



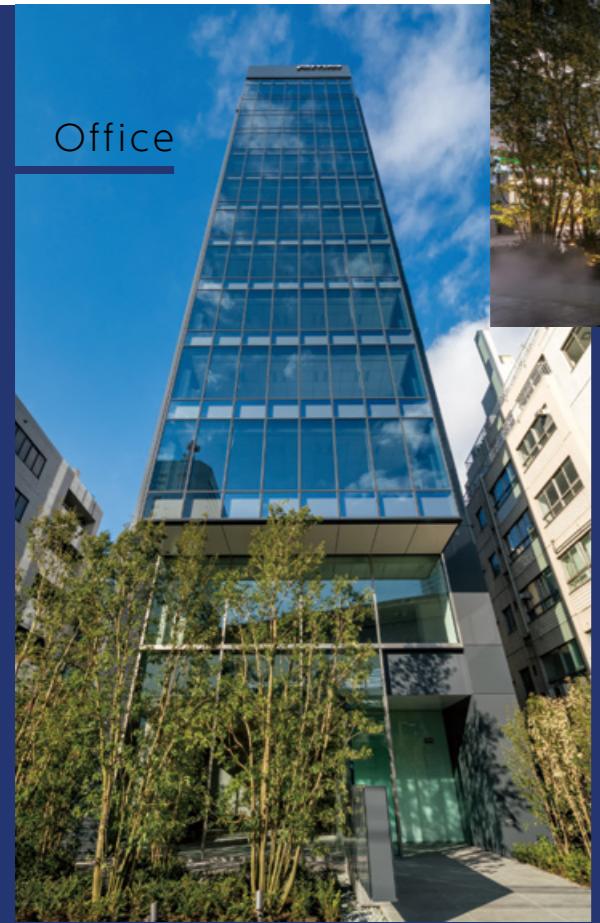
野村不動産マスターファンド投資法人 第10期 資産運用報告

第10期 | 資産運用報告
2020.3.1 ▶ 2020.8.31

野村不動産マスターファンド投資法人



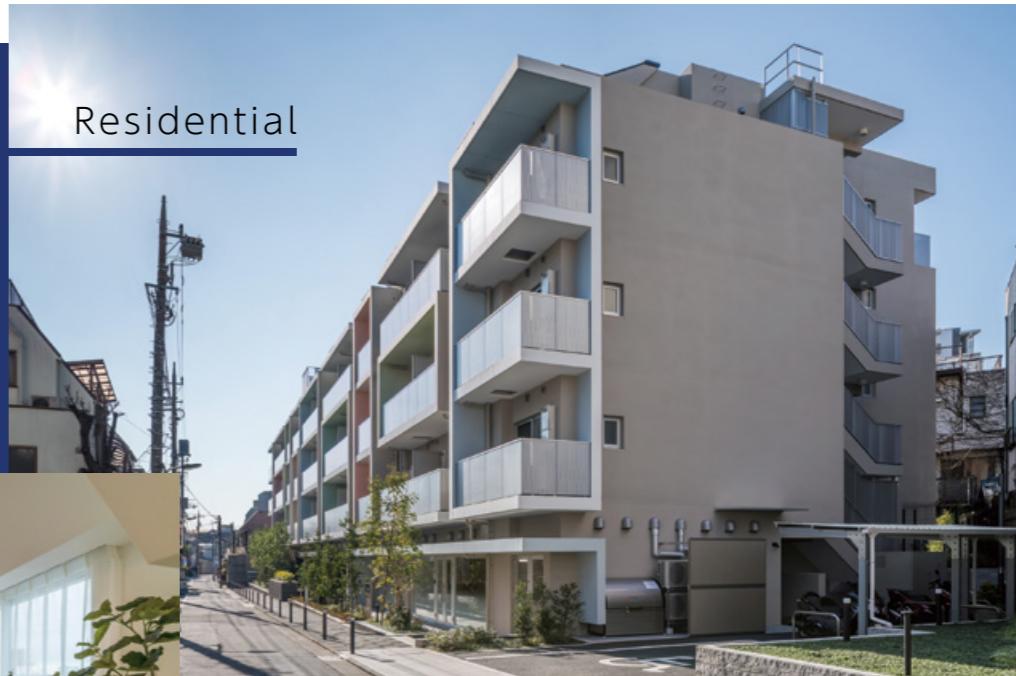
Office



J-REIT市場を牽引する 国内最大級の総合型REIT



Residential



CONTENTS

ごあいさつ ━━━━━━━━ P.03
投資主の皆様へ／決算ハイライト

運用戦略 ━━━━━━━━ P.05
設立以降の成長の軌跡／外部成長の状況
新型コロナウイルスによる影響／内部成長の状況

ESGへの取り組み ━━━━━━━━ P.15
ESGへの取り組み

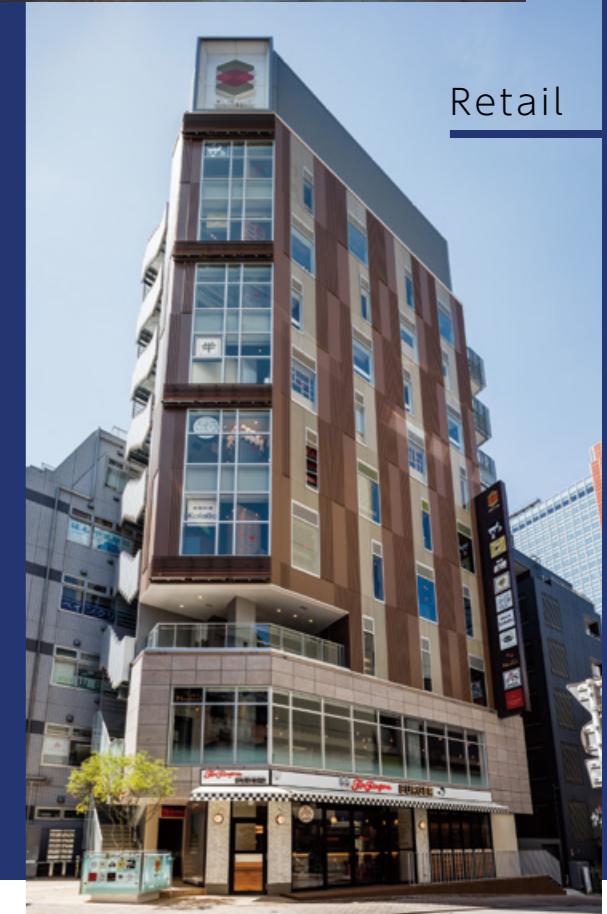
財務状況 ━━━━━━━━ P.17
財務状況／財務諸表解説(要旨)／マーケットレビュー

ポートフォリオ ━━━━━━━━ P.21
ポートフォリオ分析／主要ポートフォリオ物件

インフォメーション ━━━━━━━━ P.27
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

資産運用の概況 ━━━━━━━━ P.31
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)

Retail



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

執行役員 吉田 修平
監督役員(左から) 大和田 公一
監督役員 内山 峰男
監督役員 岡田 美香^(注)

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

投資主の皆様へ

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

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

お陰様で本投資法人は2020年8月期(第10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10期においては、2019年12月に実施した第三回公募増資により調達した資金を活用し、スポンサーが開発する築浅かつ付加価値の高い物件を4物件(206億円)取得することで、ポートフォリオの質的向上と着実な外部成長を実現しています。

また、当期は新型コロナウイルス感染症の拡大により、J-REIT業界のみならず経済情勢全体に対して大きな影響を受けた中での運用となりました。4月7日に発出された緊急事態宣言に伴う外出自粛や休業要請等の影響を踏まえ、本投資法人におきましても、社会的責務及び中長期的な投資主価値向上を実現するために、一部の商業系テナントに対する賃料減免・支払猶予等の支援を実施しました。一方、そのような環境下ではありますが、オフィスセクターや賃貸住宅セクターを中心としてテナント入替えにおける新規募集賃料の増額や

契約更改時における増額改定を通じ、引き続き内部成長を推進することができました。

その結果、第10期末時点での本投資法人が保有するポートフォリオは、298物件、1兆516億円となり、第10期の業績は、営業収益37,577百万円、営業利益15,212百万円、当期純利益12,799百万円となりました。今回の新型コロナウイルス感染症を起因とした賃料減免等の一過性の減収要因に対しては、分配金を平準化するために内部留保の一部を取り崩すことにより、当期の1口当たり分配金につきましては当初予想金額と同額の3,317円とさせていただくことになりました。

さらに、本投資法人が以前より推進しているESG(環境・社会・ガバナンス)分野の活動では、本投資法人の資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社が、2020年7月、TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同を表明し、また、「MSCI ESG Ratings」においても現時点でJ-REIT最高評価である「AA」へとランクアップするなど、引き続き積極的な活動を行っています。

今後は、新型コロナウイルス感染症の影響を慎重に注視しつつも、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。

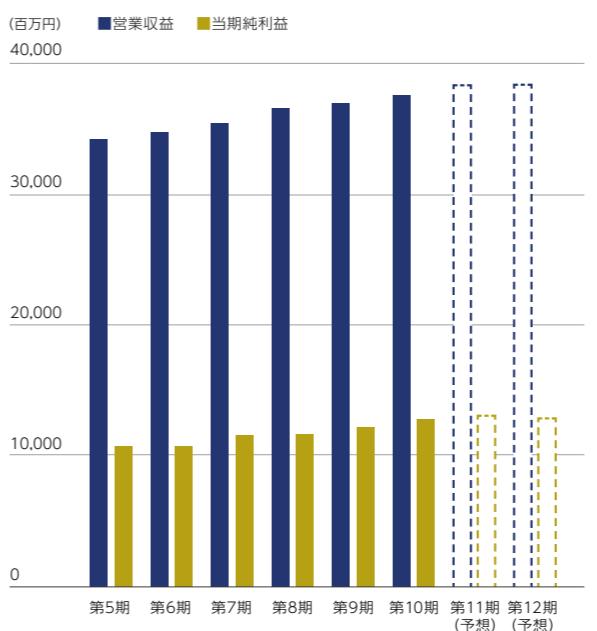
投資主の皆様におかれましては、変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

決算ハイライト

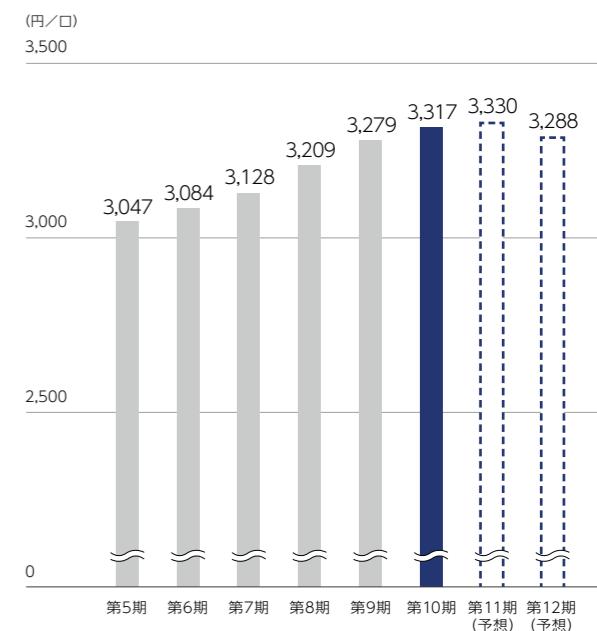
	第10期	第11期(予想)*	第12期(予想)*
確定分配金 (利益超過分配金含む)	3,317円/口	3,330円/口	3,288円/口
営業収益	37,577百万円	38,347百万円	38,390百万円
営業費用	22,364百万円	22,933百万円	23,193百万円
当期純利益	12,799百万円	13,084百万円	12,881百万円
総資産	1,197,766百万円	1,195,065百万円	1,193,597百万円

