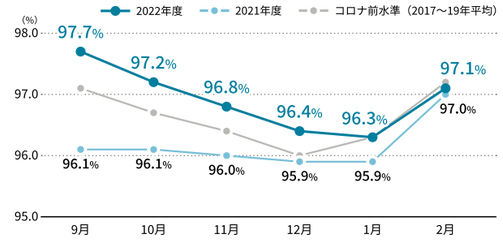
契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）



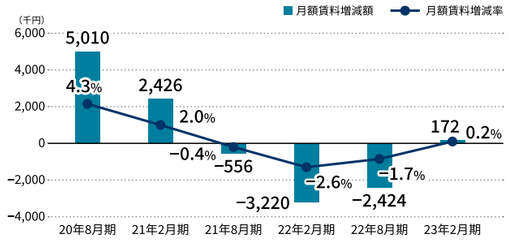
（注）新契約開始より3か月間は賃料据え置き、LED化工事完了後（予定）の4か月目より増額の契約になっています。

Sector:
居住用施設
安定高稼働の維持に加え、マーケット回復の追い風を受けて
入替時賃料増減率もプラス圏へと改善

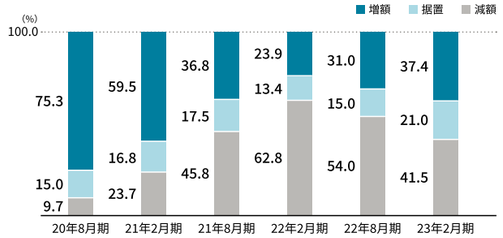
稼働率推移



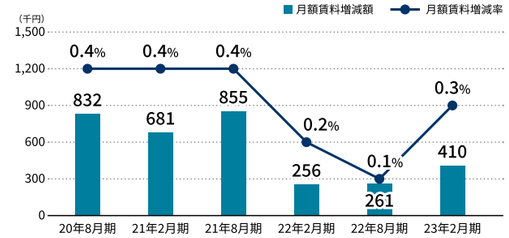
入替時の賃料変動（注）



入替時の賃料変動（%）（注）



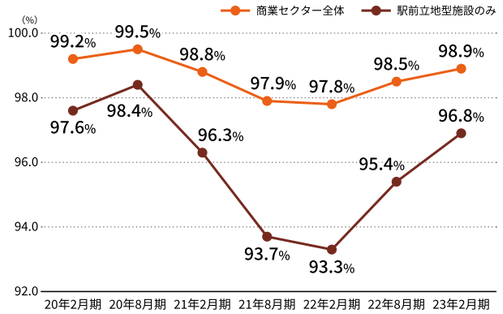
更新時の賃料変動（注）



（注）「入替時の賃料変動」「更新時の賃料変動」については、麹町ミレニアムガーデン（住宅棟）の入替え・更新実績を含んだ数値として算出しています。

Sector:
商業施設
駅前立地型施設の運営状況回復により、入替え賃料水準を維持向上しつつ
着実なリーシングを推進

期末稼働率推移



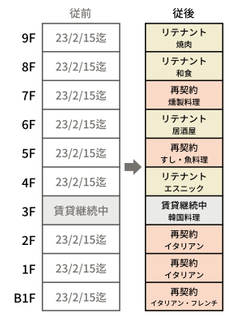
▸GEMS大門 定借満了対応状況

・9フロアが定借期間満了となるも、全て飲食業態にて迅速な埋戻しを実現

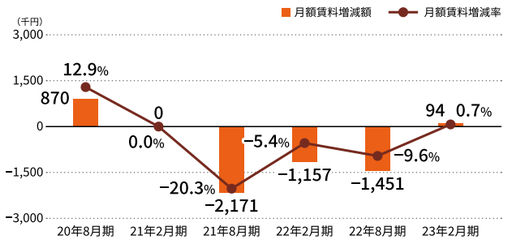
平均空室期間	平均賃料増減率
0.3ヶ月	-6.1%

［エントランスリニューアル］

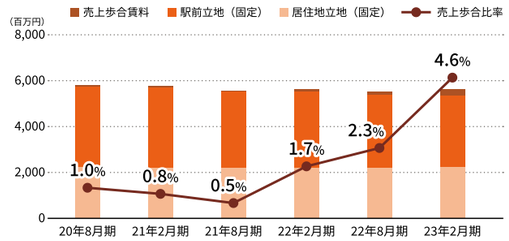




テナント入替による賃料増減（駅前立地型商業施設）



賃料収入の内訳（商業セクター全体）



ESGへの取り組み

環境への取り組み

Environment

温室効果ガス排出量削減への具体的取り組み

▶先進的な省エネ化の取り組み ～ダブルスキン（2重サッシの導入）による多角的効果の実現～

既存ビルで最も効率的な省エネ施策：空調負荷の低減（ビル全体消費エネルギーの約4割）

耐用年数がきた照明や空調を高性能機器に更新するだけでなく、費用対効果の高い後付け2重サッシ設置で断熱性を向上、更なる省エネ化を図る

［2重サッシ導入による効果］

	熱性能 断熱性能（熱貫流率）	熱性能 遮熱性能（日射熱取得率）	遮音性能 騒音レベル（交通騒音65dB）
導入前	6.1W/㎡・K	0.45	31dB
	4.7倍向上	1.7倍向上	▲10dB（人間の聴覚で半分以下の音量）
導入後	1.3W/㎡・K	0.26	21dB

熱性能向上による **省エネ効果**

空調機ダウンサイジング等（注1）による**コスト圧縮**

更新コスト　：約▲10百万円
ランニングコスト：約▲4百万円／年

遮音性能・温熱環境（窓廻りの寒暖／結露解消）改善による快適性の向上

・札幌ノースプラザに続き、野村不動産四ツ橋ビルで導入

設置したインナーガラス

窓フレームのスリム化によりデザイン性が向上し、物件価値の向上に寄与。
ガラスは**計3層**：
既存外壁分 1層 ＋ 2重サッシ
（高透過トリプルLow-Eガラス：1層＋高透過ガラス：1層）



野村不動産四ツ橋ビル

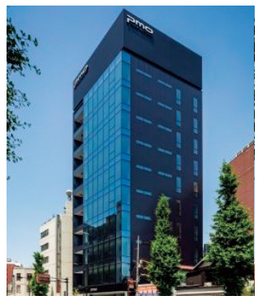
〔令和4年度 おおさか気候変動対策賞〕緩和部門 優秀賞を受賞

概要：大阪府が行う、気候変動対策及びヒートアイランド現象の緩和対策に関し、他の模範となる特に優れた取組みを行った事業者等を対象に、その功績を称える賞。

▶再生可能エネルギー由来電力の導入開始

・2050年カーボンニュートラル達成に向け、省エネ施策と並行して**再エネ電力の導入を計画的に実施**
・保有物件において、複数セクター（計4物件）において導入（注2）

［導入物件］



PMO八丁堀III



新宿野村ビル



GEMS渋谷



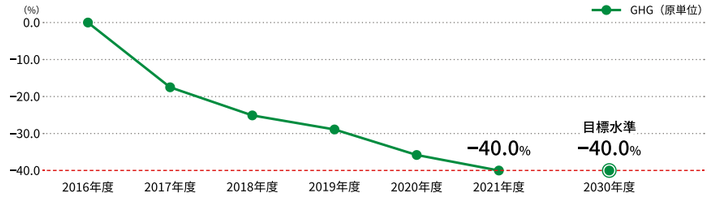
プライムアーバン芝浦LOFT

（注1）空調機AHU（エアハンドリングユニット）のダウンサイジング及びそれに伴う維持コスト削減によるものです。
（注2）申込済を含みます

環境指標（マテリアリティ）推移

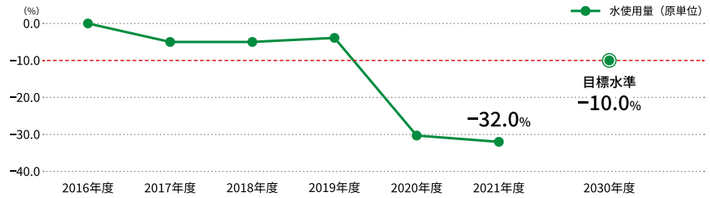
▶温室効果ガス

［目標］
2050年 カーボンニュートラル
2030年度までに40%削減
（2016年度比）



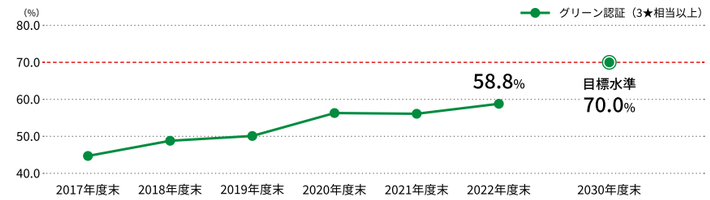
▶水使用量

［目標］
2030年度までに10%削減
（2016年度比）



▶グリーン認証

［目標］
2030年度までに70%へ向上
（延床面積ベース）



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

環境負荷軽減への具体的取り組み

▶環境負荷軽減のため、保有物件への各種設備投資を実施（当期完了事例）

❶ LED化による省エネ促進

・NMF新宿EASTビル
・PMO日本橋本町
・札幌ノースプラザ
・Landport春日部
・Landport川越
・FESTA SQUARE
・covirna machida　等

当期実施工事
エネルギー使用量削減
▲325Mwh／年の削減
（▲52.8%）



NMF新宿EASTビル

❷ 空調設備更新による省エネ促進

・札幌ノースプラザ
・厚木南ロジスティクスセンターB棟
・EQUINIA新宿　等

当期実施工事
エネルギー使用量削減
▲279Mwh／年の削減
（▲5.8%）

❸ トイレ機器更新による節水

・NMF横浜西口ビル
・NMF竹橋ビル　等

当期実施工事
水使用量削減
▲209Kl／年の削減
（約▲17.6%）

▶ZEB認証（ZEB Ready）の取得

Landport東習志野においてZEB Ready認証を取得





Landport東習志野

ESGへの取り組み

社会への取り組み　Social

地域社会貢献、テナント満足度向上への取り組み

▶GEMS 地域社会貢献 × ブランド価値向上

［テナント・地方自治体・企業とのコラボイベント］

- 「みんな食堂」

  子育て家庭支援、子供たちの笑顔のため、GEMS店舗がオリジナル創作料理を無料配布



2023年1月28日実施風景

- 「地方創生フェア」

  地方創生やフードロス対策、テナント売上支援のため、地方特産品をテナントへ提供



第3弾 山形フェア

- 「シャンドンフェア」
- 「ボジョレーヌーボーフェア」





GEMSPORTAL_OFFICIAL

野村不動産グループが運営する公式SNS（Instagram）で告知、集客と更なる認知度向上を目指す

GEMS公式アカウント
フォローはこちら

GEMSブランドの価値向上
テナントリレーション強化

▶ユニバーサル・シティウォーク大阪　テナント環境改善と廃棄物削減

- **廃棄傘の再利用（無料配布）、熱中症対策のドリンク無料配布**を実施
- 同時に、**SDGsポップを掲示・配布**

テナント従業員の雇用環境向上だけでなく、廃棄物の削減及び従業員ひとりひとりのESGに対する意識啓発につながる



掲示ポップ

〔 令和4年度 おおさか気候変動対策賞 〕
適応部門 優秀賞を受賞

おおさか気候変動対策賞 CLIMATE ACTION

従業員への取り組み

▶野村不動産グループ「出生時育児休業（産後パパ育休）(注)」を100%有給化

- 2024年3月期末のキーゴール：「男女育児休業取得率100%」

変更前	変更後（2023年4月～）
育児休業給付金の給付率 休業前賃金の67%	育児休業給付金の給付率 **休業前賃金の100%** → 通常給与支給で**経済的不安緩和**

▶資産運用会社のダイバーシティ推進への取り組みが評価され、「PRIDE指標2022」で「シルバー」を受賞

work with Pride Silver 2022

PRIDE 指標
2016 年に任意団体「work with Pride」が策定した、職場における LGBTQ＋などのセクシュアル・マイノリティへの取組みの評価指標

（注）2022年10月1日の育児・介護休業法改正で創設された育児休業制度（子の出生後8週間以内に4週間まで取得可能）

ガバナンスへの取り組み　Governance

実効性あるサステナビリティ推進体制

取締役会

サステナビリティ方針
サステナビリティ推進規程
各環境ポリシー ＝ 業務手順

報告

サステナビリティ推進最高責任者
最高戦略責任者（取締役）

投資委員会
委員長：社長執行役員
委員　：最高戦略責任者、その他の執行役員、コンプライアンス・オフィサー及びその他委員長により指名された者
意思決定　・サステナビリティ目標や施策の決定

指定ファンド（NMF）
委員長（NMF運用グループ総括部長）
＝ サステナビリティ推進執行責任者

サステナビリティ推進会議
推進会議メンバー
・委員長（サステナビリティ推進執行責任者）
・ファンドマネジメント部
・資産運用部
・運用企画部　ESG・エンジニアリング課
・企画部
・財務会計部等

協議内容
・目標、施策案の策定（年次、長期）
・実施状況の確認

指定ファンド（NMF以外のファンド）
委員長（ファンド運用部長）
＝ サステナビリティ推進執行責任者

環境マネジメントシステム（EMS）
エコアクション 21 オブザイヤー2022（ソーシャル部門） 銅賞受賞
― REIT業界初のエコアクション21の取得と業界への普及が評価 ―

エコアクション21 認証番号 0012949

エコアクション21オブザイヤー2022（ソーシャル部門）
脱炭素社会の実現、SDGsの達成に向けた多様な取組を国内に広く発信するとともに、こうした動きを加速化させるため、環境省策定の環境マネジメントシステムガイドラインの認証事業者の社会課題解決につながる取組を顕彰。

コーポレートガバナンス体制

［投資法人役員会の体制］

本投資法人との間に特別の利害関係のない独立した外部の専門家で構成

［役員会への出席状況］

役職名	氏名	2021年度	2022年度
執行役員	吉田修平	100%	100%
監督役員	内山峰男	100%	100%
監督役員	岡田美香	100%	100%



執行役員　吉田修平
弁護士



監督役員　内山峰男
公認会計士



監督役員　岡田美香(注)
弁護士



監督役員　小山東子
不動産鑑定士
（2023年6月就任候補）

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

財務状況

引き続き安定した財務基盤の構築を推進

2023年2月期のリファイナンス

	返済概要（注1）		調達概要（注2）
総 額	33,550 百万円	›	33,550 百万円
平均金利	0.70 %		0.86 %
平均借入年数	6.9 年		6.9 年

2023年8月期の返済予定

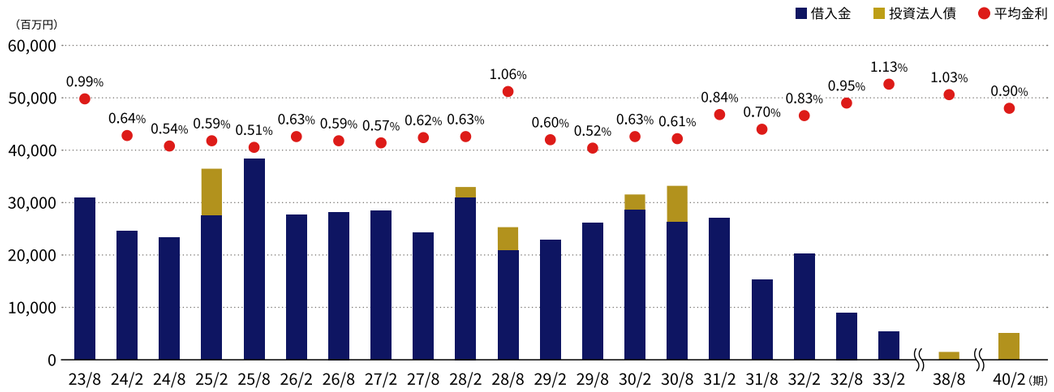
	返済予定（注3）
総 額	30,800 百万円
平均金利	0.99 %
平均借入年数	8.0 年

（注1）年数は調達時の数値、金利は返済時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定弁済分（42.8百万円）は含みません。
（注2）金利及び年数は調達時の数値で計算しています。
（注3）年数は調達時の数値、金利は2023年2月末時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定弁済分（42.8百万円）は含みません。

有利子負債の状況（期末時点）

	20年8月期（第10期）	21年2月期（第11期）	21年8月期（第12期）	22年2月期（第13期）	22年8月期（第14期）	23年2月期（第15期）
有利子負債の残高	517,884 百万円	517,841 百万円	517,798 百万円	517,756 百万円	517,463 百万円	517,420 百万円
平均残存年数	4.97 年	4.97 年	4.92 年	4.88 年	4.74 年	4.70 年
平均借入金利	0.76 %	0.74 %	0.71 %	0.68 %	0.67 %	0.68 %
長期借入比率	88.2 %	88.7 %	89.4 %	88.7 %	87.5 %	89.3 %
固定金利比率	95.7 %	95.7 %	95.7 %	95.7 %	95.7 %	94.6 %
LTV水準	43.2 %	43.3 %	43.4 %	43.6 %	43.6 %	43.7 %

返済期限の分散化（期末時点）



格付けの状況

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

財務諸表解説（要旨）

単位：百万円

科 目	2022年8月期（第14期）実績（A）	2023年2月期（第15期）実績（B）	差異（B）－（A）
営業収益	**39,022**	**39,986**	**963**
賃貸事業収入	35,249	35,273	24
その他賃貸事業収入	3,015	3,074	58
不動産等売却益	757	1,638	880
営業費用	**23,437**	**23,872**	**434**
賃貸事業費用	16,652	17,069	417
うち修繕費	1,326	1,434	107
うち公租公課	3,313	3,285	−27
うち減価償却費	5,738	5,673	−65
うちその他賃貸事業費用	6,274	6,676	402
資産運用報酬	3,460	3,473	13
のれん償却額	2,622	2,622	—
その他営業費用	703	706	2
営業利益	**15,584**	**16,113**	**529**
営業外収益	**3**	**5**	**2**
営業外費用	**2,195**	**2,169**	**−26**
支払利息その他融資関連費用	2,185	2,158	−26
その他営業外費用	10	10	—
経常利益	**13,392**	**13,950**	**558**
特別損益	**109**	**—**	**−109**
当期純利益	**13,499**	**13,948**	**449**
（売却損益除く当期純利益）	**（12,741）**	**（12,310）**	**（−431）**
利益分配金　a	**13,499**	**13,947**	**447**
利益超過分配金　b	**2,060**	**1,669**	**−391**
分配総額　a＋b	**15,560**	**15,616**	**56**
内部留保	**561**	**954**	**392**
（内部留保総額）	**（2,952）**	**（3,906）**	**（954）**

単位：円

一口当たり分配金	**3,300**	**3,312**	**12**
うち利益分配	2,863	2,958	95
うち一時差異等調整引当額	403	330	−73
うちその他の利益超過分配	34	24	−10

単位：百万円

総資産	**1,187,581**	**1,185,099**	**−2,482**
有利子負債	517,463	517,420	−42
LTV	43.6%	43.7%	0.1%
時価総額	802,527	711,995	−90,531
NOI	**27,350**	**26,951**	**−399**
FFO	**21,001**	**20,614**	**−387**

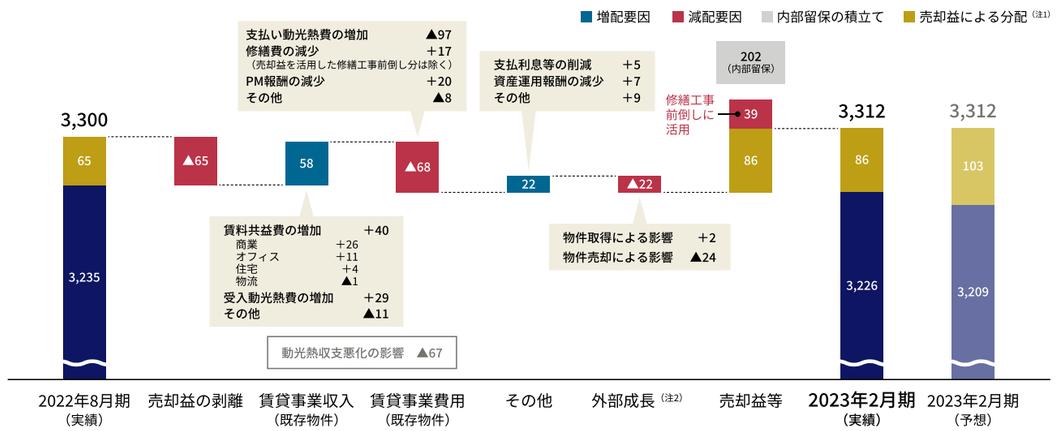
▶ 第15期実績 − 第14期実績　主な差異要因

単位：百万円

営業収益		**963**
賃貸事業収入の増加		24
既存物件の賃料共益費の増加	191	
物件取得・売却による影響	▲167	
その他賃貸事業収入の増加		58
受入動光熱費の増加	134	
その他収入の減少	▲76	
不動産等売却益の増加		880
営業費用		**434**
賃貸事業費用の増加		417
支払動光熱費の増加	455	
修繕費の増加（売却益を活用した修繕工事前倒し184含む）	107	
PM報酬の減少	▲112	
減価償却費の減少	▲65	
その他費用の増加	32	
資産運用報酬・その他営業費用の増加		16
営業外損益		**28**
支払利息その他融資関連費用の減少		▲26
特別損益		**▲109**
前期受贈益及び前期地震被害発生の剥離		▲109
当期純利益		**449**
前期内部留保積立ての剥離		561
当期内部留保積立て（不動産等売却益の一部）		▲954

既存物件収入は回復、物件売却益の一部を投資主還元及び修繕工事前倒しに活用

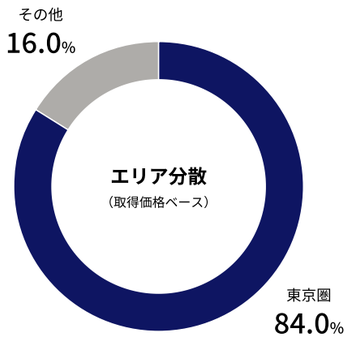
一口当たり分配金の増減要因（円／口）

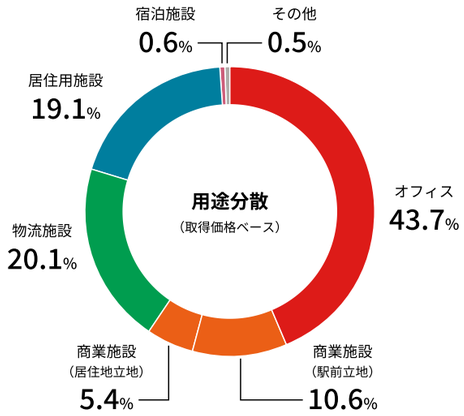


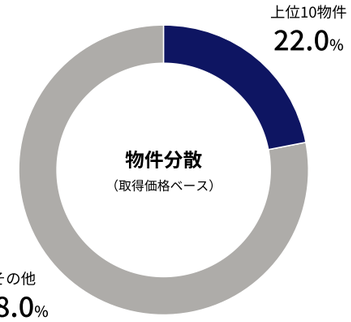
（注1）売却益分の資産運用報酬Ⅱの増加影響を除いています。
（注2）2022年8月期中の物件取得売却に伴う影響を含みます。

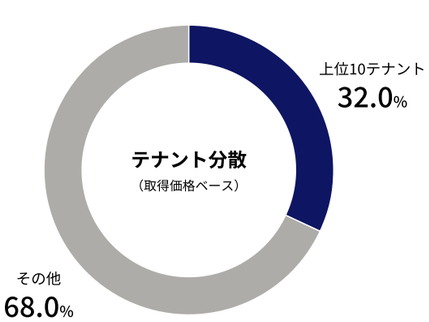
ポートフォリオ分析（2023年2月末時点）

物件数	資産規模	稼働率
293 物件	1,086,378 百万円	98.7 %

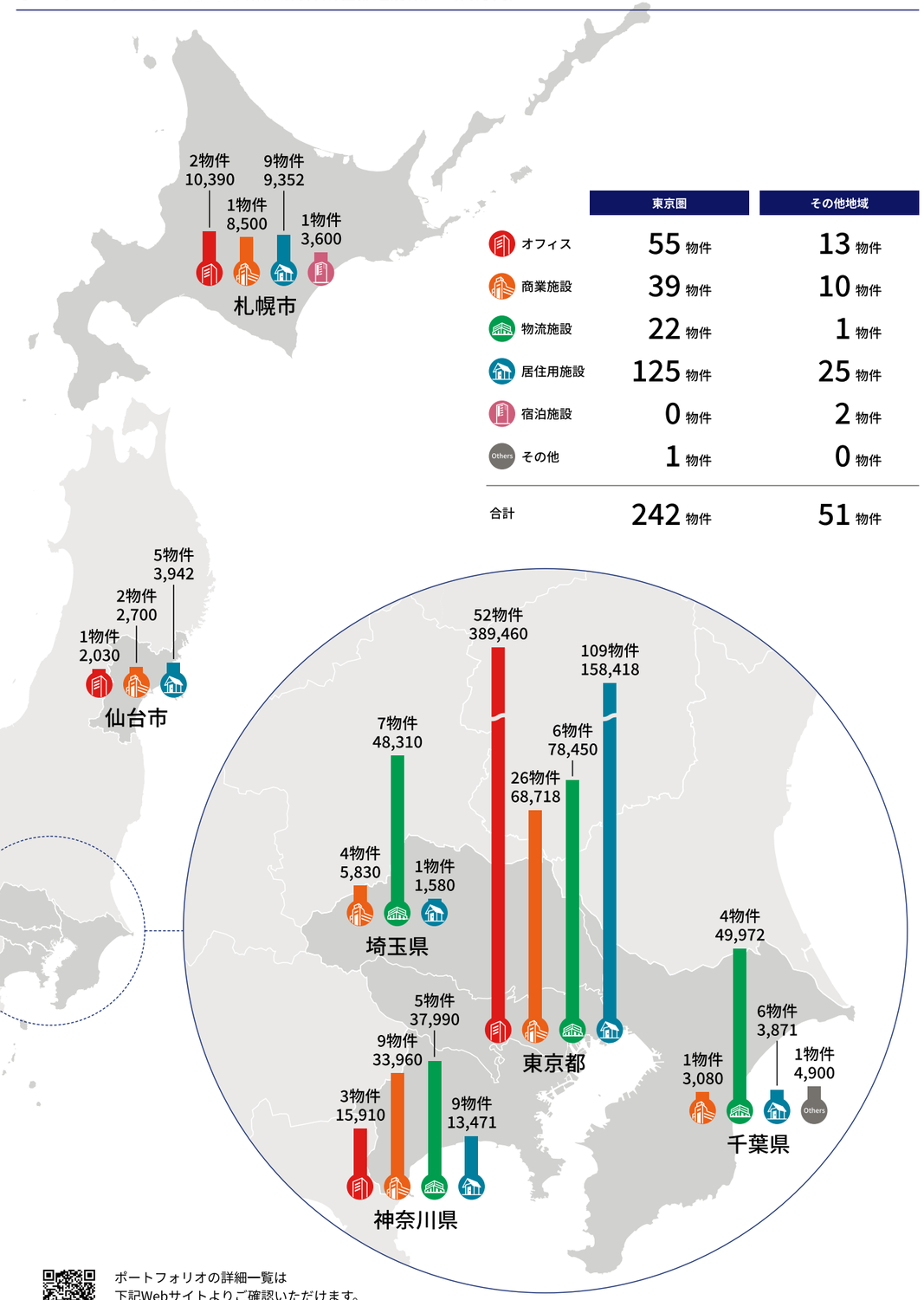








ポートフォリオの分布状況（物件所在都道府県）（百万円）



	東京圏	その他地域
オフィス	55 物件	13 物件
商業施設	39 物件	10 物件
物流施設	22 物件	1 物件
居住用施設	125 物件	25 物件
宿泊施設	0 物件	2 物件
その他	1 物件	0 物件
合計	242 物件	51 物件