*上記の予想分配金は、2020年10月14日付「2020年8月期決算短信」にて公表の一定の前提条件に基づき算出した数値です。そのため、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、テナントの異動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。

営業収益推移・当期純利益推移



1口当たり分配金推移



□ 設立以降の成長の軌跡 □

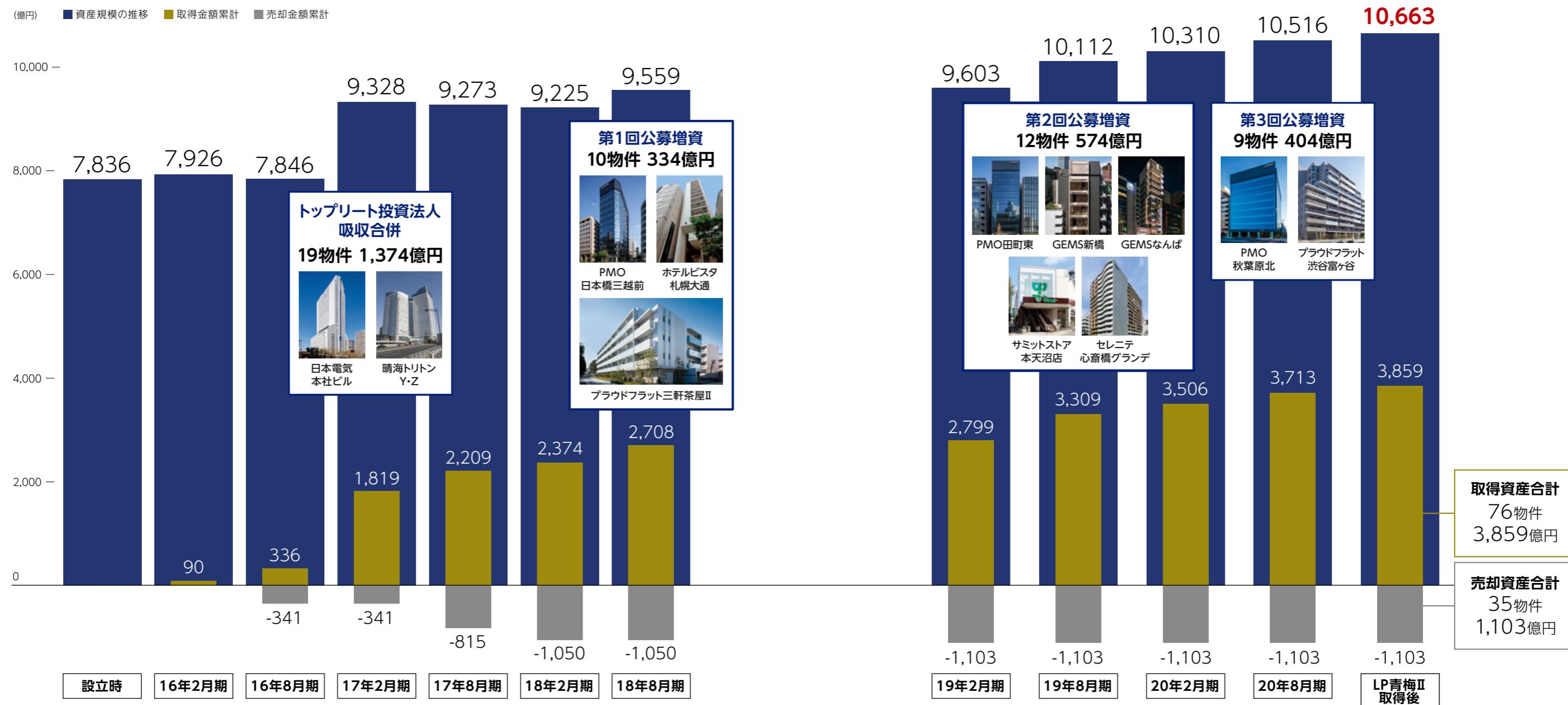
スポンサーサポートの活用と資産入替を通じて、ポートフォリオのクオリティ向上と分配金の引き上げを実現

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



20年8月期	LP青梅II取得後 ^(注2)
298	299
22.3%	22.0%
82.7%	83.0%
19.1年	18.9年
3,317円 (+24.9%)	(入替無し→ 24.3年) ^(注3)

(億円) ■ 資産規模の推移 ■ 取得金額累計 ■ 売却金額累計

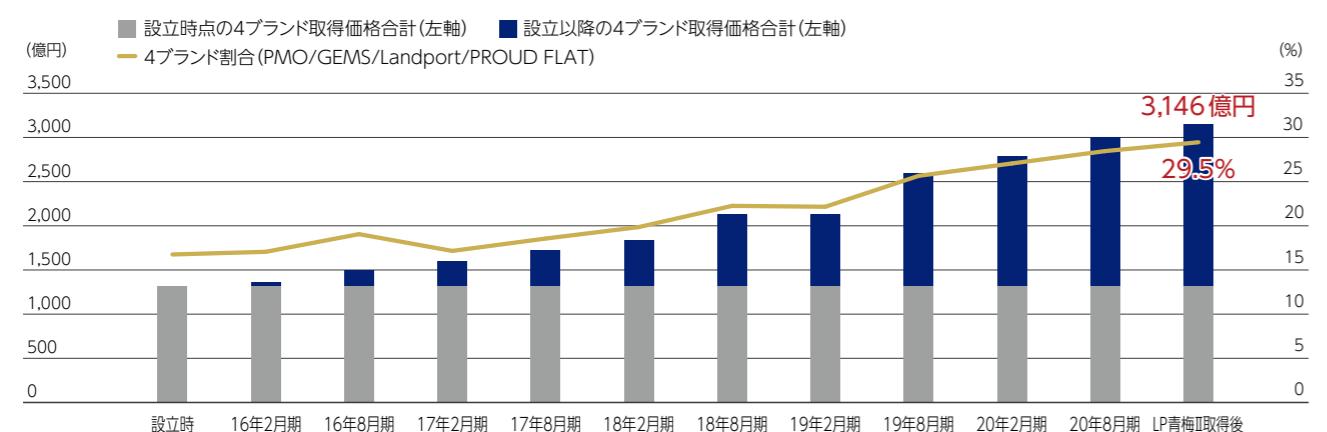


(注1)2016年2月期の分配金を6ヶ月換算(営業日数152日間)した金額を記載しています。 (注2)2020年10月1日時点の数値を記載しています。

(注3)設立時のポートフォリオから、2020年10月末日まで物件の取得売買による影響を考慮しない場合の平均築年数です。

外部成長の状況

スポンサー開発物件の取得実績



2020年8月期(第10期)取得物件

第3回公募増資による取得資産(9物件)のうち、4物件206億円を期中に取得

オフィス

PMO浜松町



再開発が進む「浜松町」エリア
で駅徒歩1分の好立地に所在



取得日	2020年3月25日
取得価格	4,380百万円
鑑定価格	4,830百万円
鑑定NOI利回り	3.7%
竣工年月	2018年11月

居住用施設

プラウドフラット戸越公園



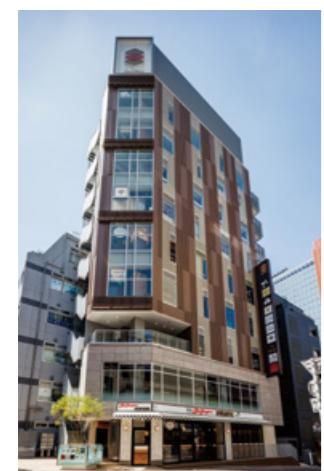
由緒ある城南の街「戸越公園」、
徒歩2分の好立地に所在
～2019年度グッドデザイン賞受賞～



取得日	2020年3月10日
取得価格	2,580百万円
鑑定価格	2,630百万円
鑑定NOI利回り	4.3%
竣工年月	2018年11月

商業施設

GEMS三軒茶屋



平日・休日を問わず安定した飲食ニーズが期待できる「三軒茶屋」に所在



取得日	2020年3月25日
取得価格	1,815百万円
鑑定価格	1,840百万円
鑑定NOI利回り	4.0%
竣工年月	2018年4月

商業施設

Landport東習志野



“物流機能、立地性、セキュリティ、雇用環境”の全方位を満たすパフォーマンス

取得日	2020年3月2日
取得価格	11,872百万円
鑑定価格	15,700百万円

2021年2月期(第11期)の取得物件(Landport青梅II)

コロナ禍でも安定収益が期待できる物流施設を取得。保有比率はオフィスに次いで第2位に拡大

Landport青梅II



取得価格146億円 NOI利回り4.6% 築年数0.6年



取得価格	14,620百万円
鑑定評価額	15,100百万円
取得日	2020年10月1日

所在地	東京都青梅市
延床面積	63,879.98m ²
竣工年月	2020年2月

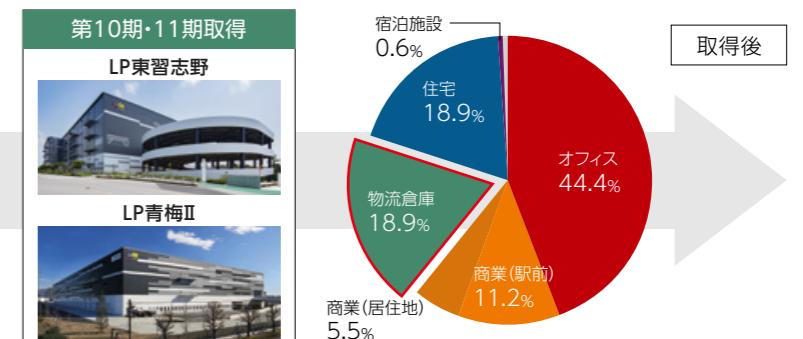
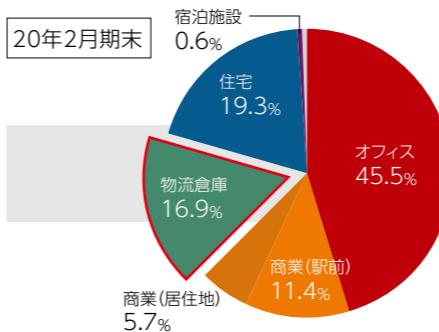
良好な雇用環境での24時間稼働

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

「カテゴリーマルチ型物流施設」

汎用スペックに加え、ターゲットとするテナントの業種に特有の機能を付加した、物流の最適化・効率化を追求した施設設計

物流ポートフォリオの状況



今後の外部成長方針

コロナウイルス影響を慎重に見極めたうえで厳選投資。物件入替等の増資を伴わない成長戦略を継続推進

投資方針

コロナウイルス影響による中長期的な見通しも踏まえたうえで、優良物件へ厳選投資
短期的にも影響が顕著なセクター(商業・ホテル)については、とりわけ慎重に分析・精査

成長戦略

現在の投資口価格水準を踏まえ、増資を伴わない成長戦略を推進

物件の入替え

立地、スペック、築年数、収益性の観点から、中長期的に競争優位性を維持し難いと判断される物件を売却対象として、優良な新規資産の取得と絡めた物件入替えを検討

借入余力の活用

巡回時のLTV上限目安(45%)までの借入余力:約380億円

フリーキャッシュ(敷金の再投資含む)の活用

不動産マーケットの状況や投資口価格の水準等を踏まえ、分配金や投資口評価等への影響を検証し、最も効果的な施策を実施

- (選択肢) ① 優良資産の取得
② 自己投資口の取得・消却
③ 既存借入金の返済

Landport青梅IIの取得

新型コロナウイルスによる影響

(1)各セクターへの影響

各セクターの運営面での影響については、オフィス・居住用施設では影響が限定的と言えますが、商業系テナントにおいて一時的な減額等の影響が発生しています。オフィスについては、新型コロナウイルスの影響として、リーシングや改定協議の長期化、小規模区画を中心とする解約が発生した一方で、保有物件における賃料とマーケット賃料の差額を背景とした入替・改定での賃料増額も継続しています。商業系テナントや宿泊施設については、テナント支援を目的とした賃料緩延などの対応も行いました。商業系テナントへの対応については、(3)に詳細を記載しています。居住用施設については、緊急事態宣言期間を中心として新規申し込みが低位にとどまつたことから、例年と比べると稼働率は若干低下しましたが、オフィス同様に入替・更新時の増額傾向は継続しています。物流施設については、運営における影響はなく、入替・更新時の増額も継続しており、居住地立地型の商業施設や居住用施設と合わせて、コロナ禍においても安定セクターとしての役割を十分に発揮しています。

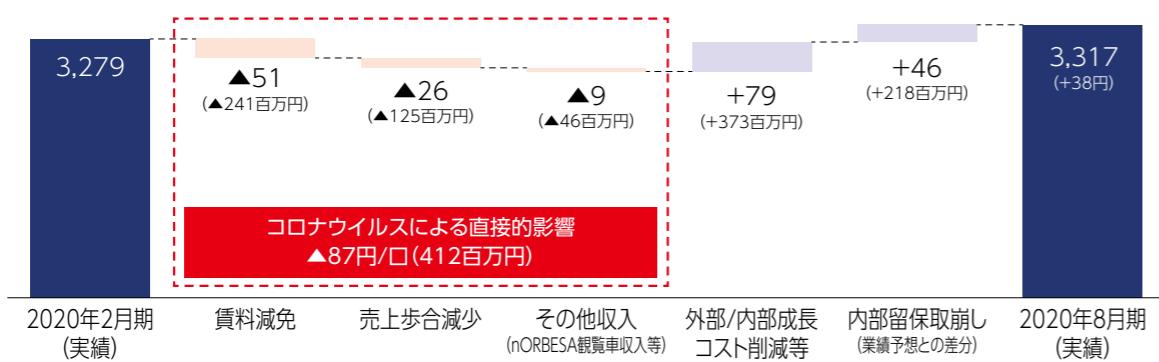
セクター	収入割合 ^(注)	コロナウイルス影響を含む主な運用状況
オフィス	46.9%	●新規リーシングや改定交渉の長期化や、賃貸面積の小さい一部企業で業績不振・テレワーク導入等を背景にした解約 ●賃料ギャップを背景とした入替・改定時の賃料増額は継続
駅前立地型商業施設	11.4%	●休業・時短営業要請テナントの一部に対し、一時的な賃料の支払猶予・一部減免による支援を実施 ●売上減少に伴い売上歩合賃料の減少や一部テナントで解約が発生
居住地立地型商業施設	6.6%	●足元において影響はなし
居住用施設	18.3%	●4~5月は、個人・法人ともに新規契約数が減少。7月以降は例年同水準まで回復するも、稼働率は例年より低下 ●入替・更新時の賃料増額は継続
物流施設	16.1%	●足元において影響はなし ●入替・更新時の賃料増額は継続
宿泊施設	0.4%	●海外からの渡航制限、外出自粛等に伴う宿泊需要の急減による売上歩合賃料の減少 ●一時的な賃料の支払猶予による支援を実施

(注)第9期の賃貸事業収入を基に算出しています。

(2)2020年8月期(第10期)分配金への影響

新型コロナウイルスによる直接的な影響としては、一時的な賃料減免、売上歩合賃料の減少など、合わせて412百万円の減収が発生しました。一方、昨年12月の第3回公募増資で取得した物件の外部成長効果やオフィスセクターを中心とする内部成長、コスト削減等によって新型コロナウイルスによる影響を軽減し、業績予想との差分について内部留保を充当することで、1口当たり分配金は業績予想と同じ3,317円となりました。

コロナウイルスの直接的影響による一口当たり分配金への影響



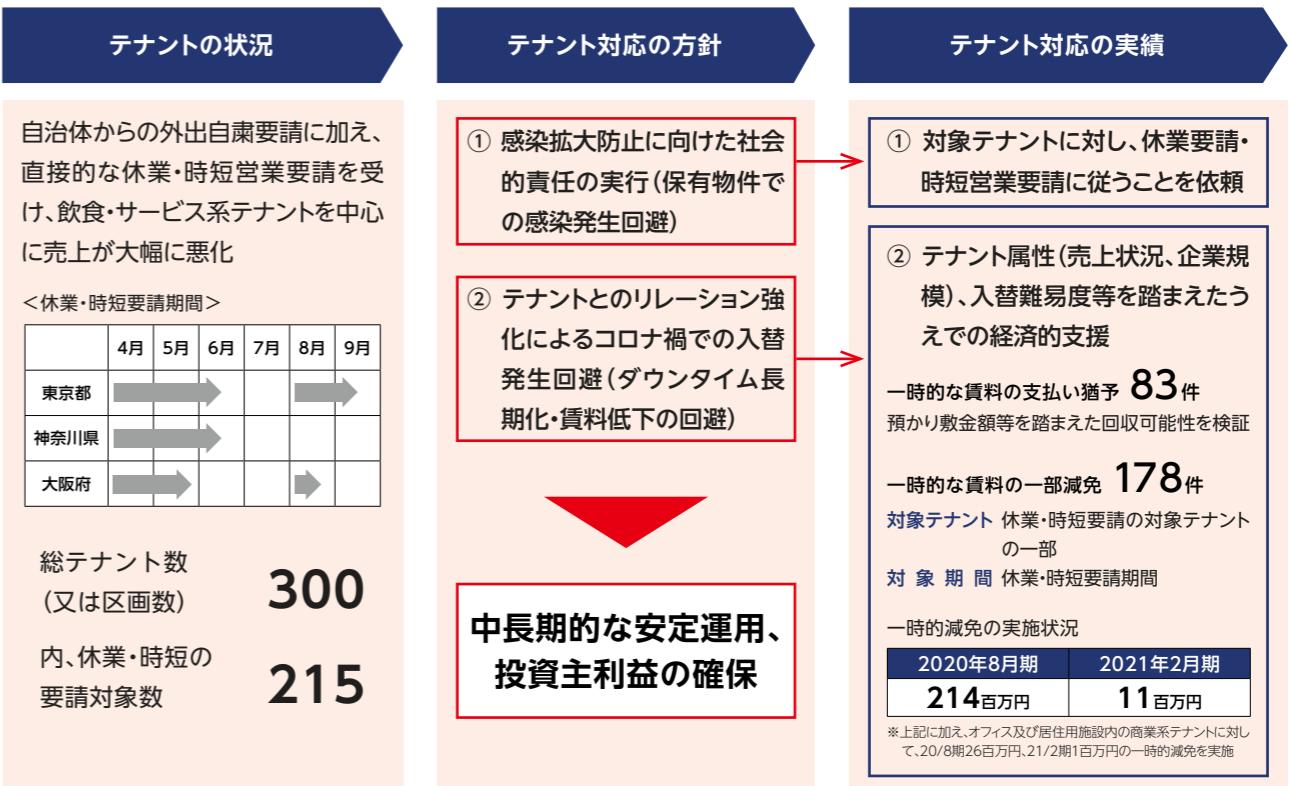
(3)商業系テナントに対する対応

コロナ禍においては、外出自粛要請に加え、業種を指定した休業要請・時短営業要請が各自治体から発出された結果、商業系テナントにも大きな影響が及ぶこととなりました。商業セクターのテナントのうち約7割のテナントが休業要請等の対象となりましたが、その中心は主に駅前立地型の飲食・サービスといったテナントとなります。この状況を踏まえたテナントへの対応方針は下記の通りです。

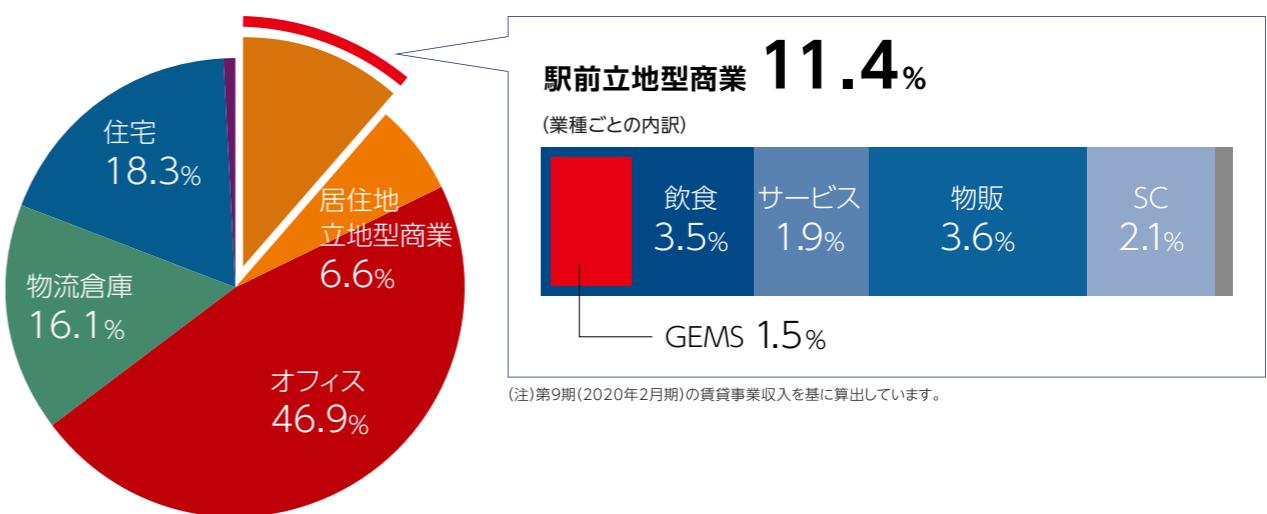
▶感染拡大防止のために施設オーナーとして社会的責任を果たすこと

▶テナントとのリレーション強化によってコロナ禍での退店・入替回避を図ること

これらが、中長期的な安定運用、ひいては投資主価値の確保につながるとの考え方のもと、休業・時短要請の対象となったテナントに対する経済的な支援として、一時的な賃料の支払い猶予や、休業・時短要請期間中の部分的な賃料減免を実施しました。



テナント分類^(注)