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

主要ポートフォリオ物件

オフィス

取得価格 TOP3

1 日本電気本社ビル



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

2 新宿野村ビル



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

3 麹町ミレニアムガーデン



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

PMO秋葉原北



所在地／東京都台東区
延床面積／6,367.04㎡

PMO芝公園



所在地／東京都港区
延床面積／3,362.95㎡

NMF青山一丁目ビル



所在地／東京都港区
延床面積／10,063.05㎡

オムロン京都センタービル



所在地／京都府京都市
延床面積／34,616.84㎡

SORA新大阪21



所在地／大阪府大阪市
延床面積／38,252.92㎡

野村不動産大阪ビル



所在地／大阪府大阪市
延床面積／23,522.82㎡

商業施設

取得価格 TOP3

1 ユニバーサル・シティウォーク大阪



所在地／大阪府大阪市
取得価格／15,500百万円
延床面積／17,769.42㎡

2 横須賀モアーズシティ



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

3 中座くいだおれビル



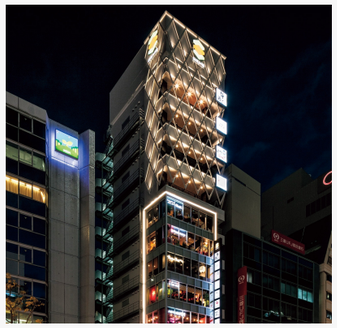
所在地／大阪府大阪市
取得価格／11,600百万円
延床面積／8,280.08㎡

GEMS市ヶ谷



所在地／東京都千代田区
延床面積／1,477.10㎡

GEMSなんば



所在地／大阪府大阪市
延床面積／2,421.83㎡

野村不動産吉祥寺ビル



所在地／東京都武蔵野市
延床面積／5,550.35㎡

NMF神戸名谷ビル



所在地／兵庫県神戸市
延床面積／14,619.46㎡

サミットストア向台町店



所在地／東京都西東京市
延床面積／10,659.55㎡

イズミヤSC千里丘店



所在地／大阪府吹田市
延床面積／24,399.12㎡

主要ポートフォリオ物件

物流施設

取得価格 TOP3

1 Landport浦安



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

2 Landport青梅III



所在地／東京都青梅市
取得価格／17,000百万円
延床面積／73,087.15㎡

3 Landport板橋



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

Landport東習志野



所在地／千葉県習志野市
延床面積／61,573.49㎡

Landport青梅 I



所在地／東京都青梅市
延床面積／57,721.34㎡

Landport八王子



所在地／東京都八王子市
延床面積／35,948.63㎡

**枚方樟葉
ロジスティクスセンター**



所在地／大阪府枚方市
延床面積／19,628.03㎡

**相模原大野台
ロジスティクスセンター**



所在地／神奈川県相模原市
延床面積／49,927.89㎡

**厚木南
ロジスティクスセンターA棟**



所在地／神奈川県厚木市
延床面積／9,788.62㎡

居住用施設

取得価格 TOP3

1 深沢ハウスHI棟



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

2 セレニテ心斎橋グランデ



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

3 プライムアーバン豊洲



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

NEW プラウドフラット根津谷中



所在地／東京都台東区
延床面積／1,671.64㎡

プラウドフラット戸越銀座



所在地／東京都品川区
延床面積／2,180.59㎡

プラウドフラット白金高輪



所在地／東京都港区
延床面積／3,620.46㎡

プライムアーバン芝浦LOFT



所在地／東京都港区
延床面積／2,429.98㎡

プラウドフラット新大阪



所在地／大阪府大阪市
延床面積／3,201.17㎡

プラウドフラット登戸



所在地／神奈川県川崎市
延床面積／2,000.91㎡

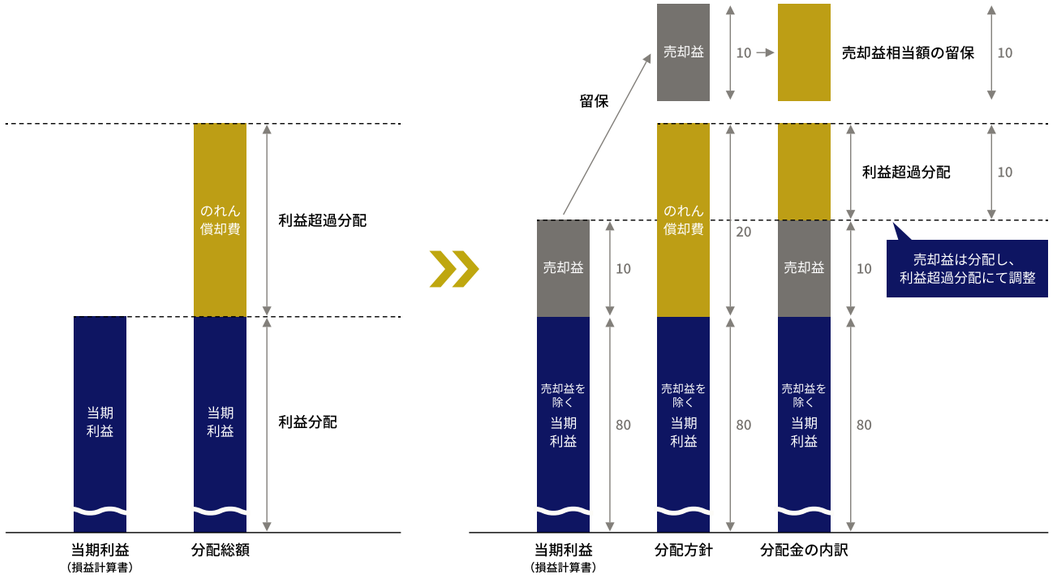
分配方針

基本的な分配方針

当期純利益＋のれん償却費を分配

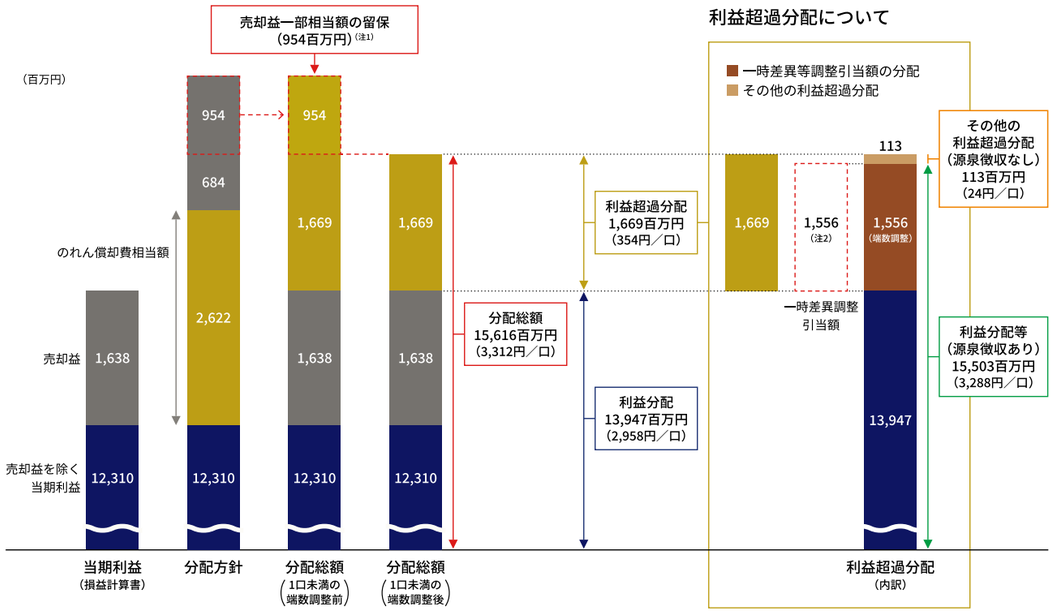
売却益が生じた場合の分配方針

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



※記載の数値は、イメージを示すために例示したものです。

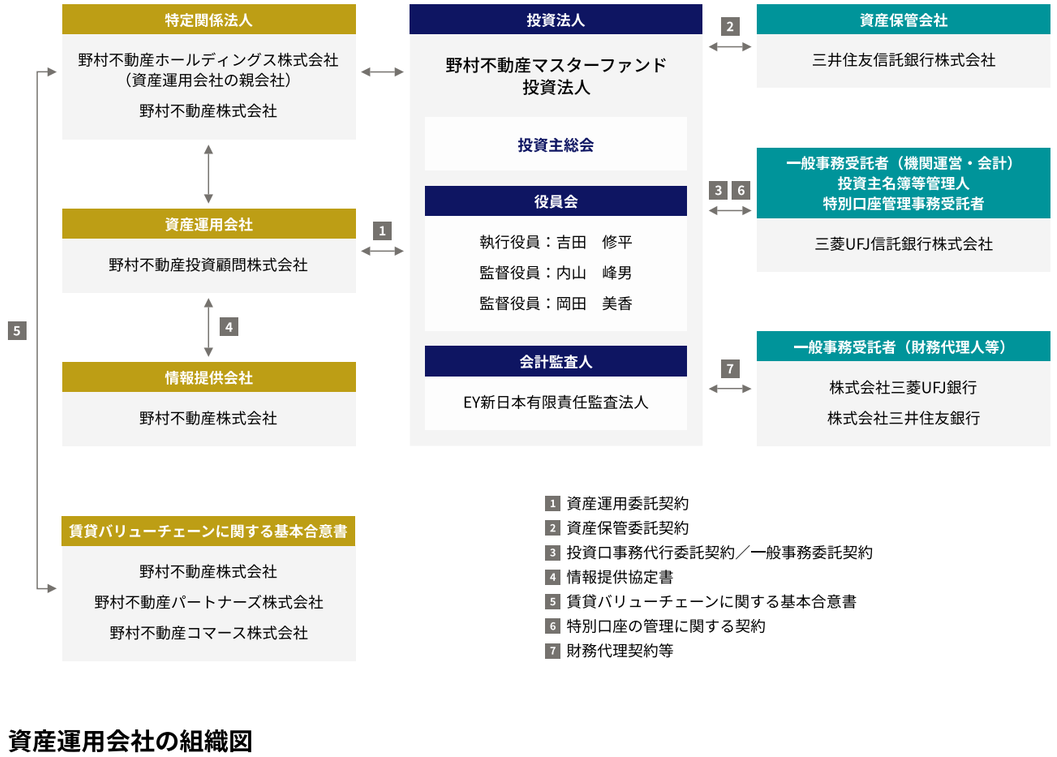
2023年2月期における利益超過分配金



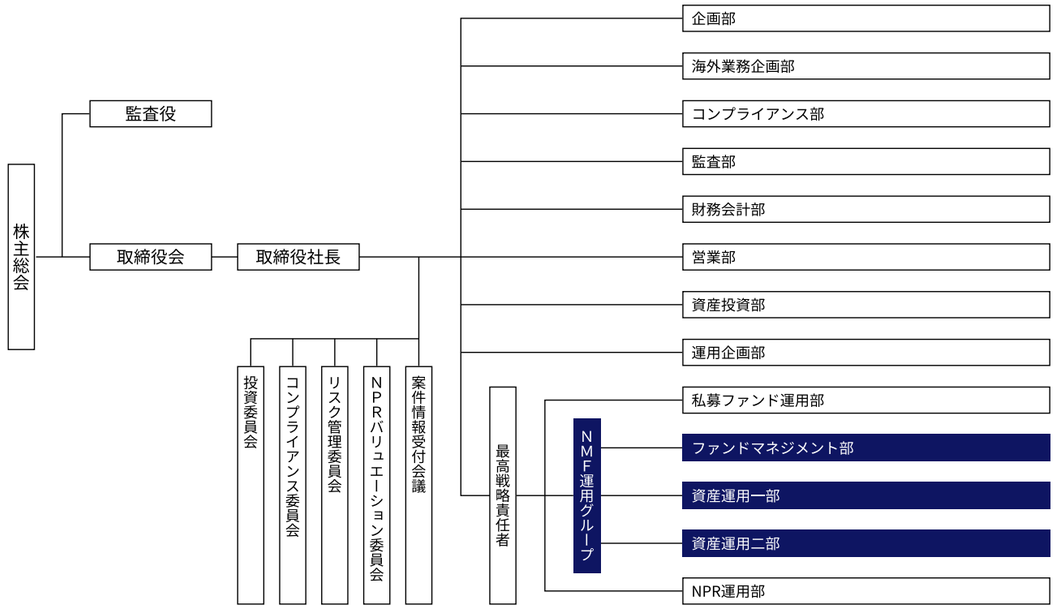
（注1）原則としてのれん償却費を上限として法人税が課税されない範囲内で留保を行う方針としています。2023年2月期においては、利益超過分配相当額（税法上の出資等減少分配）内であり、売却益の一部相当額の留保分への課税はされない見込みです。
（注2）のれん償却費等（引当加算項目）から税務上と会計上の減価償却費の相違に起因する減価償却不足等（引当減算項目）を控除した金額です。

投資法人／資産運用会社の概要

本投資法人の仕組み

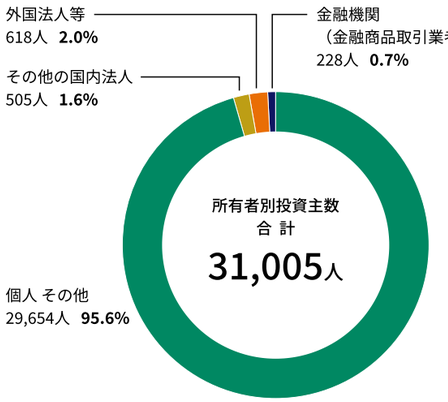


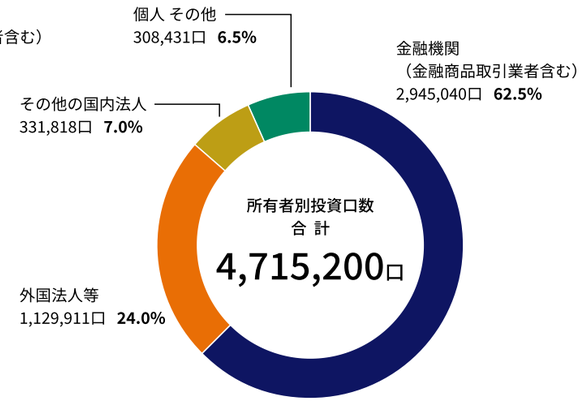
資産運用会社の組織図



投資主インフォメーション

所有者別投資主の構成





IRスケジュール



投資主インフォメーション

・住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。

・分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。
受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。
また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方はお取引証券会社へご連絡ください。

・投資主メモ

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

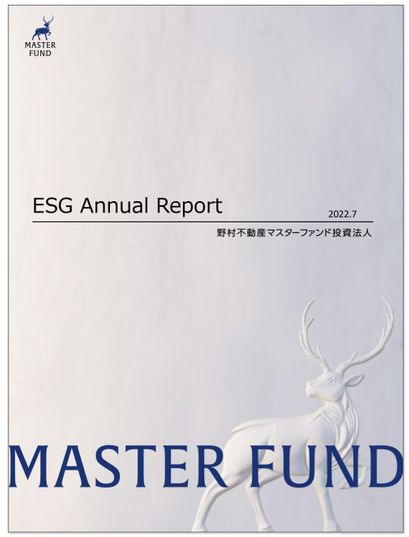
IR活動実績について

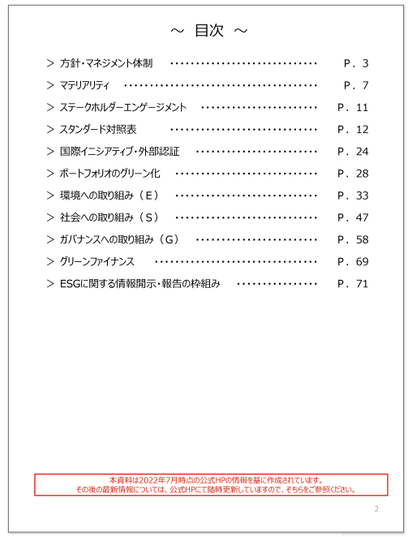
本投資法人は、運用状況に加えてSDGsへの取り組みについて投資家の皆さまに分かりやすい開示に努めています。

・公式HP



・ESG Annual Report（pdf）





・IR面談履歴等

国内機関投資家向け2022年8月期決算IR（テレコン）

海外投資家（欧米・アジア）向けカンファレンスでの個別IR（テレコン）

Ⅰ．資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期　別		第11期 自 2020年９月１日 至 2021年２月28日	第12期 自 2021年３月１日 至 2021年８月31日	第13期 自 2021年９月１日 至 2022年２月28日	第14期 自 2022年３月１日 至 2022年８月31日	第15期 自 2022年９月１日 至 2023年２月28日
営業収益	百万円	38,064	37,519	37,520	39,022	39,986
うち不動産賃貸事業収益	百万円	38,064	37,519	37,358	38,264	38,347
営業費用	百万円	22,693	22,777	22,927	23,437	23,872
うち不動産賃貸事業費用	百万円	15,973	16,097	15,972	16,652	17,069
営業利益	百万円	15,370	14,741	14,593	15,584	16,113
経常利益	百万円	13,048	12,435	12,380	13,392	13,950
当期純利益	百万円	13,016	12,434	12,377	13,499	13,948
総資産額	百万円	1,196,357	1,192,507	1,187,420	1,187,581	1,185,099
（対前期比）	%	△0.1	△0.3	△0.4	0.0	△0.2
有利子負債額	百万円	517,841	517,798	517,756	517,463	517,420
純資産額	百万円	623,014	619,901	616,878	615,128	613,540
（対前期比）	%	△0.4	△0.5	△0.5	△0.3	△0.3
出資総額	百万円	244,606	244,739	244,893	244,996	245,043
発行済投資口の総口数	口	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200
１口当たり純資産額	円	132,129	131,468	130,827	130,456	130,119
分配総額	百万円	15,701	15,503	15,296	15,560	15,616
１口当たり分配金	円	3,330	3,288	3,244	3,300	3,312
うち１口当たり利益分配金	円	2,761	2,637	2,625	2,863	2,958
うち１口当たり利益超過分配金	円	569	651	619	437	354
総資産経常利益率(注1)	%	1.1	1.0	1.0	1.1	1.2
年換算値(注2)	%	2.2	2.1	2.1	2.2	2.4
自己資本利益率(注3)	%	2.1	2.0	2.0	2.2	2.3
年換算値(注2)	%	4.2	4.0	4.0	4.3	4.6
期末自己資本比率(注4)	%	52.1	52.0	52.0	51.8	51.8
（対前期増減）	%	△0.1	△0.1	△0.0	△0.2	△0.0
期末有利子負債比率(注5)	%	43.3	43.4	43.6	43.6	43.7
当期運用日数	日	181	184	181	184	181
配当性向(注6)	%	100.0	99.9	99.9	100.0	99.9
期末投資物件数	件	299	299	298	300	293
期末総賃貸可能面積	㎡	2,106,258.56	2,106,273.85	2,166,670.21	2,173,632.71	2,161,003.03
期末テナント数	件	1,369	1,344	1,329	1,352	1,351
期末稼働率	%	98.8	98.1	98.7	98.7	98.7
当期減価償却費	百万円	5,482	5,586	5,609	5,738	5,673
当期資本的支出	百万円	3,528	3,105	2,654	2,609	2,341
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	百万円	27,573	27,008	26,995	27,350	26,951
FFO(Funds from Operation)(注8)	百万円	21,167	20,651	20,755	21,001	20,614
１口当たりFFO(注9)	円	4,489	4,379	4,401	4,453	4,371

(注1) 総資産経常利益率＝経常利益／{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100
(注2) 第11期運用日数181日、第12期運用日数184日、第13期運用日数181日、第14期運用日数184日、第15期運用日数181日に基づいて年換算値を算出しています。
(注3) 自己資本利益率＝当期純利益／{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100
(注4) 期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100
(注5) 期末有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100
(注6) 配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数点第1位未満を切り捨てています。
配当性向＝分配金総額(利益超過分配金を除く)÷当期純利益×100
(注7) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
(注8) FFO＝当期純利益＋当期減価償却費＋投資法人債発行費償却＋のれん償却額＋減損損失－不動産等売却益＋不動産等売却損－特別利益＋特別損失＋合併関連費用
(注9) １口当たりFFO＝FFO／発行済投資口の総口数

2 当期(第15期)の資産の運用の経過

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

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

❶投資環境

(日本経済)

当期の日本経済は、コロナ禍の影響が和らぎつつある中、個人消費が回復し緩やかに持ち直しつつあります。一方で、世界的な物価上昇や金融引き締めに伴う景気後退不安など不透明感が依然として残っています。

(不動産賃貸マーケット)

当期の不動産賃貸マーケットについては、前期同様セクター毎に状況が異なっています。

オフィスセクターは、東京都においては2020年後半以降、新型コロナウイルス感染症の影響に伴う景気後退不安やテレワークの拡大を受けたオフィス需要の減退に伴い空室率の上昇が見られましたが、足元では雇用者数の増加に伴い空室率の上昇には一服感が見られます。一方で、空室率は依然高止まりしている状況にあることから、募集賃料の低下は継続しています。地方都市においては、東京に比べテレワークの実施率が低いことなどにより、オフィスの供給が少ない都市では空室率の低下が見られ、全般的に募集賃料は安定しています。

商業施設セクターは、小売業についてはスーパーマーケットなどの生活必需品を取り扱う店舗においては底堅い動きが継続しているものの、飲食店の売上については人々の行動変容に伴いエリアにより回復状況に差が見られました。

物流施設セクターは、主要テナントであるサード・パーティー・ロジスティクス(注)事業者や、eコマース関連事業者の需要が引き続き堅調です。首都圏では旺盛な需要が見られるものの物流施設の大量供給により空室率は上昇傾向にあります。一方、近畿圏では供給が少なく空室率は低い水準を保っています。

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

賃貸住宅セクターは、東京都においてはテレワークの普及に伴う転出者の増加や雇用環境の変化による転入者の減少により2020年7月以降転出超過の動きが見られましたが、2022年以降コロナ禍の影響が和らぎ再び転入超過に転じた結果、足元での稼働率は堅調な動きを示し賃料も回復傾向にあります。地方都市においても、概ね堅調な稼働率となっています。

ホテルセクターは、全国旅行支援による日本人旅行客の増加や入国規制の緩和による外国人旅行客の回復により、稼働率、RevPAR(販売可能な客室1室あたりの収益)が急速に回復しつつあります。

(不動産売買マーケット)

2022年の商業用不動産の売買高は、J-REITによる取得額が減ったため前年比で減少しました。一方で、不動産価格については住宅や物流施設を中心に上昇傾向が継続しています。

(J-REITマーケット)

東証REIT指数は、2022年に入ってからは米国金利の上昇に伴い上値が重い展開となりました。2022年12月に日銀が長期金利の変動幅を拡大したことから軟調な動きとなり、2022年8月31日時点の2,033.71ポイントから2023年2月28日時点では1,843.21ポイントにまで下落しました。

❷運用実績

前記「❶投資環境」に記載の環境の下、本投資法人は、当期(第15期)中に1物件(プラウドフラット根津谷中)を取得し、9物件

（野村不動産東日本橋ビル（準共有持分50%）、プライムアーバン高井戸、プライムアーバン向島、プライムアーバン西船橋、プライムアーバン葵、プライムアーバン鶴舞、プライムアーバン知事公館、プライムアーバン円山及びプライムアーバン北24条）を譲渡しました。この結果、当期末（2023年2月末日）時点において保有する物件は293物件（取得価格合計1,086,378百万円）、東京圏への投資比率は84.0%、総賃貸可能面積は2,161,003.03㎡となり、高度に分散されたポートフォリオ構成となっています。

また、運営管理面においては、前記「❶投資環境」に記載のとおり、各セクターにおけるコロナ禍の影響には違いが見られます。賃貸住宅セクターや商業セクターにおいては、稼働率や飲食店の売上等に回復傾向が見られましたが、エリア等により回復状況には差があります。オフィスセクターにおいては、マーケット全体として空室率上昇や募集賃料低下といった動きが継続していましたが、マーケット動向を踏まえた適切かつ柔軟なリーシング活動を通じて安定収益の確保を目指した運用を継続しました。結果として、当期末のポートフォリオ全体における稼働率は前期末と同等の98.7%となりました。

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

また、本投資法人がマテリアリティにおいてKPIとして掲げる「グリーン認証（3★相当以上）70%達成（2030年度迄）」に対する進捗は、当期末時点で58.8%(注2)となっています。

本投資法人は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が2020年7月14日付で賛同したTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言に基づき、TCFDが推奨する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」の4つの項目ごとに、本投資法人及び本資産運用会社における方針や取組み状況をまとめ、2021年2月以降本投資法人の公式HP上で開示しています。なお、「戦略」における財務的影響の分析・検証にあたっては、気候変動リスクが本投資法人に与えるリスクと機会を把握したうえで、IEA（国際エネルギー機関）やIPCC（国連気候変動に関する政府間パネル）といった各国際機関等が公表している将来的な気候予測を主な情報源として、4℃シナリオ、2℃シナリオ、1.5℃シナリオの3パターンをシナリオ分析の前提に設定し、識別したリスクと機会ごとに財務的影響を分析・検証しました。また、2022年10月に公表した「2050年カーボンニュートラル宣言」に基づき、カーボンニュートラル達成のための施策を積極的に推進しています。本投資法人は、気候変動に伴う物理・移行リスクを十分に管理するとともに、温室効果ガスの排出削減等の取組みを通じた脱炭素社会の移行への貢献及び本投資法人の収益機会の拡大を目指した取組みを推進する方針です。

（注1）「グリーン認証」とは、DBJ Green Building認証、BELS評価又はCASBEE不動産認証のいずれかを指します。
（注2）底地を除く保有物件を対象として、DBJ Green Building認証3★以上、BELS認証3★以上又はCASBEE不動産B＋以上を取得している保有物件の割合を、延床面積に基づき算出しています。

❸資金調達の状況

当期において、本投資法人は、返済期限を迎えた有利子負債33,550百万円のリファイナンスを実施しました。この結果、当期末時点の有利子負債残高は517,420百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は43.7%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
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付　：AA−	格付の方向性　：安定的