内部成長の状況 各セクターの運用状況

オフィス

コロナウィルス禍においても賃料ギャップを背景とした堅調な賃料の増額基調は継続

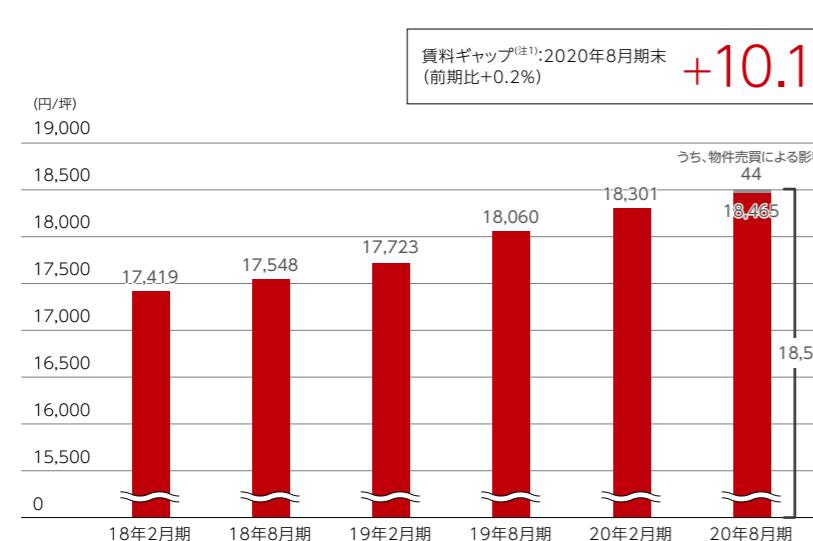
2020年8月期 運用ハイライト

- ① テナント入替による賃料増減率: +20.7% (増額入替のみの賃料増額率:+24.2%)
- ② 賃料改定による賃料増減率: +4.6% (増額改定のみの賃料増額率:+6.8%)
- ③ 賃料ギャップ^(注1) 2020年8月末時点: +10.1% (前期比+0.2%拡大)

賃貸マーケット環境認識(リーマンショック時との比較等)

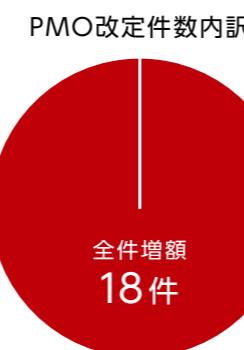
- ① 景気動向 リーマンショック時とは景気悪化の背景や財政・金融支援等が大きく異なり、回復は相対的に早いと想定
- ② 需給環境 リーマンショック前に見られた過度な賃料高騰の動きではなく、今後のオフィス供給量も限定的
- ③ テレワーク浸透 一定程度の影響は考えられるが、「オフィス不要論」は後退

平均賃料単価推移^(注1)

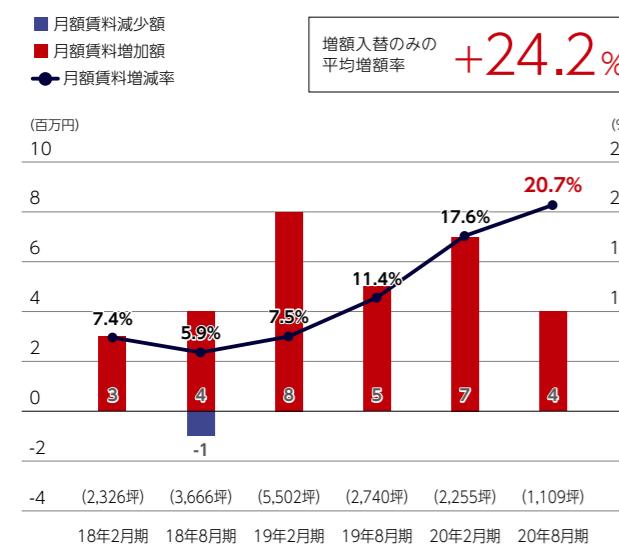


PMO賃料改定(再契約含む) による賃料増減率

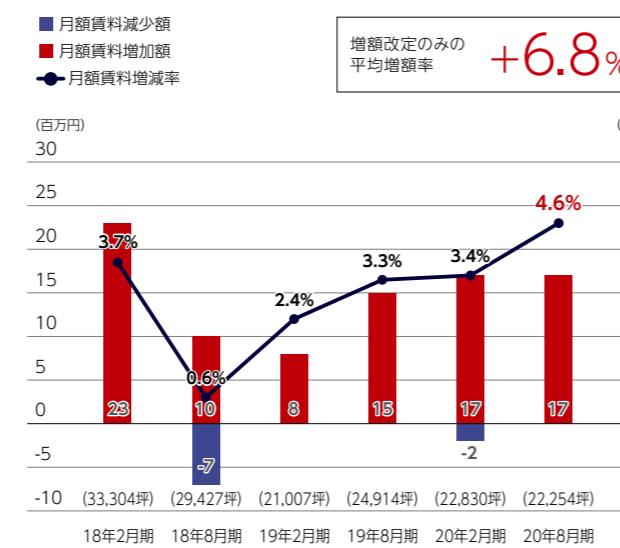
+6.7%



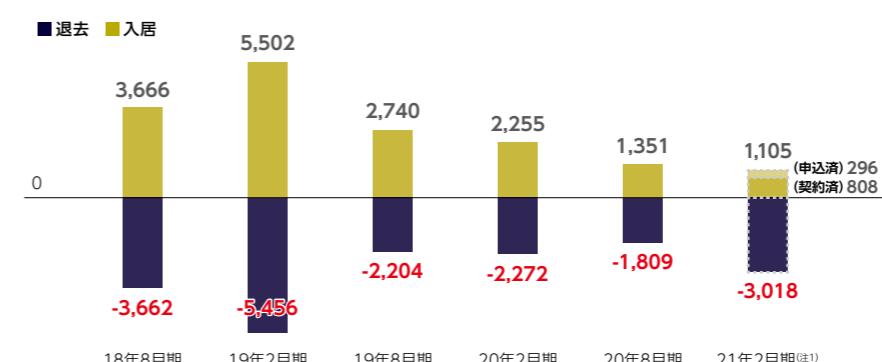
テナント入替による賃料増減^(注2)



賃料改定による賃料増減^(注2)



入退去面積の推移(坪)



(注1) 2020年9月末時点の数値を記載しています。 (注2)「申込済」とは入居申込書を受領したテナントです。

<2021年2月期>テナント入替の進捗

解約(予定)面積: 3,018坪

入居(予定)面積: 1,105坪

(内訳) 契約済…808坪
申込済…296坪^(注2)

入替による賃料増減率
+22.1%
(東京圏+11.9%)
(地方圏+69.9%)

物流施設

コロナウィルス禍の影響は見られず、引き続き長期固定契約を背景とした安定収益を創出しながらもアップサイドを実現

2020年8月期 運用ハイライト

① Landport岩槻 契約期間の長期化

短期契約(6ヶ月)を締結していた
1/2区画(3,580坪)について、
同テナントと
3年間の延長再契約を締結



契約賃料:
従前テナント比 +5.6%

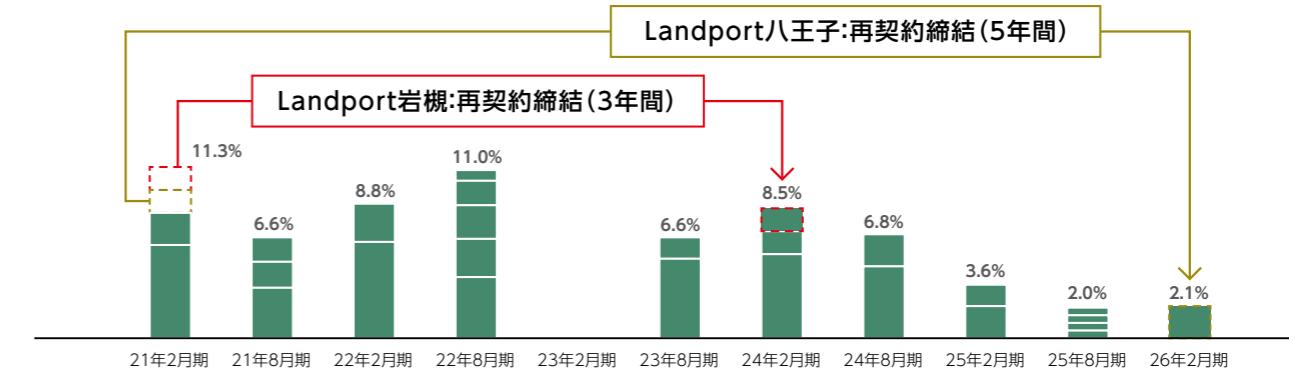
② Landport八王子 各テナントとの契約締結

① LED工事実施に伴う
グリーンリース契約の締結
3テナント(3,781坪)とグリーン
リース契約を通じて賃料増額を
実現(従前テナント比:+6.5%)



② 大型テナントとの再契約
2021年2月期に定借期間満了を迎える大型テナント(4,652坪)と、
5年間の長期・再契約を締結

契約満了テナントの分散状況(賃料ベース)



(注1)一棟貸しである物件を除く保有物件を対象に算出しています。

(注2)グラフ下部の()内数値は、テナント入替対象面積及び賃料改定対象面積です。なお、増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。

内部成長の状況 各セクターの運用状況

商業施設

駅前立地型商業には一時的減額・売上歩合減少等の影響。居住地立地型商業は安定収益を下支え

2020年8月期 運用ハイライト

① 駅前立地型商業施設

外出自粛等の影響により飲食系テナントを中心に売上が減少

(売上前年同月比)

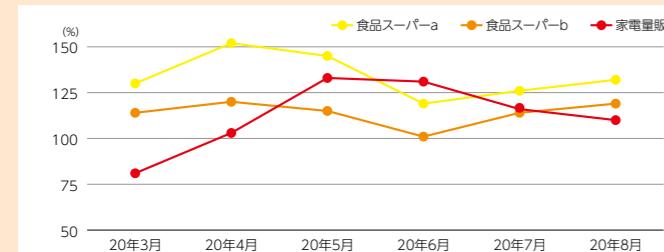
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
GEMS9別件	60.5%	9.5%	15.5%	42.1%	47.5%	44.9%	—
UCW	2.8%	0.8%	0.7%	24.1%	27.2%	27.3%	39.0%

→経済的な支援と合わせて、販促を通じた営業支援による
退店・入替回避

② 居住地立地型商業施設

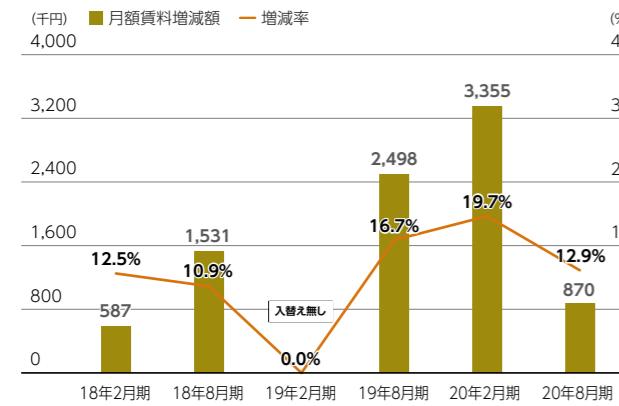
コロナウイルス特需により、食品スーパー系テナントや家電量販店等の専門店の売上は好調に推移

(参考)第10期売上状況推移(前年同月比)^(注)