3 増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年10月１日	新設合併	3,722,010	3,722,010	161,120	161,120	(注2)
2016年９月１日	吸収合併	461,120	4,183,130	－	161,120	(注3)
2016年10月14日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,183,130	763	161,883	(注4)
2017年４月14日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,183,130	708	162,592	(注4)
2017年10月13日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,183,130	198	162,791	(注4)
2018年３月１日	公募増資	132,000	4,315,130	17,572	180,363	(注5)
2018年３月20日	第三者割当増資	6,670	4,321,800	887	181,251	(注6)
2018年４月13日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,321,800	478	181,730	(注4)
2018年10月15日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,321,800	321	182,051	(注4)
2019年３月１日	公募増資	214,760	4,536,560	31,241	213,293	(注7)
2019年３月26日	第三者割当増資	10,740	4,547,300	1,562	214,855	(注8)
2019年10月15日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,547,300	91	214,947	(注4)
2019年12月20日	公募増資	159,900	4,707,200	27,845	242,792	(注9)
2020年１月21日	第三者割当増資	8,000	4,715,200	1,393	244,185	(注10)
2020年４月14日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,715,200	122	244,307	(注4)
2020年10月14日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,715,200	299	244,606	(注4)
2021年４月14日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,715,200	132	244,739	(注4)
2021年10月13日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,715,200	154	244,893	(注4)
2022年４月19日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,715,200	102	244,996	(注4)
2022年10月18日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,715,200	46	245,043	(注4)

（注1）百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注2）本投資法人は、旧野村不動産マスターファンド投資法人（以下「旧NMF」といいます。）、野村不動産オフィスファンド投資法人（以下「NOF」といいます。）及び野村不動産レジデンシャル投資法人（以下「NRF」といいます。）を新設合併消滅法人とする2015年10月１日付の新設合併により設立されました。本投資法人は、設立に際し、旧NMFの投資口１口に対し本投資法人の投資口１口を割当交付し、NOFの投資口１口に対し本投資法人の投資口3.6口を割当交付し、NRFの投資口１口に対し本投資法人の投資口4.45口を割当交付しました。
（注3）本投資法人は、本投資法人を吸収合併存続法人、トップリート投資法人（以下「TOP」といいます。）を吸収合併消滅法人とする2016年9月１日付の吸収合併に際し、TOPの投資口１口に対し本投資法人の投資口2.62口を割当交付し、その結果、461,120口の新投資口を発行しました。なお、これに伴う出資総額の変更はありません。
（注4）「年月日」欄に記載の各日付にて開催された本投資法人役員会において、一時差異等調整引当額の戻入を決議し、出資総額への組入れを行っています。
（注5）１口当たり発行価格137,474円（発行価額133,125円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注6）１口当たり発行価額133,125円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注7）１口当たり発行価格150,223円（発行価額145,471円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注8）１口当たり発行価額145,471円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注9）１口当たり発行価格179,830円（発行価額174,141円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注10）１口当たり発行価額174,141円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期別 決算年月	第11期 2021年２月	第12期 2021年８月	第13期 2022年２月	第14期 2022年８月	第15期 2023年２月
最　高	176,000円	186,400円	172,700円	171,300円	173,200円
最　低	123,900円	159,800円	137,300円	147,800円	149,000円

4 分配金等の実績

分配金等の実績は、以下のとおりです。

期　別		第11期 自 2020年９月１日 至 2021年２月28日	第12期 自 2021年３月１日 至 2021年８月31日	第13期 自 2021年９月１日 至 2022年２月28日	第14期 自 2022年３月１日 至 2022年８月31日	第15期 自 2022年９月１日 至 2023年２月28日
当期未処分利益総額	千円	13,503,646	12,786,253	12,575,751	13,594,898	13,997,163
次期繰越利益	千円	352,091	198,249	95,589	48,535	25,614
金銭の分配金総額	千円	15,701,616	15,503,577	15,296,108	15,560,160	15,616,742
（1口当たり分配金）	円	(3,330)	(3,288)	(3,244)	(3,300)	(3,312)
うち利益分配金総額	千円	13,018,667	12,433,982	12,377,400	13,499,617	13,947,561
（1口当たり利益分配金）	円	(2,761)	(2,637)	(2,625)	(2,863)	(2,958)
うち出資払戻総額	千円	2,682,948	3,069,595	2,918,708	2,060,542	1,669,180
（1口当たり出資払戻額）	円	(569)	(651)	(619)	(437)	(354)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円	1,763,484	1,824,782	2,093,548	1,900,225	1,556,016
（1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	円	(374)	(387)	(444)	(403)	(330)
出資払戻総額のうちその他の利益超過分配からの分配金総額	千円	919,464	1,244,812	825,160	160,316	113,164
（1口当たり出資払戻額のうちその他の利益超過分配からの分配金）	円	(195)	(264)	(175)	(34)	(24)

本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。当期においては、当期純利益13,948,627千円にのれん償却額2,622,242千円を加算し、不動産等売却益の一部954,127千円を控除した金額15,616,742千円（投資口1口当たり3,312円）を分配することとしました。

分配の内訳は、利益分配金として、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第136条第1項に定める利益13,947,561千円（投資口1口当たり2,958円）、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額の分配として1,556,016千円（投資口1口当たり330円）、その他の利益超過分配金として113,164千円（投資口1口当たり24円）を分配することとしました。

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

前記「❷当期（第15期）の資産の運用の経過／❶投資環境」に記載の投資環境認識を踏まえ、本投資法人は、引き続き、野村不動産グループの有する開発力に基づく「物件取得パイプライン」を通じた外部成長及び「マネジメントパイプライン」の活用による物件ブランドの強化を中心とした内部成長を推進することにより、分配金の成長を追求し、更なる投資主価値の向上を目指していきます。

6 決算後に生じた重要な事実

A. 資産の譲渡

（a）本投資法人は、第15期末（2023年2月末日）後、以下の資産の譲渡を完了しました。

資産の名称	特定資産の種類	用途	売買契約締結日	譲渡日	譲渡先	譲渡価格（百万円）	第16期の損益に及ぼす影響（見込み）（百万円）
野村不動産東日本橋ビル（準共有持分50%）	信託受益権	オフィス	2022年3月8日	2023年3月15日	国内の株式会社	2,260	350
プライムアーバン代々木(注1)	不動産	居住用施設	2023年3月22日	2023年3月31日	国内の特定目的会社	6,283（注2）	1,550（注2）
プライムアーバン西新宿Ⅱ(注1)							
プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ(注1)							
プライムアーバン品川西(注1)							
プライムアーバン駒込	信託受益権						
プライムアーバン葛西Ⅱ(注1)	不動産						
プライムアーバン浅草(注1)							
プライムアーバン行徳駅前(注1)							
NMF名古屋柳橋ビル	信託受益権	オフィス	2023年3月20日	2023年4月7日	国内の特定目的会社	4,410	1,695

（注1）第15期末において本譲渡資産は現物不動産でしたが、2023年3月31日付で信託契約を締結し、信託受益権として譲渡しています。
（注2）本譲渡資産のうち、プライムアーバン代々木、プライムアーバン西新宿Ⅱ、プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ、プライムアーバン品川西、プライムアーバン駒込、プライムアーバン葛西Ⅱ、プライムアーバン浅草及びプライムアーバン行徳駅前に係る譲渡は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡です。個々の物件の譲渡価格について、譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。それに伴い、個々の物件の第16期の損益に及ぼす影響も非開示としています。

（b）本投資法人は、第15期末（2023年2月末日）後、以下の資産を譲渡する予定です。

資産の名称	特定資産の種類	用途	売買契約締結日	譲渡予定日	譲渡予定先	譲渡予定価格（百万円）	第16期の損益に及ぼす影響（見込み）（百万円）
NMF天神南ビル	信託受益権	オフィス	2023年3月17日	2023年5月31日	東京建物株式会社	3,040	997
プライムアーバン大塚	不動産	居住用施設	2023年3月17日	2023年5月31日	東京建物不動産販売株式会社	772	96

なお、第16期（2023年3月1日～2023年8月31日）において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。

（参考情報）

A. 資産の取得

（a）本投資法人は、2023年2月28日付で以下の資産の取得を決定し、2023年3月24日及び同年4月3日付で取得を完了しました。

物件名称	Landport東雲・安田倉庫（準共有持分51%）
特定資産の種類	信託受益権
所在地(注1)	（地　　番） 東京都江東区東雲二丁目19番3 （住居表示） 東京都江東区東雲二丁目13番35号
構造(注1)	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
敷地面積(注1)	10,863.95㎡
延床面積(注1)	22,088.79㎡
所有形態	（土地）所有権（51%） （建物）所有権（51%）
竣工日(注1)	2020年5月8日
取得価格(注2)	5,750百万円
契約締結日	2023年2月28日
取得日	2023年3月24日
売主	野村不動産株式会社

物件名称	ブラウドフラット菊川
特定資産の種類	不動産
所在地(注1)	(地　　番) 東京都墨田区立川四丁目10番6 (住居表示) 東京都墨田区立川四丁目5番10号
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
敷地面積(注1)	894.38㎡
延床面積(注1)	3,047.97㎡
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
竣工日(注1)	2020年10月22日
取得価格(注2)	2,720百万円
契約締結日	2023年2月28日
取得日	2023年4月3日
売主	野村不動産株式会社

物件名称	ブラウドフラット浅草
特定資産の種類	不動産
所在地(注1)	(地　　番) 東京都台東区浅草六丁目305番1 (住居表示) 東京都台東区浅草六丁目18番9号
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
敷地面積(注1)	574.97㎡(注3)
延床面積(注1)	2,926.70㎡
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
竣工日(注1)	2020年7月21日
取得価格(注2)	2,410百万円
契約締結日	2023年2月28日
取得日	2023年4月3日
売主	野村不動産株式会社

物件名称	ブラウドフラット錦糸町Ⅱ
特定資産の種類	不動産
所在地(注1)	(地　　番) 東京都墨田区緑四丁目6番5 (住居表示) 東京都墨田区緑四丁目10番11号
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
敷地面積(注1)	484.05㎡
延床面積(注1)	2,334.95㎡
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
竣工日(注1)	2020年1月9日
取得価格(注2)	2,030百万円
契約締結日	2023年2月28日
取得日	2023年4月3日
売主	野村不動産株式会社

物件名称	MEFULL茶屋町
特定資産の種類	不動産
所在地(注1)	(地　　番) 大阪府大阪市北区茶屋町32番4 (住居表示) 大阪府大阪市北区茶屋町5番8号
構造(注1)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き8階建
敷地面積(注1)	330.61㎡
延床面積(注1)	1,569.73㎡
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
竣工日(注1)	2020年3月16日
取得価格(注2)	3,735百万円
契約締結日	2023年2月28日
取得日	2023年4月3日
売主	野村不動産株式会社

(注1)「所在地(地番)」、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。
(注2)「取得価格」は、当該不動産の取得に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された売買代金の金額)を記載しています。
(注3) 建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約34.6㎡(私道部分)を含みます。

(b)本投資法人は、2023年3月14日付で以下の資産の取得を決定しました。

物件名称	SOMPOケア ラヴィーレレジデンス用賀
特定資産の種類	不動産
所在地(注1)	(地　　番) 東京都世田谷区用賀三丁目612番 (住居表示) 東京都世田谷区用賀三丁目6番3号
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
敷地面積(注1)	3,525.88㎡
延床面積(注1)	8,380.68㎡
所有形態	(土地)借地権(注3) (建物)所有権
竣工日(注1)	2017年3月9日
取得予定価格(注2)	2,850百万円
契約締結日	2023年3月17日
取得予定日	2023年5月31日
売主	国内の株式会社

物件名称	グレイプス辻堂西海岸
特定資産の種類	信託受益権
所在地(注1)	(地　　番) 神奈川県藤沢市辻堂西海岸二丁目7181番38　他1筆 (住居表示) 神奈川県藤沢市辻堂西海岸二丁目12番2号
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
敷地面積(注1)	4,222.05㎡
延床面積(注1)	8,140.58㎡
所有形態	(土地)借地権(注4) (建物)所有権
竣工日(注1)	2016年7月15日
取得予定価格(注2)	1,820百万円
契約締結日	2023年3月17日
取得予定日	2023年5月31日
売主	国内の株式会社

物件名称	SOMPOケア そんぽの家 大森西
特定資産の種類	信託受益権
所在地(注1)	(地　　番) 東京都大田区大森西七丁目99番1 (住居表示) 東京都大田区大森西七丁目6番30号
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
敷地面積(注1)	801.98㎡
延床面積(注1)	2,293.27㎡
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
竣工日(注1)	2014年11月19日
取得予定価格(注2)	1,462百万円
契約締結日	2023年3月17日
取得予定日	2023年5月31日
売主	国内の株式会社

物件名称	SOMPOケア ラヴィーレレジデンス湘南辻堂
特定資産の種類	不動産
所在地(注1)	(地　　番) 神奈川県茅ケ崎市赤松町5001番 (住居表示) 神奈川県茅ケ崎市赤松町13番16号
構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
敷地面積(注1)	2,000.56㎡
延床面積(注1)	4,121.51㎡
所有形態	(土地)借地権(注5) (建物)所有権
竣工日(注1)	2017年7月3日
取得予定価格(注2)	1,150百万円
契約締結日	2023年3月17日
取得予定日	2023年5月31日
売主	国内の株式会社

(注1)「所在地(地番)」、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。
(注2)「取得予定価格」は、当該不動産の取得に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額(不動産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3) 土地賃貸借契約について
　借地権設定者:東京都
　借地権の種類:一般定期借地権
　借地期間:2015年6月1日から2065年5月31日まで
(注4) 土地賃貸借契約について
　借地権設定者:非開示(借地権設定者より承諾が得られていないため、非開示としています。)
　借地権の種類:一般定期借地権
　借地期間:2015年4月30日から2065年4月30日まで
(注5) 土地賃貸借契約について
　借地権設定者:個人
　借地権の種類:普通借地権
　借地期間:2016年6月1日から2046年5月31日まで

投資法人の概況

1 出資の状況

期　別		第11期 2021年2月28日現在	第12期 2021年8月31日現在	第13期 2022年2月28日現在	第14期 2022年8月31日現在	第15期 2023年2月28日現在
発行可能投資口総口数	口	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数	口	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200	4,715,200
出資総額	百万円	244,606	244,739	244,893	244,996	245,043
投資主数	人	32,237	31,460	31,119	30,900	31,005

2 投資口に関する事項

第15期末現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名(社)は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	1,250,575	26.52
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	735,726	15.60
野村不動産株式会社	210,671	4.47
野村信託銀行株式会社(投信口)	210,553	4.47
SMBC日興証券株式会社	122,273	2.59
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 常任代理人　株式会社みずほ銀行決済営業部	87,614	1.86
日本証券金融株式会社	76,457	1.62
JPモルガン証券株式会社	60,836	1.29
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT 常任代理人　香港上海銀行東京支店カストディ業務部	60,290	1.28
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 常任代理人　株式会社みずほ銀行決済営業部	48,600	1.03
合　　計	2,863,595	60.73

3 役員等に関する事項

❶第15期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです(注1)。

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	吉田　修平	吉田修平法律事務所　代表弁護士	2,400
監督役員	内山　峰男	内山峰男公認会計士事務所　所長	1,800
監督役員	岡田　美香(注2)	シティユーワ法律事務所　パートナー弁護士	1,800
会計監査人	EY新日本有限責任 監査法人	―	24,500

(注1) 第15期末時点において執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員及び監督役員は、上記以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。
(注2) 旧姓かつ職業上使用している氏名は上記のとおり表記しておりますが、戸籍上の氏名は古澤　美香です。以下同じです。

❷会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人が投信法第105条第1項各号のいずれかに該当すると認められ、改善の見込みがないと判断した場合には、役員会は役員会の構成員の全員の同意により会計監査人を解任します。

また、会計監査人の業務執行状況その他諸般の事情を総合的に勘案して、会計監査人として適任ではないと判断した場合には、役員会は、当該会計監査人を解任又は不再任とし、新たな会計監査人を選任する議案を投資主総会に提案します。

4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第15期末現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	野村不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（特別口座管理事務受託者）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営・会計）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行

投資法人の運用資産の状況

1 投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域（注1）	第14期 2022年 8 月31日現在		第15期 2023年 2 月28日現在	
			保有総額（百万円）（注2）	資産総額に対する比率（%）（注3）	保有総額（百万円）（注2）	資産総額に対する比率（%）（注3）
不動産	オフィス	東京圏	150,094	12.6	145,990	12.3
		その他	21,259	1.8	21,287	1.8
		小　計	171,354	14.4	167,278	14.1
	商業施設	東京圏	28,595	2.4	28,488	2.4
		その他	18,099	1.5	18,092	1.5
		小　計	46,694	3.9	46,580	3.9
	物流施設	東京圏	63,472	5.3	63,239	5.3
		小　計	63,472	5.3	63,239	5.3
	居住用施設	東京圏	144,040	12.1	142,725	12.0
		その他	29,591	2.5	27,070	2.3
		小　計	173,632	14.6	169,796	14.3
	宿泊施設	その他	3,648	0.3	3,631	0.3
		小　計	3,648	0.3	3,631	0.3
	その他	東京圏	5,136	0.4	5,136	0.4
		小　計	5,136	0.4	5,136	0.4
	中　計		463,937	39.1	455,662	38.4
信託不動産	オフィス	東京圏	259,160	21.8	260,585	22.0
		その他	50,527	4.3	50,452	4.3
		小　計	309,688	26.1	311,037	26.2
	商業施設	東京圏	79,957	6.7	79,776	6.7
		その他	45,036	3.8	44,917	3.8
		小　計	124,993	10.5	124,694	10.5
	物流施設	東京圏	137,056	11.5	136,231	11.5
		その他	3,267	0.3	3,255	0.3
		小　計	140,324	11.8	139,487	11.8
	居住用施設	東京圏	25,560	2.2	25,469	2.1
		小　計	25,560	2.2	25,469	2.1
	宿泊施設	その他	2,671	0.2	2,709	0.2
		小　計	2,671	0.2	2,709	0.2
	中　計		603,238	50.8	603,397	50.9
不動産・信託不動産　合　計			1,067,176	89.9	1,059,060	89.4
預金その他資産			120,405	10.1	126,038	10.6
資産総額			1,187,581	100.0	1,185,099	100.0

（注1）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「その他」とは、東京圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び人口10万人以上の都市並びにその周辺地域をいいます。以下同じです。
（注2）保有総額は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっています。
（注3）小数点第2位を四捨五入していますので、合計が100.0%にならない場合があります。

2 主要な保有資産

第15期末現在の本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）	主たる用途
新宿野村ビル	46,768	31,137.85	30,087.87	96.6	4.7	オフィス
日本電気本社ビル	44,468	34,270.05	34,270.05	100.0	（注4）	オフィス
麹町ミレニアムガーデン	26,381	16,384.19	16,172.57	98.7	（注4）	オフィス
野村不動産天王洲ビル	20,562	25,106.95	25,106.95	100.0	（注4）	オフィス
オムロン京都センタービル	18,188	34,616.84	34,616.84	100.0	（注4）	オフィス
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	17,841	24,288.08	23,391.84	96.3	1.7	オフィス
Landport青梅Ⅲ	17,075	67,353.35	67,353.35	100.0	（注4）	物流
ユニバーサル・シティウォーク大阪	16,932	9,555.28	9,127.16	95.5	2.6	商業
Landport浦安	15,683	70,045.85	70,045.85	100.0	（注4）	物流
Landport青梅Ⅱ	14,573	63,748.85	63,748.85	100.0	（注4）	物流
合　計	238,475	376,507.29	373,921.33	99.3	22.5（注5）	

（注1）「賃貸可能面積」は、個々の資産において賃貸が可能なオフィス、物流施設、商業施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。なお、新宿野村ビル及び日本電気本社ビルについては建物全体の賃貸可能面積に当期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とします。

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

（注3）「稼働率」は、個々又は全体の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

（注4）テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

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

3 不動産等組入資産明細

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価格（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）（注2）
オフィス	東京圏	新宿野村ビル（注3）	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	信託受益権	51,600	46,768
		野村不動産天王洲ビル	東京都品川区東品川二丁目4番11号	信託受益権	21,700	20,562
		麹町ミレニアムガーデン	東京都千代田区麹町四丁目4番地30（注5）	不動産	30,700	26,381
		NMF新宿南口ビル	東京都渋谷区代々木二丁目4番9号	信託受益権	13,400	10,115
		NMF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区宇田川町20番17号	信託受益権	10,500	10,502
		セコムメディカルビル	東京都千代田区二番町7番地7（注5）	不動産	12,600	10,543
		NMF芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	信託受益権	7,400	7,095
		西新宿昭和ビル	東京都新宿区西新宿一丁目13番12号	信託受益権	8,030	8,177
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区道玄坂二丁目16番4号	不動産	5,950	5,360
		岩本町東洋ビル	東京都千代田区岩本町三丁目1番2号	信託受益権	4,990	4,090
		NMF駿河台ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目5番12号	信託受益権	5,250	4,670
		PMO日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目12番20号	不動産	4,980	4,025
		PMO日本橋茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目11番10号	不動産	6,690	4,695
		NMF五反田駅前ビル	東京都品川区西五反田一丁目1番8号	信託受益権	5,390	4,551
		野村不動産東日本橋ビル（注4）	東京都中央区東日本橋一丁目1番7号	信託受益権	2,175	1,883
		PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	5,670	3,975
		八丁堀NFビル	東京都中央区八丁堀二丁目21番6号	信託受益権	2,610	2,431
		NMF神田岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目8番16号	信託受益権	4,620	4,182
		NMF高輪ビル	東京都品川区東五反田二丁目20番4号	不動産	3,540	2,862
		PMO八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目22番13号	不動産	3,530	2,649
		PMO日本橋大伝馬町	東京都中央区日本橋大伝馬町6番8号	不動産	3,110	2,056
		PMO東日本橋	東京都中央区東日本橋二丁目15番4号	不動産	2,010	1,521
		野村不動産上野ビル	東京都台東区東上野一丁目14番4号	不動産	7,070	6,578
		NF本郷ビル	東京都文京区本郷三丁目14番7号	信託受益権	5,230	4,888
		クリスタルパークビル	東京都武蔵野市御殿山一丁目1番3号	不動産	3,330	3,296
		NMF吉祥寺本町ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目10番31号	信託受益権	2,240	1,847
		ファーレ立川センタースクエア	東京都立川市曙町二丁目36番2号	信託受益権	4,520	3,815
		NMF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町3番地1（注5）	信託受益権	9,430	7,972
		NMF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番11号	信託受益権	8,730	5,548
		NMF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目15番16号	信託受益権	2,950	2,737
		PMO田町	東京都港区芝五丁目31番17号	不動産	8,880	6,043
		PMO銀座八丁目	東京都中央区銀座八丁目12番8号	不動産	5,450	3,877
		PMO芝公園	東京都港区芝公園一丁目2番1号	不動産	5,550	3,779
		日本電気本社ビル（注4）	東京都港区芝五丁目7番1号	信託受益権	49,000	44,468
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区晴海一丁目8番11号	信託受益権	17,500	17,841
		NMF青山一丁目ビル	東京都港区赤坂八丁目1番22号	信託受益権	13,900	10,565
		NMF竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目11番地1（注5）	信託受益権	9,050	8,524
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	東京都中央区晴海一丁目8番12号	信託受益権	8,440	8,024
		NMF茅場町ビル	東京都中央区新川一丁目17番24号	信託受益権	8,370	6,017
		NMF新宿EASTビル	東京都新宿区富久町10番5号	信託受益権	6,550	5,779
		NMF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	信託受益権	4,730	3,740
		NMF銀座四丁目ビル	東京都中央区銀座四丁目9番8号	信託受益権	2,260	1,974
		ファーレイーストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7号	信託受益権	2,150	1,806
		PMO新日本橋	東京都中央区日本橋本町四丁目3番6号	不動産	5,610	4,328
		PMO平河町	東京都千代田区平河町二丁目7番3号	不動産	4,360	3,354
		PMO日本橋三越前	東京都中央区日本橋本町三丁目4番5号	不動産	5,910	4,277
		PMO芝大門	東京都港区芝大門一丁目10番18号	不動産	2,610	2,117
		PMO田町Ⅱ	東京都港区芝四丁目13番3号	不動産	13,100	10,812
		PMO八丁堀新川	東京都中央区新川二丁目9番11号	不動産	4,380	3,758
		PMO八丁堀Ⅲ	東京都中央区八丁堀三丁目18番6号	不動産	3,330	2,861
		PMO御茶ノ水	東京都千代田区神田駿河台四丁目4番地1（注5）	不動産	4,700	3,855
		PMO秋葉原北	東京都台東区台東一丁目31番7号	不動産	9,780	8,362
		PMO東新橋	東京都港区東新橋二丁目12番1号	不動産	5,640	4,722
		PMO浜松町	東京都港区浜松町二丁目5番5号	不動産	5,280	4,365
		PMO浜松町Ⅱ	東京都港区芝公園2丁目3番6号	不動産	6,100	5,524
	その他	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番地2（注5）	信託受益権	9,400	6,775
		野村不動産札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西二丁目15番地1（注5）	不動産	5,440	3,644
		NMF仙台青葉通りビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番2号	信託受益権	2,420	2,166
		NMF名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目9番27号	不動産	2,650	1,948
		NMF名古屋柳橋ビル	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目16番28号	信託受益権	2,230	2,533
		オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区塩小路通堀川東入南不動堂町801番地（注5）	信託受益権	20,500	18,188
		SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号	不動産	12,800	12,039
		野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中央区安土町一丁目8番15号	信託受益権	7,690	7,651
		野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市北区梅田二丁目1番22号	不動産	3,830	3,656
		野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区阿波座一丁目4番4号	信託受益権	5,210	4,449
		野村不動産広島ビル	広島県広島市中区立町2番23号	信託受益権	2,920	2,453
		NMF博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番20号	信託受益権	6,280	4,221
		NMF天神南ビル	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目6番15号	信託受益権	3,060	2,011
オフィス小計			－	－	557,005	478,315