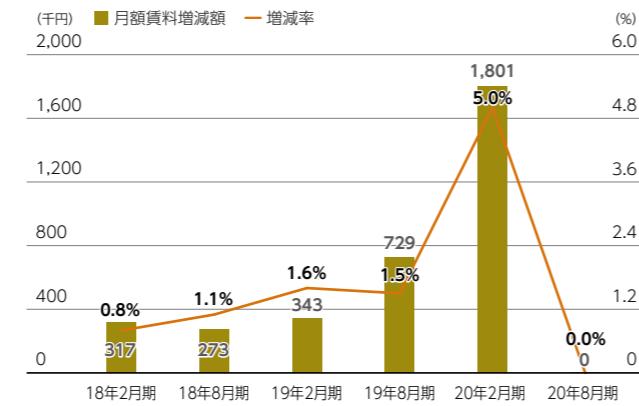


(注) 2020年10月14日時点、2020年3月～8月の売上を
把握可能なテナントを対象にしています。

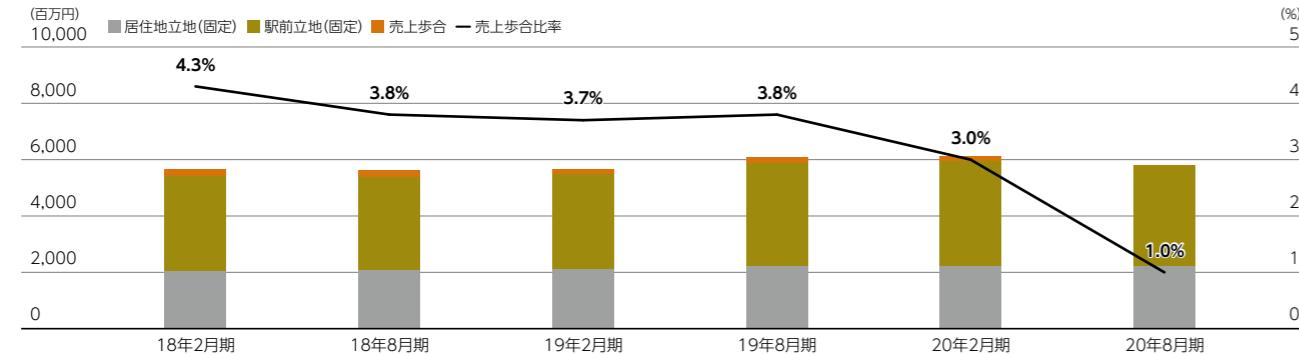
テナント入替による賃料増減(駅前立地型商業施設)



賃料改定による賃料増減(駅前立地型商業施設)



賃料収入の内訳(商業全体)



GEMS

① 運営状況

売上推移(前年同月比)

	2020年						
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
GEMS9別件	60.5%	9.5%	15.5%	42.1%	47.5%	44.9%	

② 今後の方針

追加販促による売上回復支援

テナントリレーション強化の目的も含め、販促費上積みによる効果的な売上向上策を検討・実施

販促費用: 437万円/物件

(通常期: 250万円/物件)

(販促例) オーナー負担型の割引クーポン
・ティファウト/デリバリーの導入支援 等

リーシング体制の強化

NREグループと連携したリーシングを含む運用体制の強化

ユニバーサル・シティウォーク大阪

① 運営状況

売上推移(前年同月比)

	2020年								
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月		
UCW	2.8%	0.8%	0.7%	24.1%	27.2%	27.3%	39.0%		
USJ								パーカ休園	段階的チケット販売地域拡大(7/20より全国)

<10月第1週目の売上状況>

(平日) 39.1% (週末) 52.5%

② 今後の方針

集客回復及び売上向上に向けて、USJ新コンテンツ導入・イベント開催と合わせた効果的な販促を実施

USJの今後のイベント

- STAND BY ME ドラえもん2 XRライド(2020年8月~)
- ハロウィーン、クリスマスイベント
- 世界初の「SUPER NINTENDO WORLD」 来春オープン

中座くいだれビル

① リニューアルスケジュール

コロナウイルス禍のリーシング環境等を踏まえて、リニューアル時期を延期(従前: 2021年春リニューアル・オープン予定)

② 今後の方針

- 延長期間のキャッシュ・フロー最大化を目的とした既存テナントの契約延長協議
- 路面小規模区画への催事テナントの誘致
- アフターコロナを踏まえたMD/コンセプトの修正検討

居住用施設

コロナウイルスにより一時的に申込みは減少するも、入替を通じた増額基調は継続。足元では個人・法人ともに需要が回復傾向

2020年8月期 運用ハイライト

① 入替・更新時の賃料増減

① 入替時の賃料変動

865件/1,149件(75.3%)の増額入替

月額賃料増減率 +4.3% (+5,010千円/月)

② 更新時の賃料変動

330件/2,082件(15.9%)の増額更新

月額賃料増減率 +0.4% (+832千円/月)

② エリア特徴を捉えた戦略的リーシングにより、内部成長を実現

東西線エリア(10物件)で法人をターゲットとした戦略的リーシングにより、増額を実現

月額賃料 +9.0% (+596千円/月)

物件名称	入替戸数	賃料増額額	賃料増減率
プライムアーバン行徳Ⅱ	18	245,000円	19.6%
プライムアーバン行徳Ⅰ	4	41,000円	15.1%
プライムアーバン行徳Ⅲ	19	157,000円	11.4%
プライムアーバン浦安	2	16,000円	11.0%

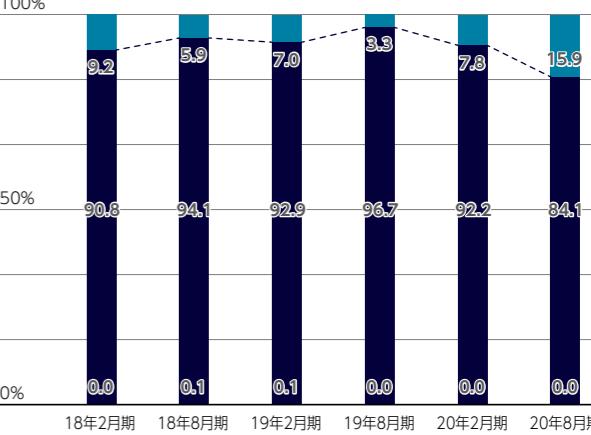
入替による賃料増減

(千円) ■月額賃料増額額 ●月額賃料増減率



更新時の賃料変動

(千円) ■減額 ■据置 ■増額



□ ESGへの取り組み □

ESGへの取り組みを積極的に推進した結果、MSCI社のESG格付けはJ-REIT最高評価(AA)を獲得

MSCI ESG RatingsにおいてJ-REIT最高評価である「AA」を獲得

グリーン認証の取得促進や投資法人役員のダイバーシティ(女性監督役員の登用)等が評価され、A → AA (J-REIT最高評価)へ格上げ
また、本投資法人は、「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」の構成銘柄に継続的に採用



2020 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同

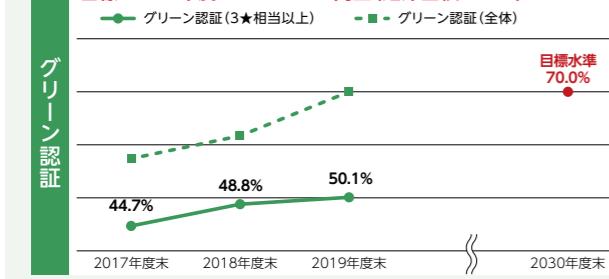
NMFの資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社は、2020年7月、TCFD提言への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」への加入を決定



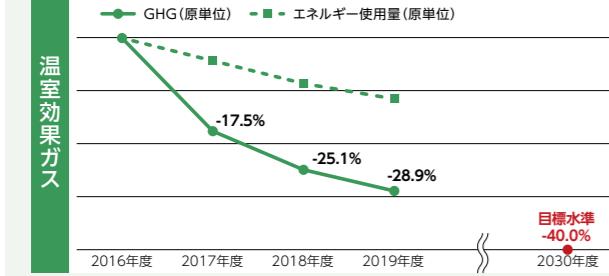
(注) GPIF「2019年度ESG活動報告」を参照しています。

E 環境への取り組み

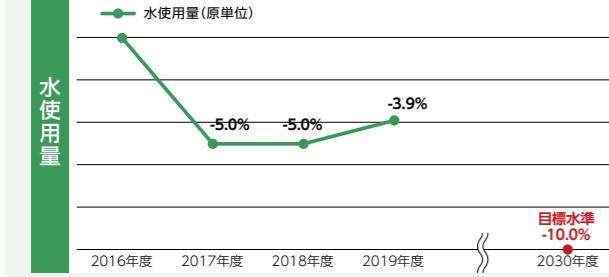
目標 2030年度までに70%へ向上(延床面積ベース)



目標 2030年度までに40%削減(2016年度比)



目標 2030年度までに10%削減(2016年度比)



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

電力会社の切替えにより、 電気使用料とCO₂の削減をともに実現

電力会社の入札(相見積もり)を実施し、電気使用料(コスト)を削減するとともに、CO₂排出量の削減可能な“最適な電力調達先”を選定
対象物件数: 86物件(オフィス42、商業16、物流7、住宅21)
電力使用量削減額(想定): ▲114百万円/期(▲8.5%)※切替時の想定額
CO₂削減量(想定): ▲3,011t/年(▲4.5%)
⇒第10期より順次切り替え、第13期にフル寄与

環境負荷軽減のため、保有物件への各種設備投資を実施(当期に工事完了した事例)

①LED化による省エネ促進

- ・新宿野村ビル
- ・麹町ミニニアムガーデン
- ・NMF芝ビル
- ・相模原田名ロジスティクスセンター
- ・Landport板橋
- ・ユニバーサル・シティウォーク大阪
- ・プラウドフラット門前仲町I
- ・プライムアーバン芝浦LOFT 等

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>

▲2,887Mwh/年の削減(約▲61.6%)



②空調設備更新による省エネ促進

- ・西新宿昭和ビル
- ・NMF横浜西口ビル
- ・Landport厚木
- ・厚木南ロジスティクスセンターA棟 等

<当期実施工事 エネルギー使用量削減>

▲443Mwh/年の削減(約▲15.3%)



S 社会への取り組み

新型コロナウイルス感染拡大防止への対応

保有物件における取り組み

- ・アルコール消毒液、検温器の設置
- ・店舗出入口の開放による換気
- ・足跡テープ等の設置によるソーシャル
- ・ディスタンス確保
- ・各テナントでの検温の実施 等

資産運用会社における取り組み

- ・アルコール消毒液の設置
- ・会議室等へのパーテーション設置
- ・従業員へ自宅勤務や時差通勤を推奨
- ・オンライン会議システムの整備
- ・訪問者への検温実施 等



「野村コンファレンスプラザ新宿」オープンによるテナント利便性の向上

新宿野村ビル48階にて営業していた「野村コンファレンスプラザ新宿」を利便性向上のため、2020年10月5日、同ビル2階に移設しリニューアルオープン。

＜リニューアルのポイント＞

- ・エントランスホールからのダイレクトアクセス
- ・大人数利用に対応する収容力を有し、かつ可変性に優れた機能的な会議室
- ・同時通訳機能等を備えた最新鋭のAV機器の導入