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価格（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）（注2）
商業施設	東京圏	横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市若松町二丁目30番地2（注5）	信託受益権	15,300	13,704
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区北沢二丁目20番17号	不動産	10,900	10,127
		川崎モアーズ	神奈川県川崎市川崎区駅前本町7番地1（注5）	信託受益権	8,500	6,536
		EQUINIA新宿	東京都新宿区歌舞伎町一丁目1番17号	信託受益権	5,200	4,301
		EQUINIA池袋	東京都豊島区西池袋一丁目17番10号	信託受益権	4,550	3,993
		covirna machida	東京都町田市原町田六丁目9番19号	信託受益権	3,960	3,817
		ニトリ幕張店	千葉県千葉市美浜区幕張西四丁目1番15号	信託受益権	3,970	2,591
		コナミスポーツクラブ府中	東京都府中市宮西町一丁目27番地1（注5）	信託受益権	3,390	2,512
		FESTA SQUARE	埼玉県さいたま市岩槻区西町二丁目5番1号	信託受益権	3,660	2,157
		GEMS渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号	不動産	2,790	2,328
		EQUINIA青葉台	神奈川県横浜市青葉区青葉台一丁目6番地14（注5）	信託受益権	2,840	1,551
		メガロス神奈川店	神奈川県横浜市神奈川区入江一丁目31番11号	不動産	1,550	940
		三菱自動車　目黒店（底地）	東京都目黒区鷹番一丁目4番7号	信託受益権	3,490	2,764
		三菱自動車　調布店（底地）	東京都調布市富士見町二丁目12番地2（注5）	信託受益権	1,730	1,776
		三菱自動車　練馬店（底地）	東京都練馬区豊玉北二丁目4番8号	信託受益権	1,520	1,251
		三菱自動車　川崎店（底地）	神奈川県川崎市幸区下平間329番地1（注5）	信託受益権	1,300	959
		三菱自動車　高井戸店（底地）	東京都杉並区高井戸東四丁目1番6号	信託受益権	856	859
		三菱自動車　葛飾店（底地）	東京都葛飾区金町一丁目7番5号	信託受益権	882	770
		三菱自動車　東久留米店（底地）	東京都東久留米市前沢五丁目32番22号	信託受益権	921	808
		三菱自動車　世田谷店（底地）	東京都世田谷区上用賀六丁目5番2号	信託受益権	1,210	779
		三菱自動車　関町店（底地）	東京都練馬区関町南四丁目5番26号	信託受益権	752	606
		三菱自動車　東大和店（底地）	東京都東大和市狭山五丁目1624番地2（注5）	信託受益権	537	455
		三菱自動車　元住吉店（底地）	神奈川県川崎市高津区明津10番地1（注5）	信託受益権	431	375
		ウエルシア川越神明町店（底地）	埼玉県川越市神明町12番地5（注5）	信託受益権	438	355
		三菱自動車　江戸川店（底地）	東京都江戸川区中央二丁目21番6号	信託受益権	178	204
		三菱自動車　狭山店（底地）	埼玉県狭山市笹井三丁目1番25号	信託受益権	188	163
		野村不動産吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2番17号	信託受益権	11,400	10,069
		GEMS市ヶ谷	東京都千代田区六番町4番地3（注5）	不動産	2,120	2,010
		相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市南区古淵三丁目13番33号	信託受益権	7,560	6,716
		武蔵浦和ショッピングスクエア（注4）	埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号	信託受益権	2,820	2,519
		サミットストア成田東店（底地）	東京都杉並区成田東一丁目35番12	不動産	801	747
		GEMS大門	東京都港区芝大門一丁目15番3号	不動産	2,000	1,989
		GEMS新日本橋（注7）	東京都千代田区鍛冶町一丁目9番19号	不動産	1,500	1,455
		サミットストア向台町店	東京都西東京市向台町三丁目5番74号	信託受益権	5,330	5,023
		GEMS新橋	東京都港区新橋二丁目12番8号	不動産	2,690	2,793
		GEMS茅場町	東京都中央区新川一丁目1番7号	不動産	2,600	2,537
		サミットストア本天沼店	東京都杉並区本天沼二丁目42番11号	信託受益権	2,960	2,149
		GEMS新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目5番地17	不動産	1,840	1,753
		GEMS三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂四丁目23番11号	不動産	1,790	1,803
	その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	大阪府大阪市此花区島屋六丁目2番61号	信託受益権（注6）	18,400	16,932
		イズミヤSC千里丘店	大阪府吹田市山田南1番1号	信託受益権	12,400	8,450
		イズミヤSC八尾店	大阪府八尾市沼一丁目1番地1（注5）	信託受益権	5,710	3,969
		イズミヤSC小林店	兵庫県宝塚市小林五丁目5番47号	信託受益権	3,850	3,106
		EQUINIA青葉通り	宮城県仙台市青葉区中央三丁目1番22号	信託受益権	1,820	1,267
		メルビル	宮城県仙台市青葉区中央二丁目7番28号	信託受益権	1,210	1,053
		nORBESA	北海道札幌市中央区南三条西五丁目1番1（注5）	信託受益権	8,440	8,747
		中座くいだおれビル	大阪府大阪市中央区道頓堀一丁目7番21	不動産	9,750	12,143
		NMF神戸名谷ビル	兵庫県神戸市須磨区西落合一丁目1番11号	信託受益権	3,680	3,574
		GEMSなんば	大阪府大阪市中央区難波三丁目7番19号	不動産	4,300	3,764
商業施設小計			－	－	196,014	171,274

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価格（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）（注2）
物流施設	東京圏	Landport浦安	千葉県浦安市千鳥11番地4（注5）	信託受益権	24,600	15,683
		Landport板橋	東京都板橋区舟渡四丁目8番1号	信託受益権	22,200	14,311
		Landport川越	埼玉県川越市南台一丁目10番地15（注5）	信託受益権	19,800	11,390
		Landport厚木	神奈川県厚木市緑ヶ丘五丁目1番1号	信託受益権	13,500	9,718
		相模原田名ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市中央区田名3700番地（注5）	信託受益権	14,200	9,409
		相模原大野台ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市南区大野台二丁目32番1号	信託受益権	12,600	8,001
		Landport八王子	東京都八王子市石川町2969番地16（注5）	信託受益権	11,200	6,990
		Landport春日部	埼玉県春日部市南栄町3番地（注5）	信託受益権	9,640	5,983
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	神奈川県厚木市上落合字平川276番地11（注5）	信託受益権	6,640	4,023
		羽生ロジスティクスセンター	埼玉県羽生市川崎一丁目216番地10（注5）	信託受益権	5,110	3,153
		川口ロジスティクスセンターB棟	埼玉県川口市領家五丁目3番1号	信託受益権	4,990	3,497
		川口ロジスティクスセンターA棟	埼玉県川口市領家五丁目3番1号	信託受益権	3,940	2,711
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	神奈川県厚木市上落合字平川276番地1（注5）	信託受益権	3,860	2,487
		川口領家ロジスティクスセンター	埼玉県川口市領家五丁目1番57号	信託受益権	14,600	10,200
		Landport柏沼南Ⅱ	千葉県柏市大島田二丁目18番7号	不動産	12,800	10,422
		Landport柏沼南Ⅰ	千葉県柏市鷲谷1027番地15	不動産	11,600	9,523
		Landport八王子Ⅱ	東京都八王子市石川町2970番地3（注5）	不動産	11,400	9,287
		Landport岩槻	埼玉県さいたま市岩槻区上野五丁目2番地9（注5）	不動産	6,860	5,974
		Landport青梅Ⅰ	東京都青梅市末広町二丁目9番地1（注5）	不動産	15,200	13,457
		Landport東習志野	千葉県習志野市東習志野七丁目3番1号	信託受益権	16,800	11,593
		Landport青梅Ⅱ	東京都青梅市末広町二丁目9番地13（注5）	不動産	16,600	14,573
		Landport青梅Ⅲ	東京都青梅市末広町二丁目9番地14（注5）	信託受益権	19,400	17,075
	その他	枚方樟葉ロジスティクスセンター	大阪府枚方市招提田近一丁目7番地（注5）	信託受益権	4,430	3,255
物流施設小計			－	－	281,970	202,726
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット白金高輪	東京都港区三田五丁目12番7号	不動産	3,950	3,144
		ブラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区上原三丁目25番7号	不動産	1,100	940
		ブラウドフラット初台	東京都渋谷区初台二丁目19番15号	不動産	781	672
		ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区桜丘町21番8号	不動産	767	697
		ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区目黒本町二丁目21番20号	不動産	913	688
		ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区下目黒一丁目4番18号	不動産	1,140	870
		ブラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区新川一丁目31番7号	不動産	2,860	2,039
		ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区東五軒町1番11号	不動産	1,780	1,435
		ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町521番地9他5筆（注5）	不動産	1,290	995
		ブラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区河田町3番29号	不動産	1,110	846
		ブラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂一丁目4番25号	不動産	1,350	1,073
		ブラウドフラット蒲田	東京都大田区蒲田四丁目21番4号	不動産	1,370	1,012
		ブラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区蒲田四丁目25番5号	不動産	3,620	2,938
		ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区南大塚三丁目12番10号	不動産	586	549
		ブラウドフラット清澄白河	東京都江東区高橋2番3号	不動産	1,070	822
		ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区古石場二丁目6番9号	不動産	670	586
		ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区富岡二丁目3番1号	不動産	1,020	907
		ブラウドフラット富士見台	東京都練馬区貫井三丁目8番4号	不動産	2,090	1,320
		ブラウドフラット浅草駒形	東京都台東区駒形一丁目10番6号	不動産	2,560	1,672
		ブラウドフラット横浜	神奈川県横浜市神奈川区台町8番地18（注5）	不動産	2,570	1,855
		ブラウドフラット上大岡	神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目4番6号	不動産	3,070	2,402
		ブラウドフラット鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町20番16号	不動産	2,230	1,455
		プライムアーバン麻布十番	東京都港区東麻布二丁目33番9号	不動産	1,130	1,093
		プライムアーバン赤坂	東京都港区赤坂七丁目6番19号	不動産	1,080	919
		プライムアーバン田町	東京都港区芝浦三丁目6番13号	不動産	1,120	915
		プライムアーバン芝浦LOFT	東京都港区芝浦四丁目5番17号	不動産	2,130	1,674

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定価格(百万円)(注1)	帳簿価額(百万円)(注2)
居住用施設	東京圏	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区代々木三丁目51番3号	不動産	357	340
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区広尾一丁目13番3号	不動産	1,720	1,099
		プライムアーバン番町	東京都千代田区九段南二丁目9番1号	不動産	1,220	1,042
		プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区富士見二丁目1番9号	不動産	716	646
		プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区飯田橋四丁目8番9号、同番11号	信託受益権	2,100	1,890
		プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区三田一丁目11番11号	不動産	1,400	1,234
		プライムアーバン中目黒	東京都目黒区上目黒三丁目28番24号	不動産	1,550	1,352
		プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区鷹番二丁目14番14号	不動産	905	718
		プライムアーバン洗足	東京都目黒区洗足二丁目20番8号	不動産	533	444
		プライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区下目黒二丁目10番16号	不動産	457	374
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区大橋二丁目4番16号	不動産	3,370	2,756
		プライムアーバン目黒青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目18番9号	不動産	1,990	1,244
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	東京都目黒区鷹番三丁目14番15号	不動産	1,520	1,021
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	東京都目黒区上目黒三丁目1番3号	不動産	3,910	2,796
		プライムアーバン勝どき	東京都中央区勝どき六丁目5番6号	不動産	2,920	2,574
		プライムアーバン新川	東京都中央区新川二丁目16番10号	信託受益権	2,610	2,096
		プライムアーバン日本橋横山町	東京都中央区日本橋横山町3番4号	不動産	5,110	3,845
		プライムアーバン日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町二丁目50番8号	不動産	2,250	1,446
		プライムアーバン本郷壱岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	653	511
		プライムアーバン白山	東京都文京区向丘一丁目7番9号	不動産	964	757
		プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区左門町14番地62(注5)	不動産	1,520	1,428
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区北新宿一丁目19番3号	不動産	1,370	1,011
		プライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区西新宿五丁目6番4号	不動産	1,020	803
		プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区内藤町1番地55(注5)	不動産	498	418
		プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区西早稲田一丁目13番11号	不動産	507	377
		プライムアーバン新宿落合	東京都新宿区北新宿四丁目10番9号	不動産	634	598
		プライムアーバン目白	東京都新宿区下落合三丁目22番21号	不動産	1,910	1,352
		プライムアーバン神楽坂	東京都新宿区山吹町346番地3他2筆(注5)	不動産	4,040	2,652
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	東京都世田谷区上馬五丁目38番12号	不動産	694	707
		プライムアーバン千歳烏山	東京都世田谷区粕谷三丁目32番16号	不動産	725	728
		プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番3号	不動産	811	670
		プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区南烏山五丁目7番4号	不動産	817	602
		プライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区南烏山四丁目10番24号	不動産	639	497
		プライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区南烏山四丁目1番11号	不動産	395	307
		プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区桜丘五丁目40番4号	不動産	762	682
		プライムアーバン用賀	東京都世田谷区用賀二丁目27番5号	不動産	1,910	1,284
		プライムアーバン品川西	東京都品川区豊町六丁目24番13号	不動産	472	502
		プライムアーバン大崎	東京都品川区大崎五丁目8番10号	不動産	1,870	1,752
		プライムアーバン大井町Ⅱ	東京都品川区東大井五丁目10番10号	不動産	1,180	1,117
		プライムアーバン雪谷	東京都大田区北嶺町34番10号	不動産	775	931
		プライムアーバン大森	東京都大田区大森北一丁目15番1号	不動産	932	824
		プライムアーバン田園調布南	東京都大田区田園調布南12番5号	不動産	692	691
		プライムアーバン長原上池台	東京都大田区上池台一丁目20番18号	不動産	2,180	1,624
		プライムアーバン中野上高田	東京都中野区上高田四丁目43番3号	不動産	558	445
		プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区西荻南二丁目27番5号	不動産	470	391
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	東京都杉並区西荻北三丁目6番9号	不動産	2,250	1,710
		プライムアーバン大塚	東京都豊島区西巣鴨一丁目3番4号	不動産	786	664
		プライムアーバン駒込	東京都豊島区駒込六丁目12番15号	信託受益権	455	441
		プライムアーバン池袋	東京都豊島区池袋二丁目50番4号	不動産	5,350	3,489
		プライムアーバン門前仲町	東京都江東区門前仲町一丁目5番7号	不動産	2,860	2,232
		プライムアーバン亀戸	東京都江東区亀戸二丁目38番2号	不動産	864	687
		プライムアーバン住吉	東京都江東区扇橋二丁目23番3号	不動産	592	564
		プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区太平四丁目7番12号	不動産	1,370	1,130
		プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区江東橋五丁目16番14号	不動産	809	684
		プライムアーバン平井	東京都江戸川区平井六丁目23番12号	不動産	800	648
		プライムアーバン葛西	東京都江戸川区中葛西六丁目18番5号	不動産	679	570
		プライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区東葛西七丁目9番7号	不動産	1,030	850
		プライムアーバン葛西イースト	東京都江戸川区東葛西六丁目16番9号	不動産	1,380	1,001
		プライムアーバン板橋区役所前	東京都板橋区本町27番13号	不動産	1,380	955
		プライムアーバン浅草	東京都台東区浅草三丁目33番11号	不動産	354	379
		プライムアーバン町屋サウスコート	東京都荒川区荒川三丁目73番5号	不動産	2,460	1,798
		プライムアーバン武蔵小金井	東京都小金井市中町二丁目11番26号	不動産	1,960	1,948
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	東京都小金井市梶野町二丁目1番2号(A棟) 東京都小金井市梶野町二丁目1番36号(B棟)	不動産	1,430	1,303
		プライムアーバン小金井本町	東京都小金井市本町四丁目14番25号	不動産	915	741
		プライムアーバン久米川	東京都東村山市栄町一丁目5番地6他2筆(注5)	不動産	1,720	1,288
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番地1(注5)	不動産	2,570	1,918
		プライムアーバン川崎	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目4番地15(注5)	不動産	1,080	948
		プライムアーバン新百合ヶ丘	神奈川県川崎市麻生区万福寺三丁目1番17号	不動産	1,360	909
		プライムアーバン鶴見寺谷	神奈川県横浜市鶴見区寺谷一丁目7番10号	不動産	516	489
		プライムアーバン浦安	千葉県浦安市当代島三丁目2番13号	不動産	820	730
		プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市福栄二丁目4番10号	不動産	702	588
		プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市末広一丁目11番5号	不動産	779	680
		プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前二丁目26番11号	不動産	575	433
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	千葉県市川市行徳駅前四丁目6番14号	不動産	661	443
		プライムアーバン行徳Ⅲ	千葉県市川市福栄一丁目2番8号	不動産	1,070	710
		プライムアーバン川口	埼玉県川口市栄町三丁目1番11号	不動産	1,810	1,447
		ブラウドフラット八丁堀	東京都中央区八丁堀一丁目8番5号	不動産	1,290	901
		ブラウドフラット板橋本町	東京都板橋区本町32番9号	不動産	990	682
		プライムアーバン目黒三田	東京都目黒区三田二丁目7番9号	不動産	1,150	1,106
		深沢ハウスHI棟	東京都世田谷区深沢二丁目1番2号	信託受益権	8,710	6,928
		プライムアーバン豊洲	東京都江東区豊洲四丁目8番8号	信託受益権	6,220	4,935
		プライムアーバン日本橋茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番1号	信託受益権	3,420	2,730
		プライムアーバン用賀Ⅱ	東京都世田谷区玉川台一丁目14番12号	信託受益権	1,470	1,238
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	東京都小金井市中町四丁目14番18号	信託受益権	1,580	1,209
		プライムアーバン学芸大学パークフロント	東京都目黒区目黒本町二丁目12番6号	不動産	1,500	1,351
		ブラウドフラット大森Ⅲ	東京都品川区南大井六丁目5番14号	不動産	1,450	1,097
		ブラウドフラット錦糸町	東京都墨田区江東橋一丁目12番9号	不動産	1,040	766
		ブラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区太子堂一丁目15番31号	不動産	3,230	2,740
		ブラウドフラット外神田	東京都千代田区外神田二丁目5番9号	不動産	2,850	2,279
		ブラウドフラット登戸	神奈川県川崎市多摩区登戸字辛耕地3333番地1他2筆(注5)	不動産	1,570	1,203
		ブラウドフラット代々木八幡	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目16番11号	不動産	1,210	971
		ブラウドフラット中落合	東京都新宿区中落合一丁目6番16号	不動産	1,020	842
		ブラウドフラット渋谷富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目20番8号	信託受益権	5,060	3,997
		ブラウドフラット宮崎台	神奈川県川崎市宮前区宮崎二丁目8番1他1筆(注5)	不動産	1,660	1,423
		ブラウドフラット浅草橋Ⅲ	東京都台東区柳橋一丁目25番2号	不動産	1,370	1,256
		ブラウドフラット戸越公園	東京都品川区戸越六丁目8番4号	不動産	2,890	2,636
		ブラウドフラット戸越銀座	東京都品川区平塚二丁目11番1号	不動産	2,760	2,628
		プライムアーバン東中野コート	東京都新宿区北新宿四丁目9番12号	不動産	8,490	7,292
		ブラウドフラット根津谷中	東京都台東区谷中一丁目1番26号	不動産	1,660	1,450

用途	地域	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価格（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）（注2）
居住用施設	その他	ブラウドフラット五橋	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目5番2号	不動産	714	537
		ブラウドフラット河原町	宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路2番地10他2筆（注5）	不動産	556	600
		ブラウドフラット新大阪	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目11番7号	不動産	2,200	1,343
		プライムアーバン北14条	北海道札幌市東区北十四条東一丁目2番1号	不動産	295	235
		プライムアーバン大通公園Ⅰ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地（注5）	不動産	553	426
		プライムアーバン大通公園Ⅱ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地1（注5）	不動産	340	289
		プライムアーバン北11条	北海道札幌市東区北十一条東一丁目1番3号	不動産	589	457
		プライムアーバン宮の沢	北海道札幌市西区発寒六条九丁目10番20号	不動産	483	391
		プライムアーバン大通東	北海道札幌市中央区大通東七丁目12番地63（注5）	不動産	421	331
		プライムアーバン札幌医大前	北海道札幌市中央区南四条西十三丁目1番20号	不動産	635	515
		プライムアーバン札幌リバーフロント	北海道札幌市中央区南九条西一丁目1番1号	不動産	4,810	3,864
		プライムアーバン北3条通	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番地2（注5）	不動産	1,980	1,461
		プライムアーバン長町一丁目	宮城県仙台市太白区長町一丁目2番30号	不動産	972	978
		プライムアーバン八乙女中央	宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目8番70号	不動産	346	382
		プライムアーバン堤通雨宮	宮城県仙台市青葉区堤通雨宮町4番37号	不動産	1,040	924
		プライムアーバン金山	愛知県名古屋市中区正木四丁目2番37号	不動産	581	468
		プライムアーバン上前津	愛知県名古屋市中区上前津二丁目4番2号	不動産	1,670	1,374
		プライムアーバン泉	愛知県名古屋市東区泉一丁目20番28号	不動産	3,850	3,258
		プライムアーバン堺筋本町	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目5番10号	不動産	2,390	1,558
		プライムアーバン博多	福岡県福岡市博多区美野島二丁目14番7号	不動産	659	506
		プライムアーバン薬院南	福岡県福岡市中央区白金一丁目14番10号	不動産	312	225
		プライムアーバン香椎	福岡県福岡市東区香椎駅前二丁目3番7号	不動産	293	326
		プライムアーバン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目4番23号	不動産	497	521
		プライムアーバン千早	福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号	不動産	533	523
		セレニテ心斎橋グランデ	大阪府大阪市中央区南船場二丁目7番6号	不動産	6,410	5,566
居住用施設小計			－	－	244,099	195,265
宿泊施設	その他	ホテルビスタ札幌大通	北海道札幌市中央区南三条西五丁目16番地	不動産	3,740	3,631
		コンフォートイン那覇泊港	沖縄県那覇市前島三丁目1番4	信託受益権	2,520	2,709
宿泊施設小計			－	－	6,260	6,341
その他	東京圏	了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）	千葉県浦安市明海五丁目8番1号	不動産	5,500	5,136
その他小計			－	－	5,500	5,136
ポートフォリオ合計			－	－	1,290,848	1,059,060

（注1）「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則に基づき、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額（第15期決算日（2023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DCF法）を適用しています。対象となる不動産について、市場において投資採算性が重視されて価格形成されており、適格機関投資家等の投資対象と認められる場合には、収益還元法を採用して鑑定評価額が決定されています。原価法による積算価格は、収益価格を検証するための指標として活用されています。
「直接還元法」とは、収益還元法（不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一定期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。
「DCF法（ディスカウント・キャッシュフロー法）」とは、収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。
（注2）「帳簿価額」は、期末時点の貸借対照表計上額であり、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定並びに借地権（信託が保有するこれらの資産を含みます。）の取得価額（取得に係る諸費用を含みます。）の合計額から減価償却累計額を控除した価額です。
（注3）当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が期末時点において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帳簿価額は、当該準共有持分の価額です。
（注4）当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が期末時点において保有する準共有持分の割合は全体の50.0%です。上記表中の期末算定価格及び帳簿価額は、当該準共有持分の価額です。
（注5）当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。
（注6）当該資産は、土地の一部を不動産として保有しています。
（注7）以下の物件については、2023年1月31日付で物件名称を変更しています。本書において以下同じです。

資産の用途	変更前の名称	変更後の名称
商業施設	GEMS神田	GEMS新日本橋

用途	地域	不動産等の名称	第14期（2022年３月１日～2022年８月31日）				第15期（2022年９月１日～2023年２月28日）			
			テナント数〈期末時点〉（注1）	稼働率〈期末時点〉（%）	不動産賃貸事業収益〈期間中〉（百万円）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）	テナント数〈期末時点〉（注1）	稼働率〈期末時点〉（%）	不動産賃貸事業収益〈期間中〉（百万円）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）
オフィス	東京圏	新宿野村ビル	88	96.1	1,783	4.7	88	96.6	1,791	4.7
		野村不動産天王洲ビル	5	100.0	（注2）	（注2）	5	100.0	（注2）	（注2）
		麹町ミレニアムガーデン	2	97.4	（注2）	（注2）	2	98.7	（注2）	（注2）
		NMF新宿南口ビル	14	100.0	311	0.8	14	100.0	326	0.9
		NMF渋谷公園通りビル	7	100.0	280	0.7	7	100.0	288	0.8
		セコムメディカルビル	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		NMF芝ビル	10	100.0	259	0.7	10	100.0	259	0.7
		西新宿昭和ビル	20	100.0	290	0.8	20	100.0	294	0.8
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	7	100.0	160	0.4	7	100.0	163	0.4
		岩本町東洋ビル	8	100.0	130	0.3	8	100.0	139	0.4
		NMF駿河台ビル	6	84.9	136	0.4	7	100.0	147	0.4
		PMO日本橋本町	7	100.0	107	0.3	7	100.0	120	0.3
		PMO日本橋茅場町	7	90.9	144	0.4	7	90.9	145	0.4
		NMF五反田駅前ビル	15	100.0	281	0.7	15	100.0	281	0.7
		野村不動産東日本橋ビル（注3）	8	100.0	148	0.4	8	100.0	80	0.2
		PMO秋葉原	4	100.0	129	0.3	3	85.7	128	0.3
		八丁堀NFビル	7	100.0	93	0.2	7	100.0	95	0.2
		NMF神田岩本町ビル	7	88.2	130	0.3	8	100.0	111	0.3
		NMF高輪ビル	13	100.0	107	0.3	13	100.0	109	0.3
		PMO八丁堀	8	100.0	88	0.2	7	87.5	87	0.2
		PMO日本橋大伝馬町	9	100.0	68	0.2	9	100.0	85	0.2
		PMO東日本橋	7	100.0	61	0.2	6	87.5	60	0.2
		野村不動産上野ビル	9	100.0	208	0.5	9	100.0	201	0.5
		NF本郷ビル	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		クリスタルパークビル	10	98.6	133	0.4	10	100.0	134	0.4
		NMF吉祥寺本町ビル	7	100.0	74	0.2	7	100.0	74	0.2
		ファーレ立川センタースクエア	15	95.7	214	0.6	16	100.0	220	0.6
		NMF川崎東口ビル	32	100.0	327	0.9	32	100.0	326	0.9
		NMF横浜西口ビル	38	98.7	253	0.7	39	100.0	250	0.7
		NMF新横浜ビル	6	100.0	156	0.4	6	100.0	159	0.4
		PMO田町	9	90.9	151	0.4	10	100.0	147	0.4
		PMO銀座八丁目	6	88.8	107	0.3	7	100.0	100	0.3
		PMO芝公園	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		日本電気本社ビル	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	5	98.2	686	1.8	6	96.3	655	1.7
		NMF青山一丁目ビル	7	87.8	246	0.6	7	87.8	262	0.7
		NMF竹橋ビル	9	100.0	279	0.7	10	100.0	273	0.7
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	6	100.0	401	1.0	6	100.0	390	1.0
		NMF茅場町ビル	11	100.0	214	0.6	10	93.9	227	0.6
		NMF新宿EASTビル	3	100.0	240	0.6	3	100.0	244	0.6
		NMF芝公園ビル	7	100.0	126	0.3	6	100.0	115	0.3
		NMF銀座四丁目ビル	8	100.0	92	0.2	8	100.0	92	0.2
		ファーレイーストビル	10	100.0	160	0.4	10	100.0	159	0.4
		PMO新日本橋	4	100.0	140	0.4	4	100.0	138	0.4
		PMO平河町	8	100.0	92	0.2	8	100.0	100	0.3
		PMO日本橋三越前	10	100.0	129	0.3	9	90.0	129	0.3
		PMO芝大門	7	100.0	72	0.2	7	100.0	73	0.2
		PMO田町Ⅱ	7	100.0	302	0.8	7	100.0	304	0.8
		PMO八丁堀新川	3	66.7	75	0.2	3	66.7	76	0.2
		PMO八丁堀Ⅲ	9	100.0	76	0.2	9	100.0	76	0.2
		PMO御茶ノ水	6	100.0	106	0.3	6	100.0	107	0.3