入居テナントをはじめ、利用者の満足度アップに貢献
災害時には、対策本部としての利用も可能

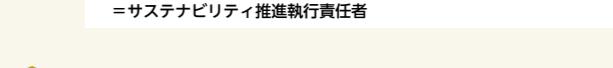
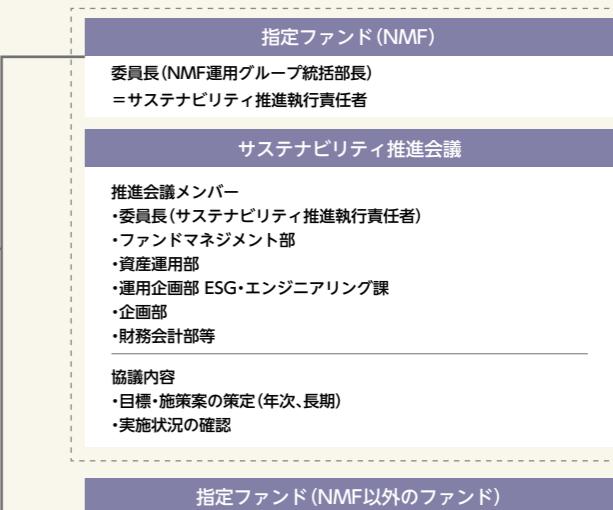


G ガバナンスへの取り組み

実効性あるサステナビリティ推進体制

本資産運用会社は、サステナビリティ方針に基づく取り組みを継続的かつ組織的に推進するために、以下の体制を整備しています。

取締役会 原則、年1回(報告)方針及び規程等の承認、サステナビリティ推進状況に関する監視・監督
投資委員会 原則、年2回(目標及び施策の決定)サステナビリティ(目標及び施策等)に関する意思決定機関
サステナビリティ推進会議 原則、四半期に1回サステナビリティに関する目標・施策の立案、実施状況の確認



サステナビリティ推進体制の実効性を評価する第三者認証

[認証・登録対象範囲]
オフィス・居住用施設への投資、運用及び管理

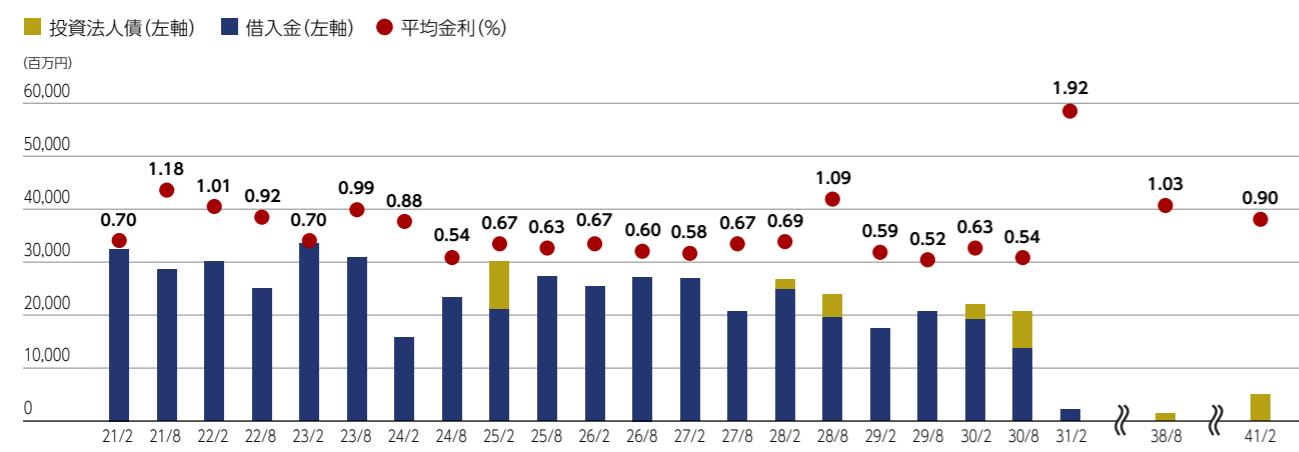
財務状況

平均金利の低下及び借入年数の長期化を継続推進

有利子負債の状況(期末時点)

	19年2月期 (第7期)	19年8月期 (第8期)	20年2月期 (第9期)	20年8月期 (第10期)
有利子負債の残高 (百万円)	497,112	510,770	510,727	517,884
平均残存年数 (年)	4.52	4.64	4.82	4.97
平均借入金利 (%)	0.87	0.83	0.82	0.76
長期借入比率 (%)	86.9	86.0	87.1	88.2
固定金利比率 (%)	95.4	94.1	95.6	95.7
LTV水準 (%)	44.5	43.9	42.8	43.2

返済期限の分散化(期末時点)



2020年8月期の新規借入れ

調達概要 ^(注1)
総額 7,200百万円
平均金利 0.51%
平均借入年数 9.6年

2020年8月期のリファイナンス

返済概要 ^(注2)	調達概要 ^(注3)
総額 33,400百万円	総額 33,400百万円
平均金利 1.33%	平均金利 0.46%
平均借入年数 7.8年	平均借入年数 8.9年

2021年2月期の返済予定

返済予定 ^(注4)
総額 32,400百万円
平均金利 0.70%
平均借入年数 5.6年

(注1)3/25にコミットメントラインにて調達した4,500百万円については、8/14に投資法人債発行にて長期固定化した後の内容を反映しています。なお、金利及び年数は調達時の数値で計算しています。

(注2)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3)金利及び年数は調達時の数値で計算しています。

(注4)年数は調達時の数値、金利は2020年8月末時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定弁済分(42.8百万円)は含みません。

グリーンボンドの発行

第6回無担保投資法人債(グリーンボンド)	
発行額	7,000百万円
利率	0.54%
発行年月日	2020年8月14日
償還期限	2030年8月14日

格付の状況

信用格付業者	格付内容
日本格付研究所(JCR)	AA(長期発行体格付)
格付投資情報センター(R&I)	AA-(発行体格付)
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン(S&P)	A(長期発行体格付) / A-1(短期発行体格付)

財務諸表解説(要旨)

コロナウイルスによる減収はあるも、外部・内部成長及び内部留保の取崩し等により、分配金は業績予想を維持
一口当たり分配金:3,317円、前期実績比+38円(+1.2%)

単位:百万円

科目	第9期実績 (2020年2月期)	第10期実績 (2020年8月期)	差異
営業収益	36,927	37,577	650
賃貸事業収入	33,877	34,884	1,006
その他賃貸事業収入	3,049	2,693	-356
営業費用	22,253	22,364	110
賃貸事業費用	15,720	15,678	-42
うち修繕費	1,658	1,418	-239
うち公租公課	2,976	3,124	148
うち減価償却費	5,151	5,369	218
うちその他賃貸事業費用	5,934	5,765	-169
資産運用報酬	3,291	3,420	129
のれん償却額	2,622	2,622	—
その他営業費用	619	643	23
営業利益	14,673	15,212	539
営業外収益	8	4	-4
営業外費用	2,506	2,413	-92
支払利息その他融資関連費用	2,439	2,402	-37
投資口交付費	55	—	-55
その他営業外費用	10	11	0
経常利益	12,175	12,803	627
特別損失	16	—	-16
当期純利益	12,188	12,799	610
利益分配金 a	12,188	12,797	608
利益超過分配金 b	3,272	2,843	-429
分配総額 a+b	15,461	15,640	179
内部留保	-654	-218	436
(内部留保総額)	(3,420)	(3,201)	(-218)
1口当たり分配金	3,279	3,317	38
うち利益分配金	2,585	2,714	129
うち一時差異等調整引当額	368	377	9
うちその他の利益超過分配金	326	226	-100
総資産	1,193,471	1,197,766	4,294
取得価格	1,031,039	1,051,686	20,647
有利子負債	510,727	517,884	7,157
LTV	42.8%	43.2%	0.4%
時価総額	807,713	640,795	-166,918
NOI	26,357	27,268	910
FFO	19,953	20,798	844
特別損益	▲16		
自然災害による特別利益の剥離			▲16
当期純利益	610		
前期内部留保取り崩しの剥離			▲654
当期内部留保取り崩し (コロナウイルスに起因した一時的減収の一部を補填)			218
1口当たり分配金の主な差異要因(円/口)			
分配金	162	108	▲54
増配要因	▲81	65	▲146
減配要因	▲27	▲8	▲35
賃料・共益費の増加 (内、コロナウイルスの影響)	+39	+51	+190
オフィス	▲67	▲51	▲118
商業	+30	+31	+1
物流	+0	+0	+0
住宅	▲9	▲9	▲18
受入動光熱費 (コロナウイルスの影響(その他收入))	▲19	▲19	▲38
解約違約金の剥離等			
2020年2月期 実績	3,279		
賃貸事業収入 (既存物件)			
賃貸事業費用 (既存物件)			
賃貸事業損益 (取得物件)			
その他			
2020年8月期 実績	3,317		

マーケットレビュー

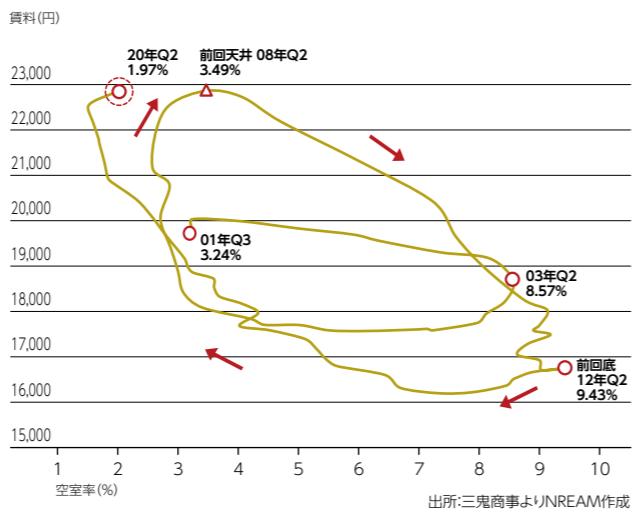
オフィス



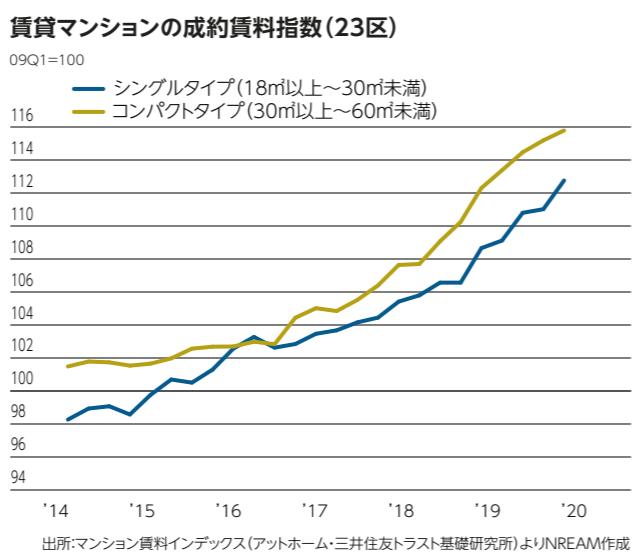
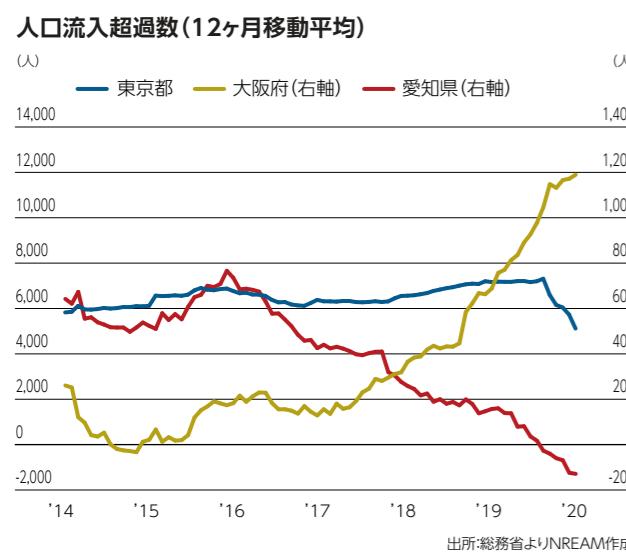
東京都心5区オフィスビル供給量推移予測



賃料・空室率マトリックス(東京都心5区・賃料・空室率)

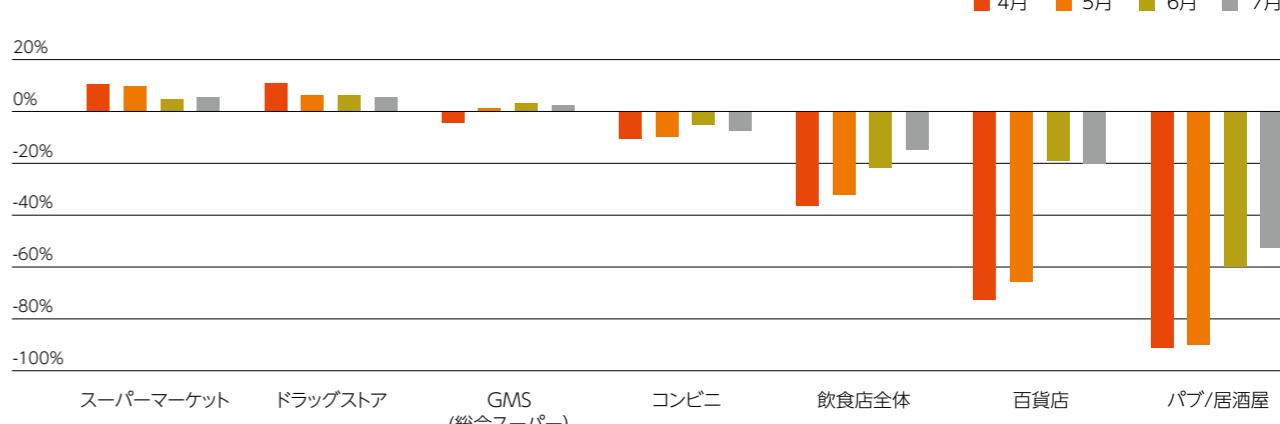


居住用施設



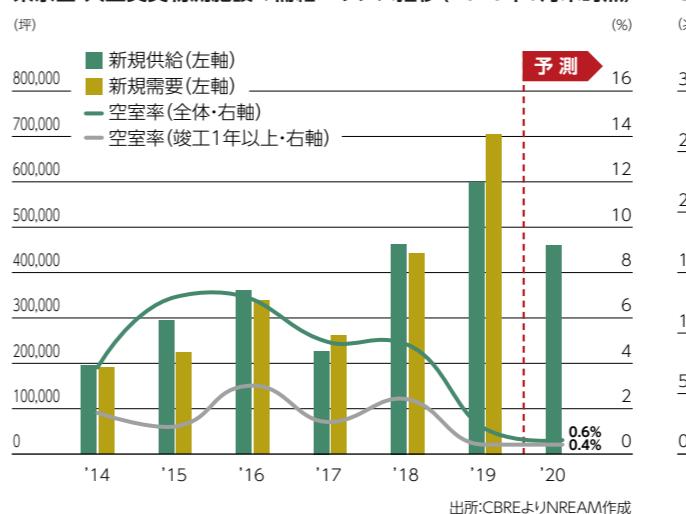
商業施設

小売・飲食店-業態別の売上高 前年同月比増減率(19年-20年比較)

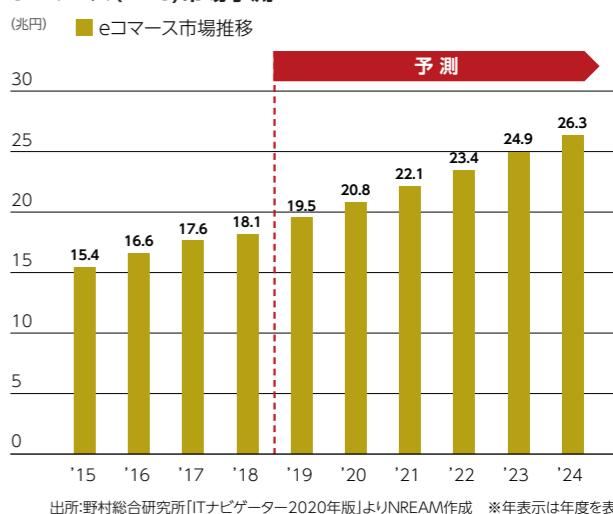


物流施設

東京圏 大型賃貸物施設の需給バランス推移(2020年6月末時点)

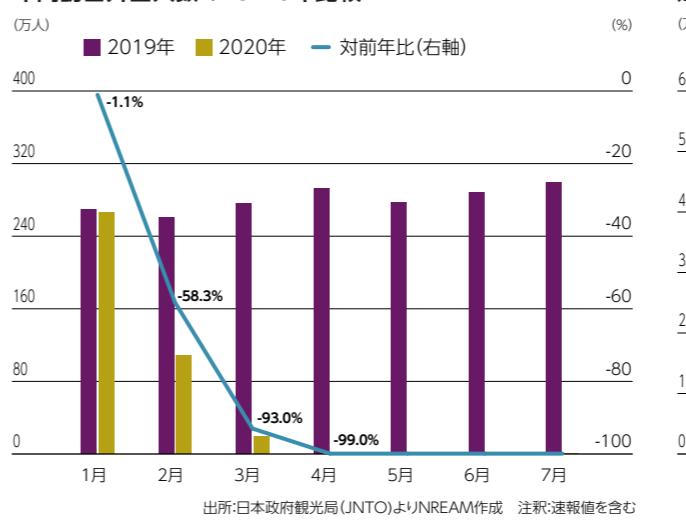


eコマース(B2C)市場予測

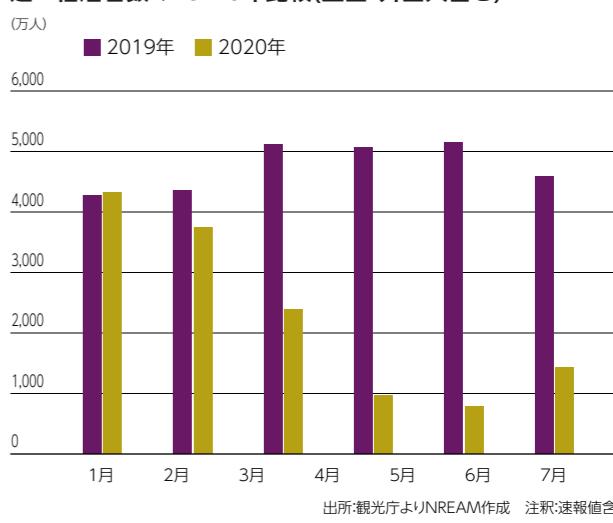


ホテル

年間訪日外国人数の19-20年比較



延べ宿泊者数の19-20年比較(全国・外国人含む)



ポートフォリオ分析 (2020年8月末時点)

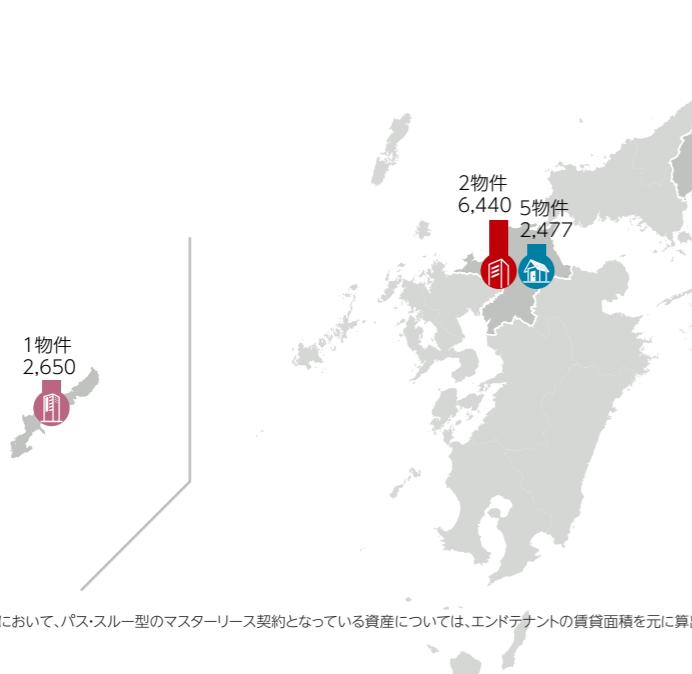
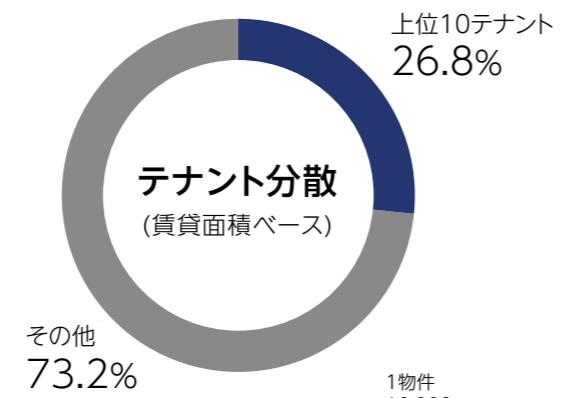
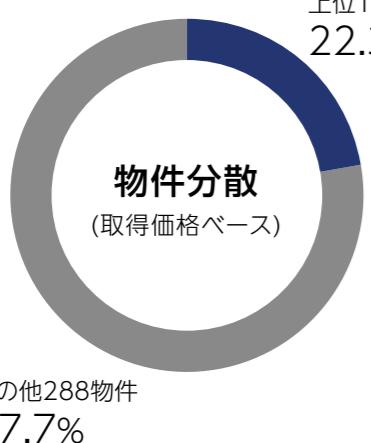
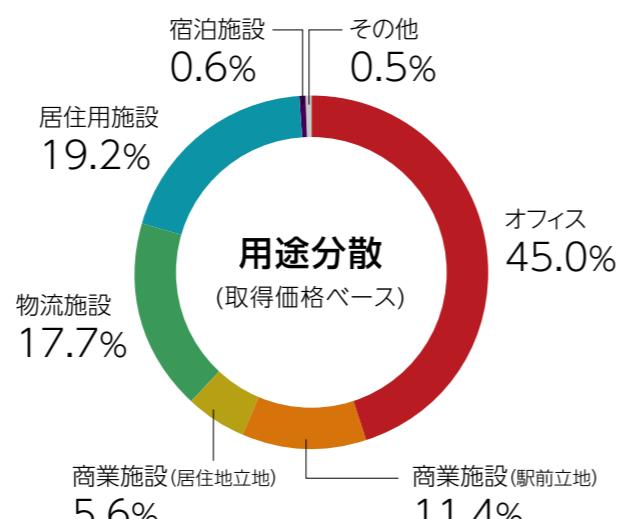
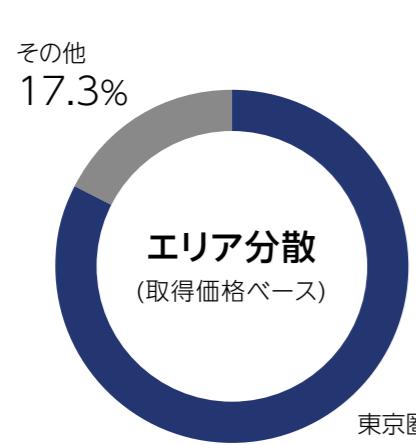
物件数