用途	地域	不動産等の名称	第14期（2022年３月１日～2022年８月31日）				第15期（2022年９月１日～2023年２月28日）			
			テナント数〈期末時点〉(注1)	稼働率〈期末時点〉(%)	不動産賃貸事業収益〈期間中〉(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)	テナント数〈期末時点〉(注1)	稼働率〈期末時点〉(%)	不動産賃貸事業収益〈期間中〉(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)
オフィス	東京圏	PMO秋葉原北	4	100.0	223	0.6	4	100.0	216	0.6
		PMO東新橋	8	100.0	121	0.3	8	100.0	130	0.3
		PMO浜松町	12	100.0	104	0.3	12	100.0	119	0.3
		PMO浜松町Ⅱ(注4)	8	100.0	110	0.3	8	100.0	126	0.3
	その他	札幌ノースプラザ	50	100.0	378	1.0	50	100.0	394	1.0
		野村不動産札幌ビル	4	100.0	204	0.5	4	100.0	211	0.6
		NMF仙台青葉通りビル	37	94.0	143	0.4	39	100.0	147	0.4
		NMF名古屋伏見ビル	20	93.7	89	0.2	21	97.1	93	0.2
		NMF名古屋柳橋ビル	17	90.3	93	0.2	19	100.0	101	0.3
		オムロン京都センタービル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		SORA新大阪21	46	100.0	561	1.5	46	100.0	579	1.5
		野村不動産大阪ビル	27	91.8	378	1.0	26	88.8	375	1.0
		野村不動産西梅田ビル	16	100.0	196	0.5	15	95.2	194	0.5
		野村不動産四ツ橋ビル	17	97.8	300	0.8	15	94.6	281	0.7
		野村不動産広島ビル	24	100.0	181	0.5	24	100.0	182	0.5
		NMF博多駅前ビル	53	100.0	215	0.6	53	100.0	220	0.6
		NMF天神南ビル	22	100.0	100	0.3	21	98.1	103	0.3
オフィス小計			881	98.2	17,497	45.7	883	98.2	17,534	45.7
商業施設	東京圏	横須賀モアーズシティ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Recipe SHIMOKITA	9	100.0	309	0.8	9	100.0	302	0.8
		川崎モアーズ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA新宿	14	85.3	165	0.4	14	85.3	141	0.4
		EQUINIA池袋	14	100.0	153	0.4	14	100.0	153	0.4
		covirna machida	7	64.4	130	0.3	9	96.4	126	0.3
		ニトリ幕張店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		コナミスポーツクラブ府中	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		FESTA SQUARE	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS渋谷	9	100.0	99	0.3	9	100.0	98	0.3
		EQUINIA青葉台	9	100.0	91	0.2	9	100.0	93	0.2
		メガロス神奈川店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　目黒店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　調布店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　練馬店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　川崎店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　高井戸店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　葛飾店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　東久留米店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　世田谷店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　関町店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　東大和店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　元住吉店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		ウエルシア川越神明町店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　江戸川店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車　狭山店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		野村不動産吉祥寺ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS市ヶ谷	8	100.0	51	0.1	8	100.0	59	0.2
		相模原ショッピングセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	127	0.3	3	100.0	127	0.3
		サミットストア成田東店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS大門	9	100.0	62	0.2	7	79.8	69	0.2
		GEMS新日本橋	8	100.0	36	0.1	8	100.0	44	0.1
		サミットストア向台町店	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS新橋	9	100.0	69	0.2	9	100.0	79	0.2

用途	地域	不動産等の名称	第14期（2022年３月１日～2022年８月31日）				第15期（2022年９月１日～2023年２月28日）			
			テナント数〈期末時点〉(注1)	稼働率〈期末時点〉(%)	不動産賃貸事業収益〈期間中〉(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)	テナント数〈期末時点〉(注1)	稼働率〈期末時点〉(%)	不動産賃貸事業収益〈期間中〉(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)
商業施設	東京圏	GEMS茅場町	9	88.7	72	0.2	10	100.0	82	0.2
		サミットストア本天沼店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS新横浜	8	90.3	57	0.2	8	90.3	64	0.2
		GEMS三軒茶屋	10	100.0	61	0.2	10	100.0	60	0.2
	その他	ユニバーサル･シティウォーク大阪	40	95.2	837	2.2	41	95.5	981	2.6
		イズミヤSC千里丘店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		イズミヤSC八尾店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		イズミヤSC小林店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		一番町stear(注5)	－	－	15	0.0	－	－	－	－
		EQUINIA青葉通り	16	97.7	155	0.4	16	97.7	159	0.4
		メルビル	5	90.9	57	0.1	5	90.9	50	0.1
		nORBESA	33	94.3	363	1.0	35	98.5	386	1.0
		中座くいだおれビル	12	66.0	122	0.3	12	66.0	148	0.4
		NMF神戸名谷ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMSなんば	12	100.0	122	0.3	12	100.0	125	0.3
商業施設小計			275	98.5	6,272	16.4	279	98.9	6,461	16.8
物流施設	東京圏	Landport浦安	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport板橋	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport川越	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport厚木	3	88.4	355	0.9	3	88.4	352	0.9
		相模原田名ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		相模原大野台ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport八王子	6	100.0	309	0.8	6	100.0	313	0.8
		Landport春日部	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		羽生ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口ロジスティクスセンターB棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口ロジスティクスセンターA棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		川口領家ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport柏沼南Ⅱ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport柏沼南Ⅰ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport八王子Ⅱ	3	100.0	167	0.4	3	100.0	170	0.4
		Landport岩槻	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport青梅Ⅰ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport東習志野	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport青梅Ⅱ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport青梅Ⅲ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
	その他	枚方樟葉ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
物流施設小計			35	99.4	7,115	18.6	35	99.4	7,142	18.6
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット白金高輪	1	96.6	94	0.2	1	96.7	97	0.3
		ブラウドフラット代々木上原	1	100.0	31	0.1	1	93.8	30	0.1
		ブラウドフラット初台	1	100.0	23	0.1	1	96.9	24	0.1
		ブラウドフラット渋谷桜丘	1	100.0	24	0.1	1	100.0	23	0.1
		ブラウドフラット学芸大学	1	97.7	25	0.1	1	100.0	25	0.1
		ブラウドフラット目黒行人坂	1	95.0	29	0.1	1	97.5	28	0.1
		ブラウドフラット隅田リバーサイド	1	97.2	80	0.2	1	91.4	78	0.2
		ブラウドフラット神楽坂	1	100.0	50	0.1	1	97.6	49	0.1
		ブラウドフラット早稲田	1	100.0	36	0.1	1	98.5	37	0.1
		ブラウドフラット新宿河田町	1	100.0	31	0.1	1	100.0	30	0.1
		ブラウドフラット三軒茶屋	1	92.6	35	0.1	1	94.7	36	0.1
		ブラウドフラット蒲田	1	94.3	38	0.1	1	100.0	38	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第14期（2022年３月１日～2022年８月31日）				第15期（2022年９月１日～2023年２月28日）			
			テナント数〈期末時点〉(注1)	稼働率〈期末時点〉(%)	不動産賃貸事業収益〈期間中〉(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)	テナント数〈期末時点〉(注1)	稼働率〈期末時点〉(%)	不動産賃貸事業収益〈期間中〉(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	1	96.3	107	0.3	1	99.5	107	0.3
		ブラウドフラット新大塚	1	94.4	21	0.1	1	100.0	20	0.1
		ブラウドフラット清澄白河	1	100.0	30	0.1	1	100.0	30	0.1
		ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	100.0	22	0.1	1	100.0	22	0.1
		ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	100.0	35	0.1	1	96.4	33	0.1
		ブラウドフラット富士見台	1	95.1	58	0.2	1	99.1	57	0.2
		ブラウドフラット浅草駒形	1	95.2	66	0.2	1	95.0	65	0.2
		ブラウドフラット横浜	1	100.0	76	0.2	1	99.2	77	0.2
		ブラウドフラット上大岡	1	100.0	96	0.3	1	100.0	96	0.3
		ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1	98.4	66	0.2	1	99.0	67	0.2
		プライムアーバン麻布十番	1	97.5	34	0.1	1	100.0	33	0.1
		プライムアーバン赤坂	1	100.0	28	0.1	1	96.7	28	0.1
		プライムアーバン田町	1	100.0	32	0.1	1	95.7	31	0.1
		プライムアーバン芝浦LOFT	1	97.3	60	0.2	1	97.3	61	0.2
		プライムアーバン代々木	1	100.0	11	0.0	1	100.0	11	0.0
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1	96.8	34	0.1	1	93.7	34	0.1
		プライムアーバン番町	1	97.5	34	0.1	1	100.0	33	0.1
		プライムアーバン千代田富士見	1	96.5	21	0.1	1	100.0	21	0.1
		プライムアーバン飯田橋	1	98.9	63	0.2	1	94.6	63	0.2
		プライムアーバン恵比寿	1	93.0	39	0.1	1	100.0	40	0.1
		プライムアーバン中目黒	1	100.0	40	0.1	1	100.0	41	0.1
		プライムアーバン学芸大学	1	100.0	22	0.1	1	94.4	23	0.1
		プライムアーバン洗足	1	96.8	15	0.0	1	96.8	15	0.0
		プライムアーバン目黒リバーサイド	1	100.0	14	0.0	1	100.0	14	0.0
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	98.3	86	0.2	1	98.3	87	0.2
		プライムアーバン目黒青葉台	1	96.6	40	0.1	1	100.0	39	0.1
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1	94.8	32	0.1	1	95.5	31	0.1
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	1	98.7	80	0.2	1	100.0	80	0.2
		プライムアーバン勝どき	1	100.0	99	0.3	1	98.6	99	0.3
		プライムアーバン新川	1	98.3	78	0.2	1	96.6	79	0.2
		プライムアーバン日本橋横山町	1	96.8	136	0.4	1	97.6	141	0.4
		プライムアーバン日本橋浜町	1	100.0	51	0.1	1	98.4	50	0.1
		プライムアーバン本郷壱岐坂	1	100.0	18	0.0	1	100.0	17	0.0
		プライムアーバン白山	1	95.6	27	0.1	1	96.4	27	0.1
		プライムアーバン四谷外苑東	1	94.4	45	0.1	1	100.0	47	0.1
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	1	96.8	39	0.1	1	96.8	40	0.1
		プライムアーバン西新宿Ⅱ	1	100.0	29	0.1	1	97.8	28	0.1
		プライムアーバン新宿内藤町	1	93.0	14	0.0	1	93.1	13	0.0
		プライムアーバン西早稲田	1	96.4	14	0.0	1	89.3	14	0.0
		プライムアーバン新宿落合	1	92.1	21	0.1	1	100.0	20	0.1
		プライムアーバン目白	1	100.0	44	0.1	1	100.0	46	0.1
		プライムアーバン神楽坂	1	97.1	85	0.2	1	96.4	86	0.2
		プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	1	98.2	25	0.1	1	100.0	26	0.1
		プライムアーバン千歳烏山	1	93.6	28	0.1	1	96.1	28	0.1
		プライムアーバン三軒茶屋	1	97.1	23	0.1	1	100.0	23	0.1
		プライムアーバン南烏山	1	100.0	25	0.1	1	100.0	26	0.1
		プライムアーバン烏山ガレリア	1	100.0	20	0.1	1	96.9	19	0.0
		プライムアーバン烏山コート	1	95.7	12	0.0	1	100.0	12	0.0
		プライムアーバン千歳船橋	1	95.1	24	0.1	1	100.0	24	0.1
		プライムアーバン用賀	1	100.0	44	0.1	1	100.0	43	0.1
		プライムアーバン品川西	1	97.9	22	0.1	1	97.9	22	0.1
		プライムアーバン大崎	1	95.9	60	0.2	1	99.0	58	0.2
		プライムアーバン大井町Ⅱ	1	96.2	48	0.1	1	96.4	48	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第14期（2022年３月１日～2022年８月31日）				第15期（2022年９月１日～2023年２月28日）			
			テナント数〈期末時点〉(注1)	稼働率〈期末時点〉(%)	不動産賃貸事業収益〈期間中〉(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)	テナント数〈期末時点〉(注1)	稼働率〈期末時点〉(%)	不動産賃貸事業収益〈期間中〉(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)
居住用施設	東京圏	プライムアーバン雪谷	1	94.6	35	0.1	1	95.8	35	0.1
		プライムアーバン大森	1	100.0	30	0.1	1	98.1	28	0.1
		プライムアーバン田園調布南	1	95.9	25	0.1	1	97.9	25	0.1
		プライムアーバン長原上池台	1	98.9	51	0.1	1	93.5	49	0.1
		プライムアーバン中野上高田	1	97.6	19	0.1	1	95.1	18	0.0
		プライムアーバン高井戸(注6)	1	97.2	40	0.1	－	－	12	0.0
		プライムアーバン西荻窪	1	100.0	14	0.0	1	100.0	13	0.0
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1	97.4	50	0.1	1	96.1	49	0.1
		プライムアーバン大塚	1	100.0	24	0.1	1	100.0	24	0.1
		プライムアーバン駒込	1	100.0	19	0.1	1	100.0	18	0.0
		プライムアーバン池袋	1	97.3	111	0.3	1	98.3	111	0.3
		プライムアーバン門前仲町	1	98.3	80	0.2	1	96.7	80	0.2
		プライムアーバン亀戸	1	96.1	26	0.1	1	100.0	25	0.1
		プライムアーバン住吉	1	95.0	20	0.1	1	97.5	20	0.1
		プライムアーバン向島(注6)	1	91.0	22	0.1	－	－	7	0.0
		プライムアーバン錦糸公園	1	100.0	43	0.1	1	100.0	43	0.1
		プライムアーバン錦糸町	1	100.0	23	0.1	1	100.0	23	0.1
		プライムアーバン平井	1	96.2	25	0.1	1	96.2	24	0.1
		プライムアーバン葛西	1	100.0	22	0.1	1	100.0	22	0.1
		プライムアーバン葛西Ⅱ	1	100.0	33	0.1	1	98.5	32	0.1
		プライムアーバン葛西イースト	1	97.4	40	0.1	1	98.7	39	0.1
		プライムアーバン板橋区役所前	1	98.6	41	0.1	1	98.9	39	0.1
		プライムアーバン浅草	1	100.0	15	0.0	1	86.0	15	0.0
		プライムアーバン町屋サウスコート	1	98.6	72	0.2	1	96.6	74	0.2
		プライムアーバン武蔵小金井	1	97.9	77	0.2	1	99.0	75	0.2
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1	98.6	51	0.1	1	94.8	52	0.1
		プライムアーバン小金井本町	1	100.0	30	0.1	1	97.3	30	0.1
		プライムアーバン久米川	1	97.4	60	0.2	1	97.0	58	0.2
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	1	98.4	75	0.2	1	100.0	76	0.2
		プライムアーバン川崎	1	97.7	37	0.1	1	98.9	37	0.1
		プライムアーバン新百合ヶ丘	1	98.5	40	0.1	1	98.5	38	0.1
		プライムアーバン鶴見寺谷	1	100.0	21	0.1	1	95.9	21	0.1
		プライムアーバン浦安	1	98.3	28	0.1	1	96.7	28	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅰ	1	100.0	25	0.1	1	96.1	23	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅱ	1	100.0	29	0.1	1	94.8	25	0.1
		プライムアーバン行徳駅前	1	97.3	16	0.0	1	94.6	15	0.0
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	1	91.3	20	0.1	1	87.0	18	0.0
		プライムアーバン行徳Ⅲ	1	98.7	35	0.1	1	98.7	33	0.1
		プライムアーバン西船橋(注6)	1	93.3	29	0.1	－	－	9	0.0
		プライムアーバン川口	1	95.9	60	0.2	1	97.5	58	0.2
		ブラウドフラット八丁堀	1	100.0	28	0.1	1	100.0	28	0.1
		ブラウドフラット板橋本町	1	95.8	25	0.1	1	100.0	25	0.1
		プライムアーバン目黒三田	1	93.8	28	0.1	1	94.1	27	0.1
		深沢ハウスHI棟	1	96.3	255	0.7	1	100.0	259	0.7
		プライムアーバン豊洲	1	98.5	175	0.5	1	99.5	177	0.5
		プライムアーバン日本橋茅場町	1	98.1	97	0.3	1	98.1	93	0.2
		プライムアーバン用賀Ⅱ	1	100.0	38	0.1	1	95.5	37	0.1
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1	97.0	46	0.1	1	96.1	45	0.1
		プライムアーバン学芸大学パークフロント	1	94.1	36	0.1	1	100.0	37	0.1
		ブラウドフラット大森Ⅲ	1	94.6	35	0.1	1	98.4	36	0.1
		ブラウドフラット錦糸町	1	100.0	27	0.1	1	96.3	27	0.1
		ブラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	1	100.0	66	0.2	1	100.0	66	0.2

用途	地域	不動産等の名称	第14期（2022年３月１日～2022年８月31日）				第15期（2022年９月１日～2023年２月28日）			
			テナント数〈期末時点〉(注1)	稼働率〈期末時点〉(%)	不動産賃貸事業収益〈期間中〉(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)	テナント数〈期末時点〉(注1)	稼働率〈期末時点〉(%)	不動産賃貸事業収益〈期間中〉(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)
居住用施設	東京圏	ブラウドフラット外神田	1	95.9	73	0.2	1	97.8	73	0.2
		ブラウドフラット登戸	1	98.7	45	0.1	1	98.7	45	0.1
		ブラウドフラット代々木八幡	1	100.0	30	0.1	1	100.0	29	0.1
		ブラウドフラット中落合	1	100.0	26	0.1	1	97.0	27	0.1
		ブラウドフラット渋谷富ヶ谷	1	96.1	128	0.3	1	96.6	127	0.3
		ブラウドフラット宮崎台	1	100.0	45	0.1	1	100.0	45	0.1
		ブラウドフラット浅草橋Ⅲ	1	100.0	34	0.1	1	93.9	35	0.1
		ブラウドフラット戸越公園	1	98.4	73	0.2	1	98.3	76	0.2
		ブラウドフラット戸越銀座(注7)	1	97.3	72	0.2	1	98.0	69	0.2
		プライムアーバン東中野コート(注8)	1	96.0	170	0.4	1	90.2	173	0.5
		ブラウドフラット根津谷中(注9)	－	－	－	－	1	96.4	12	0.0
	その他	ブラウドフラット五橋	1	100.0	29	0.1	1	100.0	27	0.1
		ブラウドフラット河原町	1	96.6	29	0.1	1	95.7	28	0.1
		ブラウドフラット新大阪	1	98.1	58	0.2	1	88.5	52	0.1
		プライムアーバン北14条	1	100.0	14	0.0	1	100.0	13	0.0
		プライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	17	0.0	1	100.0	17	0.0
		プライムアーバン大通公園Ⅱ	1	100.0	11	0.0	1	100.0	11	0.0
		プライムアーバン北11条	1	98.5	25	0.1	1	100.0	25	0.1
		プライムアーバン宮の沢	1	96.7	23	0.1	1	91.8	21	0.1
		プライムアーバン大通東	1	97.7	19	0.1	1	100.0	19	0.1
		プライムアーバン知事公館(注6)	1	95.3	13	0.0	－	－	4	0.0
		プライムアーバン円山(注6)	1	100.0	11	0.0	－	－	3	0.0
		プライムアーバン北24条(注6)	1	97.2	21	0.1	－	－	6	0.0
		プライムアーバン札幌医大前	1	98.6	27	0.1	1	97.1	26	0.1
		プライムアーバン札幌リバーフロント	1	94.9	176	0.5	1	97.7	185	0.5
		プライムアーバン北3条通	1	96.6	85	0.2	1	97.3	70	0.2
		プライムアーバン長町一丁目	1	100.0	43	0.1	1	98.4	42	0.1
		プライムアーバン八乙女中央	1	100.0	19	0.1	1	97.8	18	0.0
		プライムアーバン堤通雨宮	1	93.7	46	0.1	1	96.4	46	0.1
		プライムアーバン葵(注6)	1	98.1	24	0.1	－	－	7	0.0
		プライムアーバン金山	1	96.6	22	0.1	1	94.8	22	0.1
		プライムアーバン鶴舞(注6)	1	96.1	40	0.1	－	－	12	0.0
		プライムアーバン上前津	1	98.1	53	0.1	1	93.3	52	0.1
		プライムアーバン泉	1	97.3	121	0.3	1	92.5	129	0.3
		プライムアーバン堺筋本町	1	99.1	62	0.2	1	93.8	62	0.2
		プライムアーバン博多	1	97.7	29	0.1	1	96.8	30	0.1
		プライムアーバン薬院南	1	100.0	14	0.0	1	91.7	14	0.0
		プライムアーバン香椎	1	97.7	16	0.0	1	97.3	16	0.0
		プライムアーバン博多東	1	97.1	26	0.1	1	98.4	26	0.1
		プライムアーバン千早	1	98.0	22	0.1	1	93.7	21	0.1
		セレニテ心斎橋グランデ	1	96.9	151	0.4	1	90.8	149	0.4
居住用施設小計			157	97.5	7,177	18.8	150	97.1	7,011	18.3
宿泊施設	その他	ホテルビスタ札幌大通	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		コンフォートイン那覇泊港	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
宿泊施設小計			3	100.0	(注2)	(注2)	3	100.0	(注2)	(注2)
その他	東京圏	了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
その他小計			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
ポートフォリオ合計			1,352	98.7	38,264	100.0	1,351	98.7	38,347	100.0

(注1)「テナント数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて小計及び合計欄には延べテナント数を記載しています。居住用施設又はその他の用途の施設の住宅部分については、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されているため、パス・スルー型であるかにかかわらず当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えて、建物全体に係るテナントの総数を記載しています。
(注2) テナントの承諾が得られていないため、開示していません。但し、小計欄及び合計欄は、テナントの承諾が得られていないため開示していない数値も含めて算出しています。
(注3) 当該資産は、2022年9月15日に準共有持分50%を譲渡しており、開示されている第15期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡日の前日までの数値です。
(注4) 当該資産は、2022年4月1日に取得しており、開示されている第14期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。
(注5) 当該資産は、2022年3月18日に譲渡しており、開示されている第14期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡日の前日までの数値です。
(注6) 当該資産は、2022年10月31日に譲渡しており、開示されている第15期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡日の前日までの数値です。
(注7) 当該資産は、2022年3月1日に取得しており、開示されている第14期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。
(注8) 当該資産は、2022年3月15日に取得しており、開示されている第14期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。
(注9) 当該資産は、2023年1月6日に取得しており、開示されている第15期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

4 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

7 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第15期末現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区　分	種　類	契約額等（百万円）(注1)		時価（百万円）(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引（変動受取・固定支払）	40,182	19,739	△65
合　計		40,182	19,739	△65

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

8 その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産及び不動産信託受益権については、前記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。第15期末現在、前記「3 不動産等組入資産明細」に記載の資産以外の特定資産の組入れはありません。

9 国及び地域毎の資産保有状況

第15期末現在、本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権の国及び地域毎の保有状況は、以下のとおりです。

国　名	保有総額(注1)	期末算定価額(注2)		物件数
			対総資産比率	
日　本	1,059,060百万円	1,290,848百万円	100.0%	293
合　計	1,059,060百万円	1,290,848百万円	100.0%	293

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

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

第15期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された（又は完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称（所在地）	目　的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総額	第15期支払額	既支出総額
野村不動産札幌ビル（北海道札幌市）	空調室外機更新工事（2期/3期）	自 2022年12月 至 2023年 7 月	52,800	－	－
野村不動産札幌ビル（北海道札幌市）	空調室外機更新工事（3期/3期）	自 2023年 8 月 至 2023年11月	60,900	－	－
プライムアーバン札幌リバーフロント（北海道札幌市）	電気温水器更新工事	自 2023年 4 月 至 2023年 7 月	53,950	－	－
プライムアーバン北3条通（北海道札幌市）	外壁改修工事	自 2023年 4 月 至 2023年 8 月	82,000	－	－
プライムアーバン新宿内藤町（東京都新宿区）	エレベーター部品交換	自 2023年 3 月 至 2023年 8 月	5,900	－	－
プライムアーバン錦糸町（東京都墨田区）	外壁改修工事	自 2023年 2 月 至 2023年 6 月	20,600	－	－
プライムアーバン田園調布南（東京都大田区）	外壁改修工事	自 2023年 5 月 至 2023年 8 月	16,900	－	－
プライムアーバン長原上池台（東京都大田区）	外壁改修工事	自 2023年 3 月 至 2023年 7 月	28,900	－	－
NMF川崎東口ビル（神奈川県川崎市）	非常用発電機更新工事	自 2022年 4 月 至 2023年 8 月	89,000	－	－
NMF仙台青葉通りビル（宮城県仙台市）	外壁修繕工事（3面フッ素塗装）	自 2023年 2 月 至 2023年 6 月	59,200	－	－
EQUINIA青葉通り（宮城県仙台市）	空調設備更新工事（1期/4期）	自 2023年 3 月 至 2023年 8 月	62,000	－	－
EQUINIA青葉通り（宮城県仙台市）	空調設備更新工事（2期/4期）	自 2023年 9 月 至 2024年 2 月	34,000	－	－
EQUINIA青葉通り（宮城県仙台市）	空調設備更新工事（3期/4期）	自 2024年 3 月 至 2024年 9 月	39,000	－	－
EQUINIA青葉通り（宮城県仙台市）	空調設備更新工事（4期/4期）	自 2024年 9 月 至 2024年12月	20,000	－	－
メルビル（宮城県仙台市）	空調設備更新工事	自 2023年 4 月 至 2023年 6 月	25,000	－	－
野村不動産天王洲ビル（東京都品川区）	トイレ改修工事（1期/9期）	自 2022年12月 至 2023年 8 月	32,787	－	－
野村不動産天王洲ビル（東京都品川区）	トイレ改修工事（2期/9期）	自 2023年 9 月 至 2024年 2 月	94,784	－	－
野村不動産天王洲ビル（東京都品川区）	トイレ改修工事（3期/9期）	自 2024年 3 月 至 2024年 8 月	95,915	－	－
野村不動産天王洲ビル（東京都品川区）	トイレ改修工事（4期/9期）	自 2024年 9 月 至 2025年 2 月	83,923	－	－
野村不動産天王洲ビル（東京都品川区）	トイレ改修工事（5期/9期）	自 2025年 3 月 至 2025年 8 月	51,860	－	－
野村不動産天王洲ビル（東京都品川区）	トイレ改修工事（6期/9期）	自 2025年 9 月 至 2026年 2 月	75,237	－	－
野村不動産天王洲ビル（東京都品川区）	トイレ改修工事（7期/9期）	自 2026年 3 月 至 2026年 8 月	118,757	－	－
野村不動産天王洲ビル（東京都品川区）	トイレ改修工事（8期/9期）	自 2026年 9 月 至 2027年 2 月	105,408	－	－
野村不動産天王洲ビル（東京都品川区）	トイレ改修工事（9期/9期）	自 2027年 3 月 至 2027年 6 月	19,770	－	－
NF本郷ビル（東京都文京区）	空調更新工事（1期/3期）	自 2023年 2 月 至 2023年 8 月	99,800	－	－
NF本郷ビル（東京都文京区）	空調更新工事（2期/3期）	自 2023年 9 月 至 2024年 2 月	99,900	－	－
NF本郷ビル（東京都文京区）	空調更新工事（3期/3期）	自 2024年 3 月 至 2024年 8 月	97,300	－	－
野村不動産四ツ橋ビル（大阪府大阪市）	AHU更新工事（1期/5期）	自 2023年 3 月 至 2023年 8 月	54,496	－	－
野村不動産四ツ橋ビル（大阪府大阪市）	AHU更新工事（2期/5期）	自 2023年 9 月 至 2024年 2 月	51,600	－	－
野村不動産四ツ橋ビル（大阪府大阪市）	AHU更新工事（3期/5期）	自 2024年 3 月 至 2024年 8 月	51,550	－	－
野村不動産四ツ橋ビル（大阪府大阪市）	AHU更新工事（4期/5期）	自 2024年 9 月 至 2025年 2 月	51,417	－	－
野村不動産四ツ橋ビル（大阪府大阪市）	AHU更新工事（5期/5期）	自 2025年 3 月 至 2025年 8 月	52,739	－	－

（注）既支出総額には第15期支払額は含みません。

2 期中の資本的支出

第15期末保有資産について、第15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15期中の資本的支出は2,341,330千円であり、第15期中の費用に区分された修繕費1,434,180千円と合わせ、合計3,775,511千円の工事を実施しています。なお、下記工事金額には資本的支出相当額を記載しています。

不動産等の名称（所在地）	目　的	工事期間	工事金額（千円）
札幌ノースプラザ（北海道札幌市）	空調設備更新工事　4/4期（1,2,3,4階）	自 2022年 9 月 至 2022年11月	68,395
野村不動産札幌ビル（北海道札幌市）	空調室外機更新工事（Ⅰ/Ⅲ期）	自 2022年 4 月 至 2022年11月	48,472
コンフォートイン那覇泊港（沖縄県那覇市）	共用部エアコン更新工事	自 2023年 1 月 至 2023年 2 月	27,553
プライムアーバン小金井本町（東京都小金井市）	外構ブロック塀補修工事	自 2022年11月 至 2023年 1 月	9,363
その他の不動産等	機能更新等	自 2022年 9 月 至 2023年 2 月	2,187,545
合　計			2,341,330

3 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件毎に策定した長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等に充当するための金銭の積立てを行います。

	第11期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	第12期 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	第13期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日	第14期 自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月31日	第15期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日
当期首積立金残高	5,338百万円	5,363百万円	5,297百万円	5,364百万円	5,349百万円
当期積立額	3,598百万円	3,923百万円	3,228百万円	2,929百万円	3,473百万円
当期積立金取崩額	3,574百万円	3,989百万円	3,161百万円	2,944百万円	3,493百万円
次期繰越額	5,363百万円	5,297百万円	5,364百万円	5,349百万円	5,329百万円

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項　目	第14期 自 2022年３月１日 至 2022年８月31日	第15期 自 2022年９月１日 至 2023年２月28日
資産運用報酬(注)	3,460,491千円	3,473,909千円
資産保管業務報酬	56,990千円	57,113千円
一般事務委託報酬	171,889千円	171,765千円
役員報酬	6,600千円	6,000千円
その他費用	3,089,858千円	3,093,449千円
合　計	6,785,829千円	6,802,239千円

(注) 資産運用報酬については、上記金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が、第14期は110,450千円、第15期は7,000千円あり、個々の投資不動産等の不動産等売却損益から控除した物件譲渡に係る運用報酬が、第14期は53,820千円、第15期は82,349千円あります。

2 借入状況

第15期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）(注1)	返済期限(注2)	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2015年9月30日	1,110,000	－	0.76250	2022年9月30日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		600,000	－					
	株式会社みずほ銀行		710,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社		1,180,000	－					
	株式会社りそな銀行		400,000	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年10月28日	1,000,000	－	0.25000	2022年10月26日			
	株式会社三井住友銀行		500,000	－					
	株式会社みずほ銀行		500,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年12月19日	550,000	－	0.92280	2022年11月28日			
	三井住友信託銀行株式会社		550,000	－					
	みずほ信託銀行株式会社		450,000	－					
	農林中央金庫		550,000	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年12月24日	650,000	－	1.11000	2022年11月28日			
	株式会社三井住友銀行		2,400,000	－					
	株式会社みずほ銀行		500,000	－					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年12月24日	1,800,000	－	1.05000	2022年11月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年6月30日	1,000,000	－	0.98624	2022年11月28日			
	日本生命保険相互会社		500,000	－					
	日本生命保険相互会社	2015年10月29日	1,000,000	－	0.71221	2022年11月28日			
	太陽生命保険株式会社	2015年11月26日	500,000	－	0.69250	2022年11月28日			
	大同生命保険株式会社		500,000	－					
	住友生命保険相互会社		500,000	－					
	株式会社日本政策投資銀行	2015年2月27日	1,300,000	－	1.13250	2023年2月27日			
	みずほ信託銀行株式会社	2016年3月1日	800,000	－	0.40740	2023年2月27日			
	農林中央金庫		800,000	－					
	株式会社りそな銀行		700,000	－					
	株式会社福岡銀行		500,000	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年2月29日	2,300,000	－	0.48700	2023年2月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	－					
	株式会社みずほ銀行		2,300,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社		3,600,000	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年7月30日	2,000,000	2,000,000	1.86500	2023年5月26日(注4)			
	株式会社三井住友銀行	2013年7月30日	2,000,000	2,000,000	1.89500	2023年5月26日(注4)			
	株式会社日本政策投資銀行	2013年7月30日	1,000,000	1,000,000	1.83875	2023年5月26日(注4)			
	三井住友海上火災保険株式会社	2016年5月26日	1,000,000	1,000,000	0.41250	2023年5月26日(注4)			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月30日	2,500,000	2,500,000	0.43408	2023年5月26日(注4)			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年3月3日	1,000,000	1,000,000	1.14850	2023年8月28日(注4)			
	株式会社三井住友銀行	2015年3月3日	1,000,000	1,000,000	1.15850	2023年8月28日(注4)			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年3月3日	1,000,000	1,000,000	1.18032	2023年8月28日(注4)			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年6月24日	4,000,000	4,000,000	1.20772	2023年8月28日(注4)			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年8月27日	1,800,000	1,800,000	1.08510	2023年8月28日(注4)			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社みずほ銀行		2,500,000	2,500,000					
	日本生命保険相互会社	2016年3月1日	1,000,000	1,000,000	0.43466	2023年8月28日(注4)			
	株式会社中国銀行	2016年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.41000	2023年8月28日(注4)			
	日本生命保険相互会社	2018年4月2日	500,000	500,000	0.41435	2023年8月28日(注4)			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年2月29日	1,541,000	1,541,000	0.55700	2023年8月31日(注4)			
	株式会社三井住友銀行		1,206,000	1,206,000					
	株式会社みずほ銀行		1,541,000	1,541,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,412,000	2,412,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年9月28日	1,000,000	1,000,000	0.22182	2023年9月26日(注4)			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年12月9日	1,000,000	1,000,000	1.75900	2023年11月27日(注4)			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月29日	1,100,000	1,100,000	0.82800	2023年11月27日(注4)			
	三井住友信託銀行株式会社		1,100,000	1,100,000					
	株式会社りそな銀行		400,000	400,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月28日	2,000,000	2,000,000	0.49380	2023年11月27日(注4)			
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限（注2）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2016年11月30日	500,000	500,000	0.47483	2023年11月27日（注4）	期限一括	（注3）	無担保無保証
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2020年11月26日	730,000	730,000	0.22182	2023年11月27日（注4）			
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年3月27日	2,750,000	2,750,000	1.59400	2024年2月26日（注4）			
	信金中央金庫	2017年2月27日	800,000	800,000	0.53630	2024年2月26日（注4）			
	株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
	株式会社西日本シティ銀行	2019年2月26日	500,000	500,000	0.24000	2024年2月26日（注4）			
	損害保険ジャパン株式会社	2020年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.18500	2024年2月26日（注4）			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月26日	989,000	989,000	0.22182	2024年2月26日（注4）			
	株式会社三井住友銀行		989,000	989,000					
	株式会社みずほ銀行		1,264,000	1,264,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,428,000	1,428,000					
	株式会社りそな銀行	2016年5月26日	600,000	600,000	0.51000	2024年5月27日			
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年6月27日	2,700,000	2,700,000	0.46376	2024年5月27日			
	株式会社みずほ銀行	2016年11月28日	2,000,000	2,000,000	0.53676	2024年5月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年12月28日	2,700,000	2,700,000	0.85925	2024年6月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年8月31日	2,700,000	2,700,000	0.49533	2024年6月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2016年2月29日	3,000,000	3,000,000	0.58175	2024年8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年8月31日	2,430,000	2,430,000	0.49971	2024年8月26日			
	信金中央金庫	2017年8月28日	1,720,000	1,720,000	0.49485	2024年8月26日			
	株式会社千葉銀行		750,000	750,000					
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		1,100,000	1,100,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		1,100,000	1,100,000					
	第一生命保険株式会社	2019年3月29日	1,000,000	1,000,000	0.28624	2024年8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年6月27日	2,250,000	2,250,000	0.50825	2024年11月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2016年11月28日	1,000,000	1,000,000	0.58000	2024年11月26日			
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月30日	1,800,000	1,800,000	0.55979	2024年11月26日			
	株式会社百十四銀行	2017年12月26日	500,000	500,000	0.52384	2024年11月26日			
	株式会社八十二銀行	2018年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.42630	2024年11月26日			
	株式会社広島銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年11月26日	800,000	800,000	0.21380	2024年11月26日			

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限（注2）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2021年12月27日	2,725,000	2,725,000	0.22182	2024年11月26日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社みずほ銀行		925,000	925,000					
	三井住友信託銀行株式会社		925,000	925,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年3月1日	1,400,000	1,400,000	0.62675	2025年2月26日			
	株式会社みずほ銀行		1,400,000	1,400,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000					
	株式会社りそな銀行	2016年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.52140	2025年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月28日	1,000,000	1,000,000	0.53936	2025年2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	株式会社伊予銀行	2018年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.53880	2025年2月26日			
	株式会社きらぼし銀行		500,000	500,000					
	株式会社千葉銀行	2018年4月2日	500,000	500,000	0.50604	2025年2月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月30日	2,000,000	2,000,000	0.60286	2025年5月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年11月30日	2,000,000	2,000,000	0.60286	2025年5月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年11月30日	2,300,000	2,300,000	0.60286	2025年5月26日			
	日本生命保険相互会社		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行	2017年3月27日	1,000,000	1,000,000	0.61434	2025年5月26日			
	株式会社中国銀行	2018年6月26日	1,000,000	1,000,000	0.50506	2025年5月26日			
	株式会社伊予銀行	2018年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.46301	2025年5月26日			
	株式会社京葉銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2020年5月26日	1,000,000	1,000,000	0.19750	2025年5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年6月27日	1,600,000	1,600,000	0.22182	2025年5月26日			
	株式会社三井住友銀行		800,000	800,000					
	株式会社みずほ銀行		800,000	800,000					
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年8月26日	2,000,000	2,000,000	0.56380	2025年8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年8月31日	1,350,000	1,350,000	0.58727	2025年8月26日			
	株式会社みずほ銀行		1,350,000	1,350,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,350,000	1,350,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2017年2月27日	1,350,000	1,350,000	0.67915	2025年8月26日			
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社みずほ銀行	2017年6月30日	1,600,000	1,600,000	0.60489	2025年8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2017年8月28日	1,000,000	1,000,000	0.58380	2025年8月26日			
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年9月30日	－	1,110,000	0.22182	2025年8月26日			
	株式会社三井住友銀行		－	600,000					
	株式会社みずほ銀行		－	710,000					
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,180,000					
	株式会社りそな銀行		－	400,000					

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限（注2）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2022年10月26日	－	1,000,000	0.22182	2025年8月26日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		－	500,000					
	株式会社みずほ銀行		－	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行	2015年11月26日	1,100,000	1,100,000	1.09830	2025年11月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年11月26日	1,100,000	1,100,000	1.06250	2025年11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年12月28日	2,000,000	2,000,000	1.03955	2025年11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年6月27日	2,000,000	2,000,000	0.59639	2025年11月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年8月31日	2,000,000	2,000,000	0.60448	2025年11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月30日	1,500,000	1,500,000	0.64616	2025年11月26日			
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,200,000	2,200,000					
	株式会社みずほ銀行	2017年6月12日	900,000	900,000	0.65123	2025年11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年6月30日	1,300,000	1,300,000	0.64278	2025年11月26日			
	株式会社福岡銀行	2017年9月26日	1,000,000	1,000,000	0.59499	2025年11月26日			
	株式会社京都銀行	2018年5月28日	500,000	500,000	0.56311	2025年11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年3月1日	2,000,000	2,000,000	0.74080	2026年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	信金中央金庫	2018年4月2日	500,000	500,000	0.59592	2026年2月26日			
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
	株式会社山口銀行		500,000	500,000					
	住友生命保険相互会社		500,000	500,000					
	株式会社中国銀行	2019年2月26日	500,000	500,000	0.37630	2026年2月26日			
	株式会社百十四銀行		300,000	300,000					
	株式会社中国銀行	2019年4月26日	500,000	500,000	0.39196	2026年2月26日			
	株式会社八十二銀行	2019年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.17136	2026年2月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000					
	野村信託銀行株式会社	2021年8月26日	500,000	500,000	0.21500	2026年2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2023年2月28日	－	1,800,000	0.20773	2026年2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年6月27日	2,500,000	2,500,000	0.63995	2026年5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月26日	1,100,000	1,100,000	0.65267	2026年5月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2018年5月28日	1,800,000	1,800,000	0.60880	2026年5月26日			
	農林中央金庫		1,800,000	1,800,000					
	株式会社中国銀行	2018年6月26日	1,000,000	1,000,000	0.59614	2026年5月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社	2019年5月27日	1,100,000	1,100,000	0.37000	2026年5月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年5月29日	1,500,000	1,500,000	0.25873	2026年5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年8月31日	2,700,000	2,700,000	0.67591	2026年8月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年8月31日	2,700,000	2,700,000	0.67591	2026年8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年2月27日	500,000	500,000	0.77669	2026年8月26日			
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年6月12日	1,000,000	1,000,000	0.70414	2026年8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月28日	1,000,000	1,000,000	0.67483	2026年8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	株式会社福岡銀行	2018年8月27日	1,000,000	1,000,000	0.64500	2026年8月26日			
	住友生命保険相互会社	2019年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.42118	2026年8月26日			
	株式会社千葉銀行	2019年4月26日	500,000	500,000	0.43627	2026年8月26日			
	株式会社伊予銀行	2019年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.20880	2026年8月26日			
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
	野村信託銀行株式会社	2021年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.30116	2026年8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月28日	2,000,000	2,000,000	0.76000	2026年11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年6月12日	2,000,000	2,000,000	0.74229	2026年11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2017年6月30日	1,730,000	1,730,000	0.73506	2026年11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		2,435,000	2,435,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月26日	2,000,000	2,000,000	0.69956	2026年11月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2018年4月2日	500,000	500,000	0.64999	2026年11月26日			
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2018年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.60750	2026年11月26日			
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	株式会社八十二銀行	2019年11月26日	500,000	500,000	0.28000	2026年11月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000					
	株式会社京葉銀行	2019年11月26日	700,000	700,000	0.30000	2026年11月26日			
	株式会社中国銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月27日	900,000	900,000	0.71500	2027年2月26日			
	株式会社みずほ銀行		900,000	900,000					
	三井住友信託銀行株式会社		520,000	520,000					
	信金中央金庫	2019年2月26日	500,000	500,000	0.46630	2027年2月26日			
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社山口銀行		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行	2019年3月29日	500,000	500,000	0.44859	2027年2月26日			
	信金中央金庫	2019年4月26日	500,000	500,000	0.48144	2027年2月26日			
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2020年2月26日	1,500,000	1,500,000	0.28500	2027年2月26日			
	株式会社千葉銀行	2020年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.28500	2027年2月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社	2020年3月10日	300,000	300,000	0.16205	2027年2月26日			
	株式会社七十七銀行	2020年3月11日	500,000	500,000	0.10094	2027年2月26日			

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限（注2）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社千葉銀行	2020年3月25日	500,000	500,000	0.35139	2027年2月26日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	野村信託銀行株式会社	2021年8月26日	500,000	500,000	0.24818	2027年2月26日			
	野村信託銀行株式会社	2021年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.29065	2027年2月26日			
	株式会社みずほ銀行	2018年4月2日	500,000	500,000	0.69068	2027年3月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年6月30日	1,530,000	1,530,000	0.78177	2027年5月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,530,000	1,530,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月26日	1,400,000	1,400,000	0.74736	2027年5月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		900,000	900,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年5月28日	1,800,000	1,800,000	0.70250	2027年5月26日			
	農林中央金庫	2019年11月26日	1,400,000	1,400,000	0.32000	2027年5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月28日	2,000,000	2,000,000	0.76843	2027年8月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月27日	1,300,000	1,300,000	0.76290	2027年8月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000					
	株式会社福岡銀行	2018年8月27日	1,000,000	1,000,000	0.74500	2027年8月26日			
	住友生命保険相互会社	2019年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.51356	2027年8月26日			
	信金中央金庫	2019年8月26日	500,000	500,000	0.29000	2027年8月26日			
	株式会社七十七銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2020年8月26日	600,000	600,000	0.32630	2027年8月26日			
	野村信託銀行株式会社	2021年8月26日	1,700,000	1,700,000	0.27130	2027年8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年8月26日	1,780,000	1,780,000	0.46190	2027年8月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年11月28日	2,000,000	2,000,000	0.89209	2027年11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月26日	2,500,000	2,500,000	0.79571	2027年11月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,500,000	2,500,000					
	株式会社みずほ銀行	2018年5月28日	1,800,000	1,800,000	0.75050	2027年11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2018年11月26日	700,000	700,000	0.70750	2027年11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行	2019年2月26日	500,000	500,000	0.52234	2027年11月26日			
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社福岡銀行	2020年11月26日	500,000	500,000	0.31630	2027年11月26日			
	株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
	株式会社千葉銀行	2020年11月26日	750,000	750,000	0.29630	2027年11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.82130	2028年2月28日			
	株式会社日本政策投資銀行	2018年3月27日	2,355,000	2,355,000	0.76241	2028年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年4月2日	750,000	750,000	0.78296	2028年2月28日			
	株式会社三井住友銀行		750,000	750,000					

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限（注2）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2018年8月27日	1,800,000	1,800,000	0.79642	2028年2月28日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年3月29日	2,650,000	2,650,000	0.54205	2028年2月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	2019年4月26日	500,000	500,000	0.57365	2028年2月28日			
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2020年3月11日	500,000	500,000	0.17813	2028年2月28日			
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	野村信託銀行株式会社	2021年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.41000	2028年2月28日			
	農林中央金庫	2021年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.41000	2028年2月28日			
	株式会社中国銀行	2021年2月26日	500,000	500,000	0.39000	2028年2月28日			
	株式会社第四北越銀行	2021年2月26日	920,000	920,000	0.30000	2028年2月28日			
	第一生命保険株式会社	2022年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.47023	2028年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年5月28日	3,400,000	3,400,000	0.79880	2028年5月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,600,000	1,600,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年11月26日	2,000,000	2,000,000	0.75922	2028年5月26日			
	株式会社みずほ銀行	2019年3月29日	1,550,000	1,550,000	0.55038	2028年5月26日			
	日本生命保険相互会社	2019年4月2日	500,000	500,000	0.54010	2028年5月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年5月27日	1,000,000	1,000,000	0.54750	2028年5月26日			
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	農林中央金庫	2019年11月26日	1,400,000	1,400,000	0.40500	2028年5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年8月27日	1,800,000	1,800,000	0.84750	2028年8月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社三井住友銀行	2019年2月26日	500,000	500,000	0.61005	2028年8月28日			
	株式会社みずほ銀行	2019年3月1日	500,000	500,000	0.62163	2028年8月28日			
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年4月26日	500,000	500,000	0.62025	2028年8月28日			
	株式会社りそな銀行	2019年8月26日	500,000	500,000	0.37500	2028年8月28日			
	野村信託銀行株式会社	2020年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.40380	2028年8月28日			
	株式会社福岡銀行	2021年2月26日	1,260,000	1,260,000	0.45375	2028年8月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.81130	2028年11月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行	2019年5月27日	2,000,000	2,000,000	0.59375	2028年11月27日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2019年11月26日	1,800,000	1,800,000	0.50880	2028年11月27日			
	野村信託銀行株式会社	2020年11月26日	500,000	500,000	0.39380	2028年11月27日			
	株式会社福岡銀行	2021年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.40630	2028年11月27日			

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限（注2）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2019年2月26日	1,250,000	1,250,000	0.65880	2029年2月26日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		1,250,000	1,250,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月1日	700,000	700,000	0.67098	2029年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		700,000	700,000					
	株式会社三井住友銀行	2019年3月29日	2,300,000	2,300,000	0.63692	2029年2月26日			
	株式会社京都銀行	2019年3月29日	500,000	500,000	0.63692	2029年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年8月26日	3,500,000	3,500,000	0.41815	2029年2月26日			
	株式会社七十七銀行	2020年8月26日	500,000	500,000	0.37000	2029年2月26日			
	株式会社紀陽銀行	2021年2月26日	500,000	500,000	0.49750	2029年2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年2月28日	1,500,000	1,500,000	0.55565	2029年2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2023年2月28日	－	1,800,000	0.90134	2029年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年5月27日	3,000,000	3,000,000	0.64000	2029年5月28日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社みずほ銀行	2019年11月26日	800,000	800,000	0.55190	2029年5月28日			
	株式会社みずほ銀行	2020年3月11日	500,000	500,000	0.26451	2029年5月28日			
	株式会社福岡銀行	2020年5月29日	1,000,000	1,000,000	0.45875	2029年5月28日			
	野村信託銀行株式会社	2020年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.44880	2029年5月28日			
	株式会社百十四銀行	2020年11月26日	500,000	500,000	0.38500	2029年5月28日			
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年8月26日	2,200,000	2,200,000	0.46130	2029年8月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,700,000	1,700,000					
	株式会社山口銀行	2019年8月26日	500,000	500,000	0.46130	2029年8月27日			
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年11月26日	1,400,000	1,400,000	0.55845	2029年8月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,400,000	1,400,000					
	株式会社みずほ銀行	2020年8月26日	1,100,000	1,100,000	0.48380	2029年8月27日			
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	信金中央金庫	2020年8月26日	1,500,000	1,500,000	0.48380	2029年8月27日			
	日本生命保険相互会社	2020年8月26日	500,000	500,000	0.46380	2029年8月27日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年11月26日	500,000	500,000	0.43880	2029年8月27日			
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2021年8月26日	1,800,000	1,800,000	0.40500	2029年8月27日			
	太陽生命保険株式会社	2022年8月26日	750,000	750,000	0.64565	2029年8月27日			
	住友生命保険相互会社		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行	2023年2月27日	－	500,000	0.98711	2029年8月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月30日	2,000,000	2,000,000	1.12506	2029年11月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年11月30日	2,000,000	2,000,000	1.12506	2029年11月26日			

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限（注2）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2019年11月26日	1,200,000	1,200,000	0.59500	2029年11月26日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2019年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.59500	2029年11月26日			
	株式会社西日本シティ銀行	2019年11月26日	750,000	750,000	0.48000	2029年11月26日			
	住友生命保険相互会社	2019年11月26日	500,000	500,000	0.59500	2029年11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2020年5月26日	2,000,000	2,000,000	0.50630	2029年11月26日			
	信金中央金庫	2020年11月26日	750,000	750,000	0.47380	2029年11月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2021年2月26日	2,000,000	2,000,000	0.54904	2029年11月26日			
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年2月26日	1,500,000	1,500,000	0.52000	2030年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,750,000	2,750,000					
	株式会社西日本シティ銀行	2020年2月26日	1,500,000	1,500,000	0.48000	2030年2月26日			
	株式会社三井住友銀行	2020年3月10日	600,000	600,000	0.40915	2030年2月26日			
	株式会社山口銀行	2020年3月11日	500,000	500,000	0.34054	2030年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年3月25日	650,000	650,000	0.59482	2030年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		650,000	650,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年8月26日	1,500,000	1,500,000	0.52446	2030年2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2021年2月26日	1,400,000	1,400,000	0.58630	2030年2月26日			
	株式会社SBI新生銀行	2021年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.58630	2030年2月26日			
	第一生命保険株式会社	2022年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.65249	2030年2月26日			
	株式会社みずほ銀行	2023年2月28日	－	1,300,000	1.04887	2030年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年5月26日	4,000,000	4,000,000	0.54630	2030年5月27日			
	株式会社三井住友銀行		3,000,000	3,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2020年5月26日	800,000	800,000	0.52630	2030年5月27日			
	太陽生命保険株式会社	2020年5月27日	1,000,000	1,000,000	0.53250	2030年5月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年5月29日	1,000,000	1,000,000	0.55988	2030年5月27日			
	株式会社りそな銀行	2020年5月29日	500,000	500,000	0.50485	2030年5月27日			
	株式会社みずほ銀行	2021年2月26日	720,000	720,000	0.59399	2030年5月27日			
	株式会社みずほ銀行	2021年7月26日	1,430,000	1,430,000	0.45862	2030年5月27日			
	みずほ信託銀行株式会社	2021年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.52437	2030年5月27日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年5月31日	1,000,000	1,000,000	0.71487	2030年5月27日			
	株式会社福岡銀行	2022年5月31日	1,000,000	1,000,000	0.71487	2030年5月27日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年11月28日	－	550,000	0.83509	2030年5月27日			

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限（注2）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2020年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.56500	2030年8月26日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2020年8月26日	1,100,000	1,100,000	0.54500	2030年8月26日			
	株式会社山口銀行	2020年8月26日	300,000	300,000	0.54500	2030年8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年11月26日	250,000	250,000	0.52063	2030年8月26日			
	株式会社三井住友銀行		250,000	250,000					
	日本生命保険相互会社	2021年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.46000	2030年8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2021年5月26日	1,000,000	1,000,000	0.56068	2030年8月26日			
	株式会社みずほ銀行	2022年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.75160	2030年8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2023年2月27日	－	800,000	1.13867	2030年8月26日			
	農林中央金庫		－	800,000					
	株式会社りそな銀行		－	700,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月29日	1,100,000	1,100,000	1.92250	2030年10月28日			
	株式会社三井住友銀行	2015年10月29日	1,100,000	1,100,000	1.91700	2030年10月28日			
	株式会社りそな銀行	2020年11月26日	350,000	350,000	0.42630	2030年11月26日			
	株式会社百十四銀行	2020年11月26日	500,000	500,000	0.53630	2030年11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2021年5月26日	2,000,000	2,000,000	0.59763	2030年11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2021年5月27日	1,000,000	1,000,000	0.59819	2030年11月26日			
	株式会社福岡銀行	2022年11月28日	－	1,000,000	0.89535	2030年11月26日			
	株式会社滋賀銀行		－	500,000					
	住友生命保険相互会社		－	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年2月26日	700,000	700,000	0.67750	2031年2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2021年2月26日	2,000,000	2,000,000	0.67750	2031年2月26日			
	株式会社SBI新生銀行	2021年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.67750	2031年2月26日			
	株式会社紀陽銀行		1,000,000	1,000,000					
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社西日本シティ銀行	2021年2月26日	400,000	400,000	0.50000	2031年2月26日			
	株式会社山口銀行	2021年2月26日	420,000	420,000	0.65750	2031年2月26日			
	株式会社三井住友銀行	2021年7月26日	2,750,000	2,750,000	0.50226	2031年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年8月26日	1,800,000	1,800,000	0.52198	2031年2月26日			
	住友生命保険相互会社	2022年8月26日	2,500,000	2,500,000	0.78474	2031年2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2023年2月27日	－	1,300,000	1.21160	2031年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年2月28日	－	1,150,000	1.19239	2031年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		－	900,000					
	株式会社みずほ銀行	2023年2月28日	－	1,000,000	1.19239	2031年2月26日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年5月26日	3,000,000	3,000,000	0.64130	2031年5月26日			
	株式会社三井住友銀行		3,000,000	3,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年5月27日	3,500,000	3,500,000	0.64242	2031年5月26日			
	日本生命保険相互会社	2021年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.60556	2031年5月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2022年11月28日	－	450,000	0.95338	2031年5月26日			
	農林中央金庫		－	550,000					
	株式会社みずほ銀行	2022年2月28日	3,500,000	3,500,000	0.78816	2031年8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年8月26日	100,000	100,000	0.85750	2031年8月26日			
	株式会社三井住友銀行		100,000	100,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年11月26日	3,000,000	3,000,000	0.64630	2031年11月26日			
	株式会社りそな銀行	2021年11月26日	1,900,000	1,900,000	0.47755	2031年11月26日			
	株式会社三井住友銀行	2022年1月26日	3,500,000	3,500,000	0.73988	2031年11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2022年5月26日	1,500,000	1,500,000	0.88168	2031年11月26日			
	日本生命保険相互会社	2022年11月28日	－	1,500,000	1.01250	2031年11月26日			
	大同生命保険株式会社	2022年11月28日	－	500,000	1.01250	2031年11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年2月28日	5,250,000	5,250,000	0.83563	2032年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年2月28日	－	1,150,000	1.32480	2032年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		－	900,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年5月26日	2,000,000	2,000,000	0.93188	2032年5月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年5月31日	1,000,000	1,000,000	0.92006	2032年5月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行	2022年5月31日	500,000	500,000	0.92006	2032年5月26日			
	株式会社みずほ銀行	2022年11月28日	－	500,000	1.07101	2032年5月26日			
	株式会社日本政策投資銀行		－	1,000,000					
	第一生命保険株式会社	2022年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.91688	2032年8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年11月28日	－	3,000,000	1.13063	2032年11月26日			
	株式会社三井住友銀行		－	2,400,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年6月13日	604,100	582,700	2.17000	（注5）			
	株式会社三井住友銀行	2013年6月13日	604,100	582,700	2.21812	（注5）			
借入金合計			485,463,200	485,420,400					

（注1）「平均利率」は、ローン契約毎の期末時点における借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。
また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。なお、当期中に弁済した借入金については、弁済時点のローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。
（注2）「返済期限」は、既に全額の返済（期限前弁済を含みます。）がなされており、期末に残高がない場合は実際に全額を返済した日付、期末に残高がある場合は借入に係る契約に従い返済される予定の日付を記載しています。
（注3）「使途」は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金等です。
（注4）当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しております。
（注5）2013年8月26日を初回として、以降3ヶ月毎の26日に各回10.7百万円を返済し、2025年5月26日に497.1百万円を返済する約定となっています。なお、このうち、42.8百万円については、当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しております。

3 投資法人債の状況

第15期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘　柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
野村不動産マスターファンド投資法人第1回無担保投資法人債	2014年10月30日	3,000	3,000	0.87	2024年10月30日	期限一括	(注1)	(注2)
野村不動産オフィスファンド投資法人第10回無担保投資法人債	2014年11月25日	6,000	6,000	1.02	2024年11月25日			
野村不動産マスターファンド投資法人第2回無担保投資法人債	2017年11月16日	2,000	2,000	0.59	2027年11月16日			
野村不動産オフィスファンド投資法人第7回無担保投資法人債	2007年3月19日	4,500	4,500	2.90	2028年3月17日			
野村不動産マスターファンド投資法人第4回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2019年9月20日	3,000	3,000	0.53	2029年9月20日			
野村不動産マスターファンド投資法人第6回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2020年8月14日	7,000	7,000	0.54	2030年8月14日			
野村不動産マスターファンド投資法人第3回無担保投資法人債	2018年5月23日	1,500	1,500	1.03	2038年5月21日			
野村不動産マスターファンド投資法人第5回無担保投資法人債	2019年9月20日	5,000	5,000	0.90	2039年9月20日			
合　計		32,000	32,000					

(注1)「使途」は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金等です。
(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	名　称	取　得		譲　渡			
		取得年月日	取得価格（百万円）(注1)	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）(注1)	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
不動産(注2)	野村不動産東日本橋ビル（準共有持分50%）	－	－	2022年９月15日	2,260	1,873	350
不動産(注2)	ブライムアーバン高井戸	－	－	2022年10月31日	1,310	1,033	223
不動産(注2)	ブライムアーバン向島	－	－	2022年10月31日	636	512	95
不動産(注2)	ブライムアーバン西船橋	－	－	2022年10月31日	967	645	282
不動産	ブライムアーバン知事公館	－	－	2022年10月31日	300	205	82
不動産	ブライムアーバン円山	－	－	2022年10月31日	257	194	51
不動産	ブライムアーバン北24条	－	－	2022年10月31日	459	362	77
不動産(注2)	ブライムアーバン葵	－	－	2022年10月31日	763	639	92
不動産(注2)	ブライムアーバン鶴舞	－	－	2022年10月31日	1,281	846	382
不動産	ブラウドフラット根津谷中	2023年１月６日	1,400	－	－	－	－
合　計		－	1,400	－	8,234	6,314	1,638

(注1)「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（公租公課等）を含まない金額（不動産信託受益権売買契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。
(注2) 現物不動産として保有していましたが、譲渡先との協議により、譲渡日と同日付で信託契約を締結し信託受益権又は信託受益権の準共有持分として譲渡しています。以下同じです。

2 その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。なお、上記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

❶不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格（百万円）(注1)	鑑定評価額（百万円）(注2)	鑑定機関	価格時点
譲渡	不動産	野村不動産東日本橋ビル（準共有持分50%）	2022年9月15日	2,260	2,175	一般財団法人日本不動産研究所	2021年8月31日(注3)
譲渡	不動産	ブライムアーバン高井戸	2022年10月31日	1,310	873	大和不動産鑑定株式会社	2022年8月31日
譲渡	不動産	ブライムアーバン向島	2022年10月31日	636	501	株式会社中央不動産鑑定所	2022年8月31日
譲渡	不動産	ブライムアーバン西船橋	2022年10月31日	967	958	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日
譲渡	不動産	ブライムアーバン知事公館	2022年10月31日	300	252	日本ヴァリュアーズ株式会社	2022年8月31日
譲渡	不動産	ブライムアーバン円山	2022年10月31日	257	215	日本ヴァリュアーズ株式会社	2022年8月31日
譲渡	不動産	ブライムアーバン北24条	2022年10月31日	459	456	日本ヴァリュアーズ株式会社	2022年8月31日
譲渡	不動産	ブライムアーバン葵	2022年10月31日	763	679	株式会社中央不動産鑑定所	2022年8月31日
譲渡	不動産	ブライムアーバン鶴舞	2022年10月31日	1,281	1,020	日本ヴァリュアーズ株式会社	2022年8月31日
取得	不動産	ブラウドフラット根津谷中	2023年1月6日	1,400	1,660	大和不動産鑑定株式会社	2022年9月1日

(注1)「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（公租公課等）を含まない金額（不動産信託受益権売買契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。
(注2) 上記の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準　各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。
(注3) 売買契約締結日（2022年3月8日）において取得済の鑑定評価額（準共有持分割合50%を乗じた金額）を記載しています。なお、取引年月日前の直近期末である2022年8月31日時点の鑑定評価額（準共有持分割合50%を乗じた金額）は2,175百万円です。

❷その他

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

4 利害関係人等との取引状況

❶取引状況

第15期に係る利害関係人等(注)との特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。

区　分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	1,400,000千円	8,234,958千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	1,400,000千円　（100.0%）	－千円　（－%）

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。)第123条に定める利害関係人等その他の一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される資産運用会社の利害関係人等をいいます(後記「❷支払手数料等の金額」において同じです。)。

❷支払手数料等の金額

第15期に係る利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区　分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等との取引内訳		(B)／(A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費	1,907,712千円	野村不動産株式会社	38,448千円	2.0%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,442,181千円	75.6%
		野村不動産コマース株式会社	1,980千円	0.1%
プロパティ・マネジメント報酬	959,333千円	野村不動産株式会社	347,872千円	36.3%
		野村不動産パートナーズ株式会社	353,082千円	36.8%
		野村不動産コマース株式会社	91,042千円	9.5%
水道光熱費	2,333,894千円	野村不動産パートナーズ株式会社	24,524千円	1.1%
		NFパワーサービス株式会社	165,860千円	7.1%
その他費用	1,223,564千円	野村不動産株式会社	22,051千円	1.8%
		野村不動産パートナーズ株式会社	142,346千円	11.6%
		野村不動産コマース株式会社	16,815千円	1.4%
		株式会社プライムクロス	2,076千円	0.2%

(注) 上記の支払手数料等以外に、第15期中に利害関係人等へ修繕工事等を発注しましたが、その支払額は以下のとおりです。

野村不動産株式会社	48,040千円
野村不動産パートナーズ株式会社	1,588,633千円
野村不動産コマース株式会社	5,771千円
株式会社ファーストリビングアシスタンス	11,466千円

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社(野村不動産投資顧問株式会社)は、2023年2月28日現在、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。また、キャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

❶投資主総会

該当事項はありません。

❷投資法人役員会

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

役員会承認日	件　名	概　要
2022年９月15日	投資法人債の発行に係る包括決議	発行総額の上限を500億円とし、発行時期を2022年9月28日から2023年9月27日までとする投資法人債の募集に関する事務並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務を所定の一般事務受託者に委託することにつき、包括的に承認しました。

2 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

4 その他

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

Ⅱ．貸借対照表

貸借対照表

（単位：千円）

	前期（ご参考） 2022年 8 月31日現在		当期 2023年 2 月28日現在	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	31,608,443		40,445,079	
信託現金及び信託預金	13,283,587		12,648,926	
営業未収入金	758,664		723,460	
前払費用	910,660		871,627	
デリバティブ債権	5,701		1,704	
その他	488,499		595,780	
流動資産合計	47,055,556		55,286,578	
固定資産				
有形固定資産				
建物	164,140,398		160,919,618	
減価償却累計額	△27,827,607		△29,243,730	
建物（純額）	136,312,790		131,675,887	
構築物	855,102		863,103	
減価償却累計額	△465,518		△483,501	
構築物（純額）	389,583		379,601	
機械及び装置	1,124,449		1,110,113	
減価償却累計額	△663,494		△670,901	
機械及び装置（純額）	460,954		439,211	
工具、器具及び備品	666,985		719,399	
減価償却累計額	△347,263		△377,569	
工具、器具及び備品（純額）	319,721		341,829	
土地	320,813,765		317,181,103	
信託建物	207,302,667		209,403,999	
減価償却累計額	△41,951,269		△45,154,385	
信託建物（純額）	※3 165,351,398	※3	164,249,613	
信託構築物	1,282,434		1,316,374	
減価償却累計額	△942,291		△959,759	
信託構築物（純額）	※3 340,142	※3	356,614	
信託機械及び装置	1,155,749		1,243,344	
減価償却累計額	△350,362		△423,320	
信託機械及び装置（純額）	805,387		820,024	
信託工具、器具及び備品	1,263,269		1,318,751	
減価償却累計額	△695,952		△789,171	
信託工具、器具及び備品（純額）	※3 567,317	※3	529,580	
信託土地	※3 428,531,681	※3	429,802,840	
信託リース資産	4,752		4,752	
減価償却累計額	△2,508		△2,904	
信託リース資産（純額）	2,244		1,848	
建設仮勘定	54,305		55,572	
有形固定資産合計	1,053,949,292		1,045,833,729	
無形固定資産				
のれん	69,853,523		67,231,280	
借地権	5,602,106		5,602,106	
信託借地権	7,624,899		7,624,513	
その他	46,238		38,741	
無形固定資産合計	83,126,767		80,496,641	
投資その他の資産				
長期前払費用	2,076,655		2,111,516	
長期預け金	354,007		369,506	
敷金及び保証金	885,773		875,773	
投資その他の資産合計	3,316,436		3,356,797	
固定資産合計	1,140,392,497		1,129,687,168	
繰延資産				
投資法人債発行費	133,571		125,586	
繰延資産合計	133,571		125,586	
資産合計	1,187,581,625		1,185,099,333	

（単位：千円）

	前期（ご参考） 2022年 8 月31日現在		当期 2023年 2 月28日現在	
負債の部				
流動負債				
営業未払金	2,676,132		1,964,434	
1年内返済予定の長期借入金	64,435,600		55,435,600	
信託リース債務	871		871	
未払金	2,613,692		2,730,744	
未払費用	363,161		335,981	
未払法人税等	2,088		1,920	
未払消費税等	1,015,547		888,352	
前受金	5,617,495		5,583,396	
前受収益	12,530		7,706	
災害損失引当金	37,702		20,370	
デリバティブ債務	33,486		25,543	
その他	7,824		15,993	
流動負債合計	76,816,132		67,010,914	
固定負債				
投資法人債	32,000,000		32,000,000	
長期借入金	421,027,600		429,984,800	
信託リース債務	1,597		1,161	
長期前受収益	2,324		–	
預り敷金及び保証金	14,449,903		14,261,475	
信託預り敷金及び保証金	※3 28,135,995	※3	28,300,496	
デリバティブ債務	20,040		–	
固定負債合計	495,637,461		504,547,933	
負債合計	572,453,594		571,558,848	
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	244,996,671		245,043,416	
剰余金				
出資剰余金	394,012,959		394,012,959	
出資剰余金控除額				
一時差異等調整引当額	※4 △20,286,524	※4	△22,140,004	
その他の出資剰余金控除額	△17,142,147		△17,349,209	
出資剰余金控除額合計	△37,428,672		△39,489,214	
出資剰余金（純額）	356,584,286		354,523,744	
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	13,594,898		13,997,163	
剰余金合計	370,179,185		368,520,907	
投資主資本合計	615,175,856		613,564,324	
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益	△47,825		△23,838	
評価・換算差額等合計	△47,825		△23,838	
純資産合計	※2 615,128,031	※2	613,540,485	
負債純資産合計	1,187,581,625		1,185,099,333	

Ⅲ．損益計算書

損益計算書

（単位：千円）

		前期（ご参考） 自 2022年３月１日 至 2022年８月31日		当期 自 2022年９月１日 至 2023年２月28日
営業収益				
賃貸事業収入	※1	35,249,227	※1	35,273,552
その他賃貸事業収入	※1	3,015,254	※1	3,074,117
不動産等売却益	※2	757,969	※2	1,638,421
営業収益合計		39,022,452		39,986,092
営業費用				
賃貸事業費用	※1	16,652,112	※1	17,069,913
資産運用報酬		3,460,491		3,473,909
資産保管手数料		56,990		57,113
一般事務委託手数料		171,889		171,765
役員報酬		6,600		6,000
のれん償却額		2,622,242		2,622,242
その他営業費用		467,615		471,207
営業費用合計		23,437,941		23,872,152
営業利益		15,584,510		16,113,940
営業外収益				
受取利息		256		239
未払分配金戻入		3,080		4,150
還付加算金		133		－
その他		6		1,423
営業外収益合計		3,476		5,813
営業外費用				
支払利息		1,578,165		1,531,395
投資法人債利息		173,239		170,523
投資法人債発行費償却		7,984		7,984
融資関連費用		434,013		456,975
その他		2,286		2,290
営業外費用合計		2,195,689		2,169,168
経常利益		13,392,297		13,950,584
特別利益				
固定資産受贈益	※3	155,651		－
特別利益合計		155,651		－
特別損失				
災害による損失	※4	46,519		－
特別損失合計		46,519		－
税引前当期純利益		13,501,429		13,950,584
法人税、住民税及び事業税		2,119		1,957
法人税等合計		2,119		1,957
当期純利益		13,499,309		13,948,627
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）		95,589		48,535
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		13,594,898		13,997,163

Ⅳ．投資主資本等変動計算書

投資主資本等変動計算書

■前　期（自 2022年3月1日　至 2022年8月31日）（ご参考）

（単位：千円）

	投資主資本					
		剰余金				
		出資剰余金				
			出資剰余金控除額			
	出資総額	出資剰余金	一時差異等調整引当額	その他の出資剰余金控除額	出資剰余金控除額合計	出資剰余金（純額）
当期首残高	244,893,909	394,012,959	△18,295,737	△16,214,225	△34,509,963	359,502,995
当期変動額						
剰余金の配当	－	－	－	－	－	－
一時差異等調整引当額の戻入	102,762	－	102,762	△102,762	－	－
一時差異等調整引当額による利益超過分配	－	－	△2,093,548	－	△2,093,548	△2,093,548
その他の利益超過分配	－	－	－	△825,160	△825,160	△825,160
当期純利益	－	－	－	－	－	－
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	－	－	－	－	－
当期変動額合計	102,762	－	△1,990,786	△927,922	△2,918,708	△2,918,708
当期末残高	※1 244,996,671	394,012,959	△20,286,524	△17,142,147	△37,428,672	356,584,286

	投資主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	剰余金					
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	12,575,751	372,078,747	616,972,656	△94,570	△94,570	616,878,085
当期変動額						
剰余金の配当	△12,377,400	△12,377,400	△12,377,400	－	－	△12,377,400
一時差異等調整引当額の戻入	△102,762	△102,762	－	－	－	－
一時差異等調整引当額による利益超過分配	－	△2,093,548	△2,093,548	－	－	△2,093,548
その他の利益超過分配	－	△825,160	△825,160	－	－	△825,160
当期純利益	13,499,309	13,499,309	13,499,309	－	－	13,499,309
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	－	－	46,744	46,744	46,744
当期変動額合計	1,019,146	△1,899,561	△1,796,799	46,744	46,744	△1,750,054
当期末残高	13,594,898	370,179,185	615,175,856	△47,825	△47,825	615,128,031

■当　期（自 2022年9月1日　至 2023年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本					
		剰余金				
		出資剰余金				
			出資剰余金控除額			
	出資総額	出資剰余金	一時差異等調整引当額	その他の出資剰余金控除額	出資剰余金控除額合計	出資剰余金（純額）
当期首残高	244,996,671	394,012,959	△20,286,524	△17,142,147	△37,428,672	356,584,286
当期変動額						
剰余金の配当	－	－	－	－	－	－
一時差異等調整引当額の戻入	46,744	－	46,744	△46,744	－	－
一時差異等調整引当額による利益超過分配	－	－	△1,900,225	－	△1,900,225	△1,900,225
その他の利益超過分配	－	－	－	△160,316	△160,316	△160,316
当期純利益	－	－	－	－	－	－
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	－	－	－	－	－
当期変動額合計	46,744	－	△1,853,480	△207,061	△2,060,542	△2,060,542
当期末残高	※1 245,043,416	394,012,959	△22,140,004	△17,349,209	△39,489,214	354,523,744

	投資主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	剰余金					
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	13,594,898	370,179,185	615,175,856	△47,825	△47,825	615,128,031
当期変動額						
剰余金の配当	△13,499,617	△13,499,617	△13,499,617	－	－	△13,499,617
一時差異等調整引当額の戻入	△46,744	△46,744	－	－	－	－
一時差異等調整引当額による利益超過分配	－	△1,900,225	△1,900,225	－	－	△1,900,225
その他の利益超過分配	－	△160,316	△160,316	－	－	△160,316
当期純利益	13,948,627	13,948,627	13,948,627	－	－	13,948,627
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	－	－	23,986	23,986	23,986
当期変動額合計	402,265	△1,658,277	△1,611,532	23,986	23,986	△1,587,545
当期末残高	13,997,163	368,520,907	613,564,324	△23,838	△23,838	613,540,485

Ⅴ. 注記表

注記表

■継続企業の前提に関する注記

前期(ご参考) 自 2022年３月１日 至 2022年８月31日	当　期 自 2022年９月１日 至 2023年２月28日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

■重要な会計方針に係る事項に関する注記

項目＼期別	前期(ご参考) 自 2022年３月１日 至 2022年８月31日	当　期 自 2022年９月１日 至 2023年２月28日
1. 固定資産の減価償却の方法	**❶有形固定資産(信託財産を含みます。)** 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　3～70年 構築物　6～45年 機械及び装置　6～17年 工具、器具及び備品　3～20年 **❷無形固定資産** 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。 **❸長期前払費用** 定額法を採用しています。	**❶有形固定資産(信託財産を含みます。)** 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　3～70年 構築物　6～45年 機械及び装置　6～17年 工具、器具及び備品　2～20年 **❷無形固定資産** 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。 **❸長期前払費用** 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	**投資法人債発行費** 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	**投資法人債発行費** 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 引当金の計上基準	**❶貸倒引当金** 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。 **❷災害損失引当金** 2021年福島県沖地震及び2022年福島県沖地震に伴う復旧費用等の支出に備えるため、第14期において合理的に見積もることができる額を計上しています。	**❶貸倒引当金** 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。 **❷災害損失引当金** 2021年福島県沖地震に伴う復旧費用等の支出に備えるため、第15期において合理的に見積もることができる額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	**❶固定資産税等の処理方法** 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産等相当額は33,773千円です。 **❷収益に関する計上基準** 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 (1)不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 (2)水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識する方針です。	**❶固定資産税等の処理方法** 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産等相当額は3,372千円です。 **❷収益に関する計上基準** 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 (1)不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 (2)水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識する方針です。
5. ヘッジ会計の方法	**❶ヘッジ会計方法** 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 **❷ヘッジ手段とヘッジ対象** ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 **❸ヘッジ方針** 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 **❹ヘッジの有効性の評価の方法** ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	**❶ヘッジ会計方法** 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 **❷ヘッジ手段とヘッジ対象** ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 **❸ヘッジ方針** 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 **❹ヘッジの有効性の評価の方法** ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	**❶不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法** 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 (3)信託借地権 (4)信託リース債務 (5)信託預り敷金及び保証金 **❷控除対象外消費税等の処理方法** 固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。	**❶不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法** 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 (3)信託借地権 (4)信託リース債務 (5)信託預り敷金及び保証金 **❷控除対象外消費税等の処理方法** 固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。

■貸借対照表に関する注記

前期(ご参考) 2022年８月31日現在	当　期 2023年２月28日現在
※1. コミットメントライン契約 ❶本投資法人は、取引金融機関2行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン 契約の総額　10,000,000千円 借入実行残高　－千円 差引額　10,000,000千円 ❷本投資法人は、取引金融機関4行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン 契約の総額　40,000,000千円 借入実行残高　－千円 差引額　40,000,000千円	※1. コミットメントライン契約 ❶本投資法人は、取引金融機関2行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン 契約の総額　10,000,000千円 借入実行残高　－千円 差引額　10,000,000千円 ❷本投資法人は、取引金融機関4行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン 契約の総額　40,000,000千円 借入実行残高　－千円 差引額　40,000,000千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額　50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額　50,000千円

前期(ご参考) 2022年 8 月31日現在	当　期 2023年 2 月28日現在
※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務	※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務
担保に供している資産は次のとおりです。	担保に供している資産は次のとおりです。
信託建物　3,169,322千円	信託建物　3,124,950千円
信託土地　6,096,368千円	信託土地　6,096,368千円
信託構築物　5,040千円	信託構築物　4,919千円
信託工具、器具及び備品　2,938千円	信託工具、器具及び備品　2,556千円
合計　9,273,670千円	合計　9,228,794千円
担保を付している債務は次のとおりです。	担保を付している債務は次のとおりです。
信託預り敷金及び保証金　726,648千円	信託預り敷金及び保証金　726,648千円
合計　726,648千円	合計　726,648千円

※4. 一時差異等調整引当額

前期(自 2022年3月1日　至 2022年8月31日)(ご参考)

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額　(単位：千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	27,844,826	16,792,199	2,106,124	－	18,898,324	－
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,306,205	△12,575	－	1,293,629	－
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	197,332	－	△102,762	94,570	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計		－	18,295,737	2,093,548	△102,762	20,286,524	－
合　計		－	18,295,737	2,093,548	△102,762	20,286,524	－

2. 戻入れの具体的な方法

(1)のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2)合併関連費用

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

(3)繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期(自 2022年9月1日　至 2023年2月28日)

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額　(単位：千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	30,467,068	18,898,324	1,914,452	－	20,812,776	－
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,293,629	△14,226	－	1,279,402	－
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	94,570	－	△46,744	47,825	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計		－	20,286,524	1,900,225	△46,744	22,140,004	－
合　計		－	20,286,524	1,900,225	△46,744	22,140,004	－

前期(ご参考) 2022年 8 月31日現在	当　期 2023年 2 月28日現在
2. 戻入れの具体的な方法	2. 戻入れの具体的な方法
(1)のれん償却額	(1)のれん償却額
原則、戻入れしません。	原則、戻入れしません。
(2)合併関連費用	(2)合併関連費用
項　目：戻入れの方法	項　目：戻入れの方法
建物等：減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	建物等：減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。
土地：売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	土地：売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託建物等：減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	信託建物等：減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託土地：売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	信託土地：売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
借地権：売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	借地権：売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託借地権：売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	信託借地権：売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
(3)繰延ヘッジ損益	(3)繰延ヘッジ損益
ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。	ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

■損益計算書に関する注記

前期(ご参考) 自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月31日			当　期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日		
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		(単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益			A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入			賃貸事業収入		
賃料収入	32,975,247		賃料収入	33,030,571	
共益費収入	2,273,980	35,249,227	共益費収入	2,242,980	35,273,552
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入		
駐車場収入	647,115		駐車場収入	641,578	
付帯収益	2,249,949		付帯収益	2,347,140	
その他賃料収入	118,189	3,015,254	その他賃料収入	85,398	3,074,117
不動産賃貸事業収益合計		38,264,482	不動産賃貸事業収益合計		38,347,670
B. 不動産賃貸事業費用			B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用			賃貸事業費用		
外注委託費	1,855,012		外注委託費	1,907,712	
プロパティ・マネジメント報酬	1,071,906		プロパティ・マネジメント報酬	959,333	
公租公課	3,313,137		公租公課	3,285,890	
水道光熱費	1,878,814		水道光熱費	2,333,894	
保険料	64,370		保険料	62,629	
修繕費	1,326,497		修繕費	1,434,180	
支払地代	188,976		支払地代	189,361	
減価償却費	5,738,419		減価償却費	5,673,345	
その他費用	1,214,978	16,652,112	その他費用	1,223,564	17,069,913
不動産賃貸事業費用合計		16,652,112	不動産賃貸事業費用合計		17,069,913
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)		21,612,370	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)		21,277,757
※2. 不動産等売却益の内訳		(単位：千円)	※2. 不動産等売却益の内訳		(単位：千円)
一番町stear			野村不動産東日本橋ビル(準共有持分50%)		
不動産等売却収入	5,382,000		不動産等売却収入	2,260,000	
不動産等売却原価	4,406,579		不動産等売却原価	1,873,735	
その他売却費用	217,451		その他売却費用	36,030	
不動産等売却益		757,969	不動産等売却益		350,234
			プライムアーバン高井戸		
			不動産等売却収入	1,310,000	
			不動産等売却原価	1,033,888	
			その他売却費用	52,789	
			不動産等売却益		223,321

前期(ご参考) 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当　期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	
		（単位：千円）
	プライムアーバン向島	
	不動産等売却収入	636,500
	不動産等売却原価	512,654
	その他売却費用	28,667
	不動産等売却益	95,177
	プライムアーバン西船橋	
	不動産等売却収入	967,000
	不動産等売却原価	645,621
	その他売却費用	38,867
	不動産等売却益	282,511
	プライムアーバン葵	
	不動産等売却収入	763,000
	不動産等売却原価	639,106
	その他売却費用	30,947
	不動産等売却益	92,945
	プライムアーバン鶴舞	
	不動産等売却収入	1,281,000
	不動産等売却原価	846,837
	その他売却費用	51,507
	不動産等売却益	382,655
	プライムアーバン知事公館	
	不動産等売却収入	300,740
	不動産等売却原価	205,363
	その他売却費用	12,998
	不動産等売却益	82,378
	プライムアーバン円山	
	不動産等売却収入	257,325
	不動産等売却原価	194,652
	その他売却費用	11,085
	不動産等売却益	51,586
	プライムアーバン北24条	
	不動産等売却収入	459,393
	不動産等売却原価	362,295
	その他売却費用	19,488
	不動産等売却益	77,609
※3. 特別利益の内訳 テナント退去時にテナント帰属の建物附属設備の贈与を受けたことに関する利益額155,651千円を固定資産受贈益として計上しています。	※3. 特別利益の内訳 該当事項はありません。	
※4. 特別損失の内訳 2022年福島県沖地震により損傷した資産に関する損失額46,519千円を災害による損失額として計上しています。	※4. 特別損失の内訳 該当事項はありません。	

■投資主資本等変動計算書に関する注記

前期(ご参考) 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日		当　期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口の総口数	20,000,000口	発行可能投資口の総口数	20,000,000口
発行済投資口の総口数	4,715,200口	発行済投資口の総口数	4,715,200口

■税効果会計に関する注記

前期(ご参考) 2022年8月31日現在		当　期 2023年2月28日現在	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（単位：千円）	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（単位：千円）
（繰延税金資産）		（繰延税金資産）	
合併時受入評価差額	19,107,665	合併時受入評価差額	18,774,841
繰延ヘッジ損益	15,046	繰延ヘッジ損益	7,499
前受利息	4,673	前受利息	2,424
長期前払費用償却超過額	297	長期前払費用償却超過額	192
信託借地権償却否認額	2,067	信託借地権償却否認額	2,189
未払事業税損金不算入額	91	未払事業税損金不算入額	78
災害損失引当金	6,408	災害損失引当金	6,408
繰延税金資産小計	19,136,250	繰延税金資産小計	18,793,633
評価性引当額	△19,136,250	評価性引当額	△18,793,633
繰延税金資産合計	－	繰延税金資産合計	－
（繰延税金資産の純額）	－	（繰延税金資産の純額）	－
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	（単位：%）	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	（単位：%）
法定実効税率	31.46	法定実効税率	31.46
（調整）		（調整）	
支払配当の損金算入額	△35.88	支払配当の損金算入額	△34.96
評価性引当額	△1.68	評価性引当額	△2.40
のれん償却額	6.11	のれん償却額	5.91
その他	0.00	その他	0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01

■金融商品に関する注記

前期(自 2022年3月1日　至 2022年8月31日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額(注1)	時　価(注1)	差　額
(1)1年内返済予定の長期借入金	(64,435,600)	(64,628,258)	192,658
(2)投資法人債	(32,000,000)	(31,863,945)	△136,055
(3)長期借入金	(421,027,600)	(421,832,949)	805,349
(4)デリバティブ取引	(48,676)	(48,676)	－

(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) 1年内返済予定の長期借入金、(3)長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(4)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。)。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。
(2) 投資法人債
本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。
(4) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの : 該当するものはありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの : ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。 (単位 : 千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(注1)	うち1年超	時 価(注2)
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	34,350,000	2,000,000	(注3) △48,676
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	29,304,100	22,361,300	(注4) △213,426
合 計			63,654,100	24,361,300	△262,103

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
(注3) 時価の金額のうち、△850千円については、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、△213,426千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(注3) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額 (単位 : 千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	−	−	9,000,000	−	−	23,000,000
長期借入金	64,435,600	47,935,600	58,762,000	54,100,000	52,725,000	207,505,000
合 計	64,435,600	47,935,600	67,762,000	54,100,000	52,725,000	230,505,000

当期(自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。 (単位 : 千円)

	貸借対照表計上額(注1)	時 価(注1)	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	(55,435,600)	(55,577,798)	142,198
(2) 投資法人債	(32,000,000)	(31,226,278)	△773,721
(3) 長期借入金	(429,984,800)	(425,564,669)	△4,420,130
(4) デリバティブ取引	(23,959)	(23,959)	−

(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) 1年内返済予定の長期借入金、(3)長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(4)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。)。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 投資法人債
本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。
(4) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの : 該当するものはありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの : ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。 (単位 : 千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(注1)	うち1年超	時 価(注2)
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	15,800,000	−	(注3) △23,959
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	24,382,700	19,739,900	(注4) △41,531
合 計			40,182,700	19,739,900	△65,491

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
(注3) 時価の金額のうち、△121千円については、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、△41,531千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(注3) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額 (単位 : 千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	−	9,000,000	−	−	2,000,000	21,000,000
長期借入金	55,435,600	50,810,600	65,994,200	56,685,000	55,215,000	201,280,000
合 計	55,435,600	59,810,600	65,994,200	56,685,000	57,215,000	222,280,000

■ 賃貸等不動産に関する注記

前期(自 2022年3月1日 至 2022年8月31日)(ご参考)

本投資法人では、東京圏その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用オフィス、賃貸用商業施設、賃貸用物流施設、賃貸用居住用施設及び賃貸用宿泊施設等(それぞれ土地を含みます。)を有しています。

これら2022年8月31日における賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。 (単位 : 千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,059,049,692	8,126,606	1,067,176,298	1,286,608,958

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は、PMO浜松町Ⅱ(5,559,469千円)、ブラウドフラット戸越銀座(2,644,993千円)、プライムアーバン東中野コート(7,292,801千円)の取得によるものであり、主な減少額は、一番町stear(4,406,579千円)の譲渡及び減価償却費(5,731,074千円)によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。但し、野村不動産東日本橋ビルの2022年9月15日譲渡分は譲渡価格を、野村不動産東日本橋ビルの2023年3月15日譲渡分及びプライムアーバン高井戸、プライムアーバン向島、プライムアーバン西船橋、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、プライムアーバン葵、プライムアーバン鶴舞は譲渡予定価格を用いています。

なお、賃貸等不動産に関する2022年8月期(第14期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)

本投資法人では、東京圏その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用オフィス、賃貸用商業施設、賃貸用物流施設、賃貸用居住用施設及び賃貸用宿泊施設等(それぞれ土地を含みます。)を有しています。

これら2023年2月28日における賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。 (単位 : 千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,067,176,298	△8,115,950	1,059,060,348	1,294,405,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は、ブラウドフラット根津谷中(1,452,611千円)の取得によるものであり、主な減少額は、野村不動産東日本橋ビル(1,873,735千円)、プライムアーバン高井戸(1,033,888千円)、プライムアーバン向島(512,654千円)、プライムアーバン西船橋(645,621千円)、プライムアーバン葵(639,106千円)、プライムアーバン鶴舞(846,837千円)、プライムアーバン知事公館(205,363千円)、プライムアーバン円山(194,652千円)、プライムアーバン北24条(362,295千円)の譲渡及び減価償却費(5,665,963千円)によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。但し、野村不動産東日本橋ビル、NMF名古屋柳橋ビル、プライムアーバン代々木、プライムアーバン西新宿Ⅱ、プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ、プライムアーバン品川西、プライムアーバン駒込、プライムアーバン葛西Ⅱ、プライムアーバン浅草、プライムアーバン行徳駅前は譲渡価格を、NMF天神南ビル、プライムアーバン大塚は譲渡予定価格を用いています。

なお、賃貸等不動産に関する2023年2月期(第15期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

■ 関連当事者との取引に関する注記

前期（自 2022年3月1日　至 2022年8月31日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合（%）	取引の内容（注）	取引金額（千円）	科　目	期末残高（千円）
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	4.47	不動産の購入	8,050,000	－	－
利害関係人等	野村不動産パートナーズ株式会社	不動産業	－	賃料収入等	5,451,496	営業未収入金	6,186
						前受金	870,820
						預り敷金	999,963
						信託預り敷金	291,735
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	0.18	資金の借入	3,580,000	長期借入金	47,918,000
				借入金の返済	3,580,000	1年内返済予定の長期借入金	8,742,000
				支払利息	182,160	未払費用	28,823
				融資関連費用	33,266	前払費用	55,467
						長期前払費用	137,527

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

当期（自 2022年9月1日　至 2023年2月28日）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合（%）	取引の内容（注）	取引金額（千円）	科　目	期末残高（千円）
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	4.47	不動産の購入	1,400,000	－	－
利害関係人等	野村不動産パートナーズ株式会社	不動産業	－	賃料収入等	5,370,691	営業未収入金	11,494
						前受金	870,711
						預り敷金	986,623
						信託預り敷金	290,768
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	0.18	資金の借入	6,330,000	長期借入金	48,990,000
				借入金の返済	6,330,000	1年内返済予定の長期借入金	7,670,000
				支払利息	176,170	未払費用	26,238
				融資関連費用	34,675	前払費用	53,477
						長期前払費用	132,368

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

■ 1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当　期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
1口当たり純資産額　130,456円	1口当たり純資産額　130,119円
1口当たり当期純利益　2,862円	1口当たり当期純利益　2,958円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日		当　期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日	
当期純利益（千円）	13,499,309	当期純利益（千円）	13,948,627
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	普通投資主に帰属しない金額（千円）	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	13,499,309	普通投資口に係る当期純利益（千円）	13,948,627
期中平均投資口数（口）	4,715,200	期中平均投資口数（口）	4,715,200

■ 重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考） 自 2022年3月1日 至 2022年8月31日	当　期 自 2022年9月1日 至 2023年2月28日
資産の譲渡 ①本投資法人は、第14期末（2022年8月末日）後、以下の資産の譲渡を完了しました。 **野村不動産東日本橋ビル** • 特定資産の種類　不動産を信託する信託の受益権（注） • 用途　オフィス • 契約締結日　2022年3月8日 • 譲渡日　2022年9月15日（準共有持分50%） • 譲渡価格　2,260百万円（準共有持分50%） • 譲渡先　国内の株式会社 • 第15期の損益に及ぼす影響（見込み）　350百万円 ②本投資法人は、第14期末（2022年8月末日）後、以下の資産を譲渡する予定です。 **野村不動産東日本橋ビル** • 特定資産の種類　不動産を信託する信託の受益権（注） • 用途　オフィス • 契約締結日　2022年3月8日 • 譲渡予定日　2023年3月15日（準共有持分50%） • 譲渡予定価格　2,260百万円（準共有持分50%） • 譲渡予定先　国内の株式会社 • 第16期の損益に及ぼす影響（見込み）　347百万円 （注）第14期末において本譲渡予定資産は現物不動産でしたが、2022年9月15日付で信託契約を締結し、信託受益権となっております。 ③本投資法人は、2022年10月18日付で以下の資産の譲渡を決定しました。 **プライムアーバン高井戸** • 特定資産の種類　不動産 • 用途　居住用施設 • 契約締結日　2022年10月18日 • 譲渡予定日　2022年10月31日 • 譲渡予定価格　1,310百万円 • 譲渡予定先　国内の特定目的会社 • 第15期の損益に及ぼす影響（見込み）　222百万円 **プライムアーバン向島** • 特定資産の種類　不動産 • 用途　居住用施設 • 契約締結日　2022年10月18日 • 譲渡予定日　2022年10月31日 • 譲渡予定価格　636百万円 • 譲渡予定先　国内の特定目的会社 • 第15期の損益に及ぼす影響（見込み）　94百万円 **プライムアーバン西船橋** • 特定資産の種類　不動産 • 用途　居住用施設 • 契約締結日　2022年10月18日 • 譲渡予定日　2022年10月31日 • 譲渡予定価格　967百万円 • 譲渡予定先　国内の特定目的会社 • 第15期の損益に及ぼす影響（予定）　281百万円 **プライムアーバン葵** • 特定資産の種類　不動産 • 用途　居住用施設 • 契約締結日　2022年10月18日 • 譲渡予定日　2022年10月31日 • 譲渡予定価格　763百万円 • 譲渡予定先　国内の特定目的会社 • 第15期の損益に及ぼす影響（見込み）　92百万円	資産の譲渡 ①本投資法人は、第15期末（2023年2月末日）後、以下の資産の譲渡を完了しました。 **野村不動産東日本橋ビル** • 特定資産の種類　不動産を信託する信託の受益権 • 用途　オフィス • 契約締結日　2022年3月8日 • 譲渡日　2023年3月15日（準共有持分50%） • 譲渡価格　2,260百万円（準共有持分50%） • 譲渡先　国内の株式会社 • 第16期の損益に及ぼす影響（見込み）　350百万円 **プライムアーバン代々木（注1）** • 特定資産の種類　不動産 • 用途　居住用施設 • 契約日　2023年3月22日 • 譲渡日　2023年3月31日 • 譲渡価格　（注2） • 譲渡先　国内の特定目的会社 • 第16期の損益に及ぼす影響（見込み）　（注2） **プライムアーバン西新宿Ⅱ（注1）** • 特定資産の種類　不動産 • 用途　居住用施設 • 契約日　2023年3月22日 • 譲渡日　2023年3月31日 • 譲渡価格　（注2） • 譲渡先　国内の特定目的会社 • 第16期の損益に及ぼす影響（見込み）　（注2） **プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ（注1）** • 特定資産の種類　不動産 • 用途　居住用施設 • 契約日　2023年3月22日 • 譲渡日　2023年3月31日 • 譲渡価格　（注2） • 譲渡先　国内の特定目的会社 • 第16期の損益に及ぼす影響（見込み）　（注2） **プライムアーバン品川西（注1）** • 特定資産の種類　不動産 • 用途　居住用施設 • 契約日　2023年3月22日 • 譲渡日　2023年3月31日 • 譲渡価格　（注2） • 譲渡先　国内の特定目的会社 • 第16期の損益に及ぼす影響（見込み）　（注2） **プライムアーバン駒込** • 特定資産の種類　不動産を信託する信託の受益権 • 用途　居住用施設 • 契約日　2023年3月22日 • 譲渡日　2023年3月31日 • 譲渡価格　（注2） • 譲渡先　国内の特定目的会社 • 第16期の損益に及ぼす影響（見込み）　（注2） **プライムアーバン葛西Ⅱ（注1）** • 特定資産の種類　不動産 • 用途　居住用施設 • 契約日　2023年3月22日 • 譲渡日　2023年3月31日 • 譲渡価格　（注2） • 譲渡先　国内の特定目的会社 • 第16期の損益に及ぼす影響（見込み）　（注2）

前期(ご参考) 自 2022年３月１日 至 2022年８月31日	当　期 自 2022年９月１日 至 2023年２月28日
プライムアーバン鶴舞 • 特定資産の種類　不動産 • 用途　居住用施設 • 契約締結日　2022年10月18日 • 譲渡予定日　2022年10月31日 • 譲渡予定価格　1,281百万円 • 譲渡予定先　国内の特定目的会社 • 第15期の損益に及ぼす影響(見込み)　382百万円	**プライムアーバン浅草(注1)** • 特定資産の種類　不動産 • 用途　居住用施設 • 契約日　2023年3月22日 • 譲渡日　2023年3月31日 • 譲渡価格　(注2) • 譲渡先　国内の特定目的会社 • 第16期の損益に及ぼす影響(見込み)　(注2)
プライムアーバン知事公館 • 特定資産の種類　不動産 • 用途　居住用施設 • 契約締結日　2022年10月18日 • 譲渡予定日　2022年10月31日 • 譲渡予定価格　300百万円 • 譲渡予定先　国内の株式会社 • 第15期の損益に及ぼす影響(見込み)　82百万円	**プライムアーバン行徳駅前(注1)** • 特定資産の種類　不動産 • 用途　居住用施設 • 契約日　2023年3月22日 • 譲渡日　2023年3月31日 • 譲渡価格　(注2) • 譲渡先　国内の特定目的会社 • 第16期の損益に及ぼす影響(見込み)　(注2)
プライムアーバン円山 • 特定資産の種類　不動産 • 用途　居住用施設 • 契約締結日　2022年10月18日 • 譲渡予定日　2022年10月31日 • 譲渡予定価格　257百万円 • 譲渡予定先　国内の株式会社 • 第15期の損益に及ぼす影響(見込み)　51百万円	**NMF名古屋柳橋ビル** • 特定資産の種類　不動産を信託する信託の受益権 • 用途　オフィス • 契約日　2023年3月20日 • 譲渡日　2023年4月7日 • 譲渡価格　4,410百万円 • 譲渡先　国内の特定目的会社 • 第16期の損益に及ぼす影響(見込み)　1,695百万円
プライムアーバン北24条 • 特定資産の種類　不動産 • 用途　居住用施設 • 契約締結日　2022年10月18日 • 譲渡予定日　2022年10月31日 • 譲渡予定価格　459百万円 • 譲渡予定先　国内の株式会社 • 第15期の損益に及ぼす影響(見込み)　78百万円	(注1) 第15期末において本譲渡資産は現物不動産でしたが、2023年3月31日付で信託契約を締結し、信託受益権として譲渡しています。 (注2) 本譲渡資産のうち、プライムアーバン代々木、プライムアーバン西新宿Ⅱ、プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ、プライムアーバン品川西、プライムアーバン駒込、プライムアーバン葛西Ⅱ、プライムアーバン浅草及びプライムアーバン行徳駅前に係る譲渡は、同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡です。個々の物件の譲渡価格について、譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。それに伴い、個々の物件の第16期の損益に及ぼす影響も非開示としています。譲渡価格合計額は、6,283百万円、第16期の損益に及ぼす影響(見込み)合計額は、1,550百万円です。
なお、第15期(2022年9月1日～2023年2月28日)、第16期(2023年3月1日～2023年8月31日)において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。	②本投資法人は、第15期末(2023年2月末日)後、以下の資産を譲渡する予定です。 **NMF天神南ビル** • 特定資産の種類　不動産を信託する信託の受益権 • 用途　オフィス • 契約締結日　2023年3月17日 • 譲渡予定日　2023年5月31日 • 譲渡予定価格　3,040百万円 • 譲渡予定先　東京建物株式会社 • 第16期の損益に及ぼす影響(見込み)　997百万円 **プライムアーバン大塚** • 特定資産の種類　不動産 • 用途　居住用施設 • 契約締結日　2023年3月17日 • 譲渡予定日　2023年5月31日 • 譲渡予定価格　772百万円 • 譲渡予定先　東京建物不動産販売株式会社 • 第16期の損益に及ぼす影響(見込み)　96百万円 なお、第16期(2023年3月1日～2023年8月31日)において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。

■ 収益認識に関する注記

前期(自 2022年3月1日　至 2022年8月31日)(ご参考)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	5,382,000千円	(注2) 757,969千円
水道光熱費収入	1,531,876千円	1,531,876千円
その他	－千円	36,732,606千円
合　計	6,913,876千円	39,022,452千円

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益(不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額)として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1)契約資産及び契約負債の残高等

	前　期 自 2022年３月１日 至 2022年８月31日
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	372,248千円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	497,211千円
契約資産(期首残高)	－千円
契約資産(期末残高)	－千円
契約負債(期首残高)	－千円
契約負債(期末残高)	－千円

(2)残存履行義務に配分した取引価格

2022年8月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2022年3月8日に売買契約を締結した不動産等に係る4,520,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務のうち2,260,000千円について、2022年9月15日に当該不動産等の引渡しが完了しており、2023年2月期(第15期)に収益を認識することを見込んでいます。

また2,260,000千円について2023年3月15日に予定している当該不動産等の引渡しに伴い、2023年8月期(第16期)に収益を認識することを見込んでいます。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80－22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期(自 2022年9月1日　至 2023年2月28日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	3,277,458千円	(注2) 1,638,421千円
水道光熱費収入	1,666,778千円	1,666,778千円
その他	－千円	36,680,891千円
合　計	4,944,237千円	39,986,092千円

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益(不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額)として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

（1）契約資産及び契約負債の残高等

	当　期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	497,211千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	466,028千円
契約資産（期首残高）	－千円
契約資産（期末残高）	－千円
契約負債（期首残高）	－千円
契約負債（期末残高）	－千円

（2）残存履行義務に配分した取引価格

2023年2月28日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2022年3月8日に売買契約を締結した野村不動産東日本橋ビルに係る2,260,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務について2023年3月15日に当該不動産等の引渡しが完了しており、2023年8月期（第16期）に収益を認識することを見込んでいます。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80－22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

■ 一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記

前期（ご参考）　自 2022年 3 月 1 日　至 2022年 8 月31日

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額　（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
のれん	のれんの償却の発生	2,622,242
増加小計		2,622,242
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△686,268
前受収益等	合併時金利スワップ評価損償却相当分の発生	△19,546
土地	土地売却原価の発生	△11,410
その他	－	△4,792
減少小計		△722,017
合　計		1,900,225

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額　（単位：千円）

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費	－ ※
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△46,744
合　計		△46,744

※当期解消分（14,226千円）は上記1.の「減価償却不足相当分等の発生」において控除されています。

3. 戻入れの具体的な方法

（1）のれん償却額

原則、戻入れしません。

（2）合併関連費用

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

（3）長期預け金

原則、戻入れしません。

（4）繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当　期　自 2022年 9 月 1 日　至 2023年 2 月28日

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額　（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
のれん	のれんの償却の発生	2,622,242
増加小計		2,622,242
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△576,274
前受収益等	合併時金利スワップ評価損償却相当分の発生	△7,148
土地	土地売却原価の発生	△480,284
その他	－	△2,519
減少小計		△1,066,226
合　計		1,556,016

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額　（単位：千円）

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
土地、建物等	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費	－ ※
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△23,986
合　計		△23,986

※当期解消分（17,648千円）は上記1.の「減価償却不足相当分等の発生」において控除されています。

3. 戻入れの具体的な方法

（1）のれん償却額

原則、戻入れしません。

（2）合併関連費用

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

（3）長期預け金

原則、戻入れしません。

（4）繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

項目＼期別	前期（ご参考） 自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月31日	当　期 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日
Ⅰ. 当期未処分利益	13,594,898,383円	13,997,163,463円
Ⅱ. 利益超過分配金加算額	2,060,542,400円	1,669,180,800円
うち一時差異等調整引当額	1,900,225,600円	1,556,016,000円
うちその他の出資剰余金控除額	160,316,800円	113,164,800円
Ⅲ. 出資総額組入額	46,744,842円	23,986,955円
うち一時差異等調整引当額戻入額	46,744,842円	23,986,955円
Ⅳ. 分配金の額	15,560,160,000円	15,616,742,400円
（投資口1口当たり分配金の額）	（3,300円）	（3,312円）
うち利益分配金	13,499,617,600円	13,947,561,600円
（うち1口当たり利益分配金）	（2,863円）	（2,958円）
うち一時差異等調整引当額	1,900,225,600円	1,556,016,000円
（うち1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの））	（403円）	（330円）
うちその他の利益超過分配金	160,316,800円	113,164,800円
（うち1口当たり利益超過分配金（その他の利益超過分配金に係るもの））	（34円）	（24円）
Ⅴ. 次期繰越利益	48,535,941円	25,614,908円
分配金の額の算出方法	本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。 当期においては、当期純利益13,499,309,194円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、不動産等売却益の一部と固定資産受贈益を合計した561,392,014円を控除した金額15,560,160,000円（投資口1口当たり3,300円）を分配することとしました。 分配の内訳は、利益分配金として、投信法第136条第1項に定める利益13,499,617,600円（投資口1口当たり2,863円）、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額の分配として1,900,225,600円（投資口1口当たり403円）、その他の利益超過分配金として160,316,800円（投資口1口当たり34円）を分配することとしました。	本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。 当期においては、当期純利益13,948,627,522円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、不動産等売却益の一部954,127,942円を控除した金額15,616,742,400円（投資口1口当たり3,312円）を分配することとしました。 分配の内訳は、利益分配金として、投信法第136条第1項に定める利益13,947,561,600円（投資口1口当たり2,958円）、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額の分配として1,556,016,000円（投資口1口当たり330円）、その他の利益超過分配金として113,164,800円（投資口1口当たり24円）を分配することとしました。

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2023年4月18日

野村不動産マスターファンド投資法人
　役　員　会　　御　中

EY新日本 有限責任監査法人
東　京　事　務　所

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　森　重　俊　寛

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　井　上　裕　人

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、野村不動産マスターファンド投資法人の2022年9月1日から2023年2月28日までの第15期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

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

利害関係

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

以　上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自 2022年３月１日 至 2022年８月31日	当　期 自 2022年９月１日 至 2023年２月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	13,501,429	13,950,584
減価償却費	5,738,951	5,673,877
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
投資法人債発行費償却	7,984	7,984
災害損失引当金の増減額（△は減少）	17,332	△17,332
受取利息	△256	△239
支払利息	1,751,404	1,701,918
固定資産受贈益	△155,651	－
固定資産除却損	10,937	11,065
営業未収入金の増減額（△は増加）	△181,561	34,002
前払費用の増減額（△は増加）	△64,395	39,033
長期前払費用の増減額（△は増加）	99,397	△34,861
長期預け金の増減額（△は増加）	91,080	△15,499
営業未払金の増減額（△は減少）	1,048,344	△711,697
未払金の増減額（△は減少）	69,600	58,827
未払消費税等の増減額（△は減少）	833,204	△127,195
前受金の増減額（△は減少）	29,416	△34,099
有形固定資産の売却による減少額	－	4,440,419
信託有形固定資産の売却による減少額	4,406,579	1,873,735
その他	30,411	△96,526
小　計	29,856,452	29,376,241
利息の受取額	256	239
利息の支払額	△1,725,040	△1,736,247
法人税等の支払額	△2,714	△2,124
営業活動によるキャッシュ・フロー	28,128,954	27,638,108
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△11,859,316	△2,148,003
信託有形固定資産の取得による支出	△1,930,483	△1,664,893
無形固定資産の取得による支出	△4,270,403	△4,051
信託無形固定資産の取得による支出	△2,085	－
預り敷金及び保証金の返還による支出	△717,306	△484,739
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,139,108	405,796
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,394,583	△1,151,025
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,145,183	1,200,567
敷金及び保証金の回収による収入	－	10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,889,886	△3,836,350
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	24,730,000	33,550,000
長期借入金の返済による支出	△25,022,800	△33,592,800
利益分配金の支払額	△12,373,419	△13,495,707
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△2,093,294	△1,899,999
その他の利益超過分配金の支払額	△825,004	△161,274
財務活動によるキャッシュ・フロー	△15,584,517	△15,599,782
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△5,345,450	8,201,975
現金及び現金同等物の期首残高	50,237,480	44,892,030
現金及び現金同等物の期末残高	※1 44,892,030	※1 53,094,006

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）に基づき作成し、参考情報として添付しています。

■ 重要な会計方針に係る事項に関する注記（参考情報）

項目＼期別	前期（ご参考） 自 2022年３月１日 至 2022年８月31日	当　期 自 2022年９月１日 至 2023年２月28日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

■ キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

※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

（2022年8月31日現在）

（単位：千円）

現金及び預金	31,608,443
信託現金及び信託預金	13,283,587
現金及び現金同等物	44,892,030

※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

（2023年2月28日現在）

（単位：千円）

現金及び預金	40,445,079
信託現金及び信託預金	12,648,926
現金及び現金同等物	53,094,006