資産規模

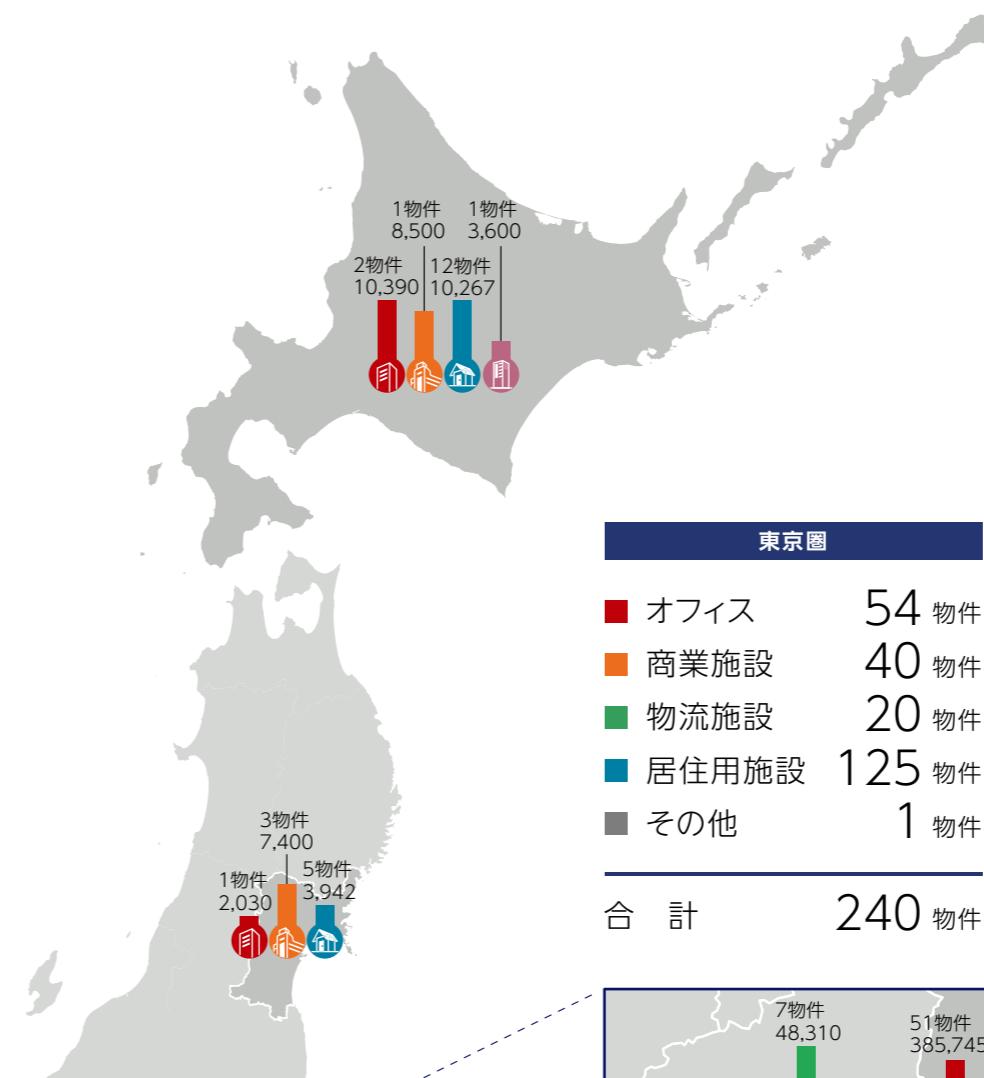
稼働率

298
物件1,051,686
百万円

99.1%



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

■ オフィス	54	物件
■ 商業施設	40	物件
■ 物流施設	20	物件
■ 居住用施設	125	物件
■ その他	1	物件

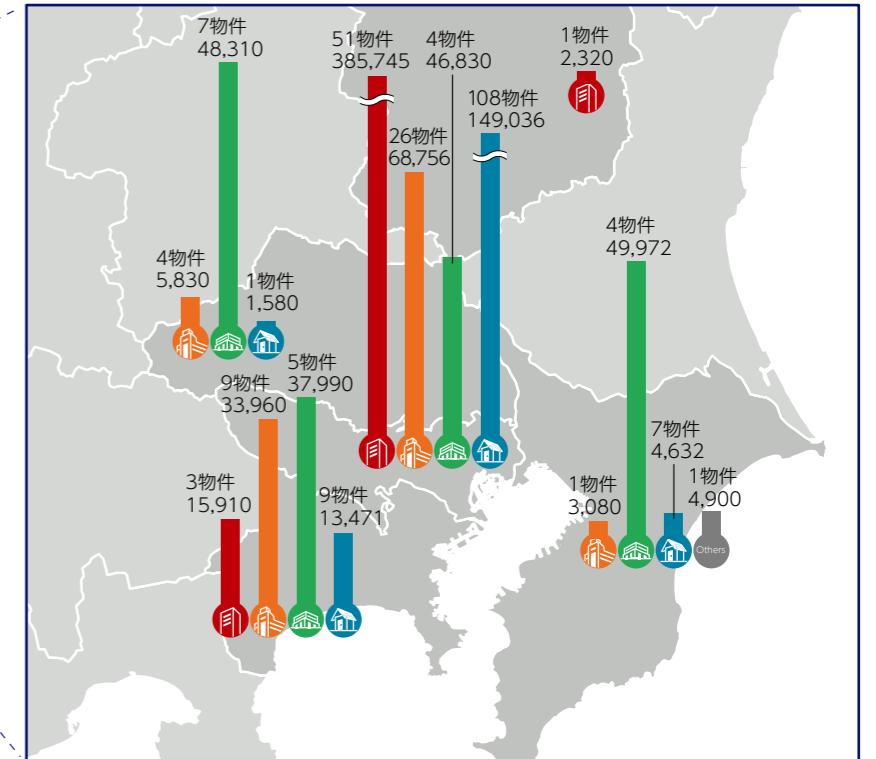
■ オフィス	14	物件
■ 商業施設	11	物件
■ 物流施設	1	物件
■ 居住用施設	30	物件
■ 宿泊施設	2	物件

合計

240

合計

58



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

TOP3(取得価格)

1 日本電気本社ビル

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



2 新宿野村ビル

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



3 魁町ミレニアムガーデン

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



商業施設

TOP3(取得価格)

1 ユニバーサル・シティウォーク大阪

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



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／43,890.82m²



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／8,280.08m²



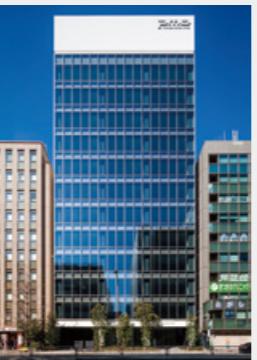
PMO浜松町 NEW

所在地／東京都港区
延床面積／2,872.41m²



PMO田町

所在地／東京都港区
延床面積／5,171.17m²



NMF青山一丁目ビル

所在地／東京都港区
延床面積／10,063.05m²



GEMS三軒茶屋 NEW

所在地／東京都世田谷区
延床面積／1,176.76m²



EQUINIA新宿

所在地／東京都新宿区
延床面積／5,221.88m²



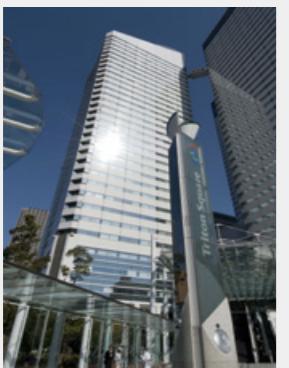
GEMS大門

所在地／東京都港区
延床面積／1,387.89m²



晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ

所在地／東京都中央区
延床面積／10,759.81m²



NMF川崎東口ビル

所在地／神奈川県川崎市
延床面積／10,932.69m²



野村不動産大阪ビル

所在地／大阪府大阪市
延床面積／23,522.82m²



武蔵浦和ショッピングスクエア

所在地／埼玉県さいたま市
延床面積／28,930.36m²



イズミヤ千里丘店

所在地／大阪府吹田市
延床面積／24,399.12m²



NMF神戸名谷ビル

所在地／兵庫県神戸市
延床面積／14,619.46m²



□ 主要ポートフォリオ物件 □

物流施設

TOP3(取得価格)

1 Landport浦安

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



2 Landport板橋

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



3 Landport川越

所在地／埼玉県川越市
取得価格／13,700百万円
延床面積／72,352.88m²



居住用施設

TOP3(取得価格)

1 深沢ハウスHI棟

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



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／7,794.23m²



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／9,630.96m²



Landport東習志野

所在地／千葉県習志野市
延床面積／61,573.49m²



NEW

Landport八王子II

所在地／東京都八王子市
延床面積／33,028.63m²



相模原大野台ロジスティクスセンター

所在地／神奈川県相模原市
延床面積／49,927.89m²



プラウドフラット戸越公園

所在地／東京都品川区
延床面積／3,354.13m²



プライムアーバン上前津

所在地／愛知県名古屋市
延床面積／3,824.15m²



プライムアーバン勝どき

所在地／東京都中央区
延床面積／5,451.41m²



厚木南ロジスティクスセンターB棟

所在地／神奈川県厚木市
延床面積／24,929.27m²



Landport春日部

所在地／埼玉県春日部市
延床面積／29,553.64m²



Landport岩槻

所在地／埼玉県さいたま市
延床面積／24,177.15m²



プラウドフラット蒲田

所在地／東京都大田区
延床面積／1,625.18m²



プラウドフラット上大岡

所在地／神奈川県横浜市
延床面積／5,609.86m²



プラウドフラット鶴見II

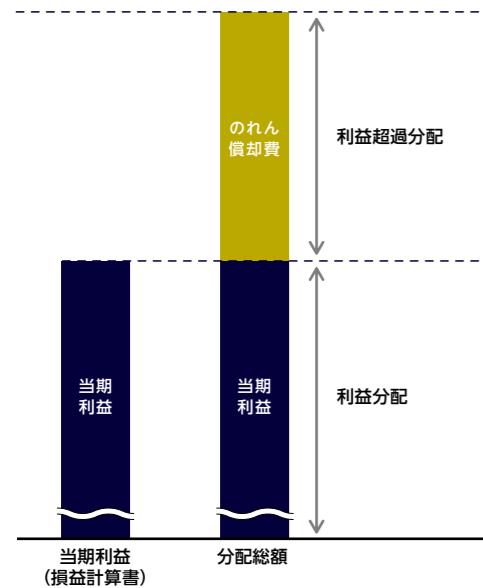
所在地／神奈川県横浜市
延床面積／2,793.02m²



分配方針

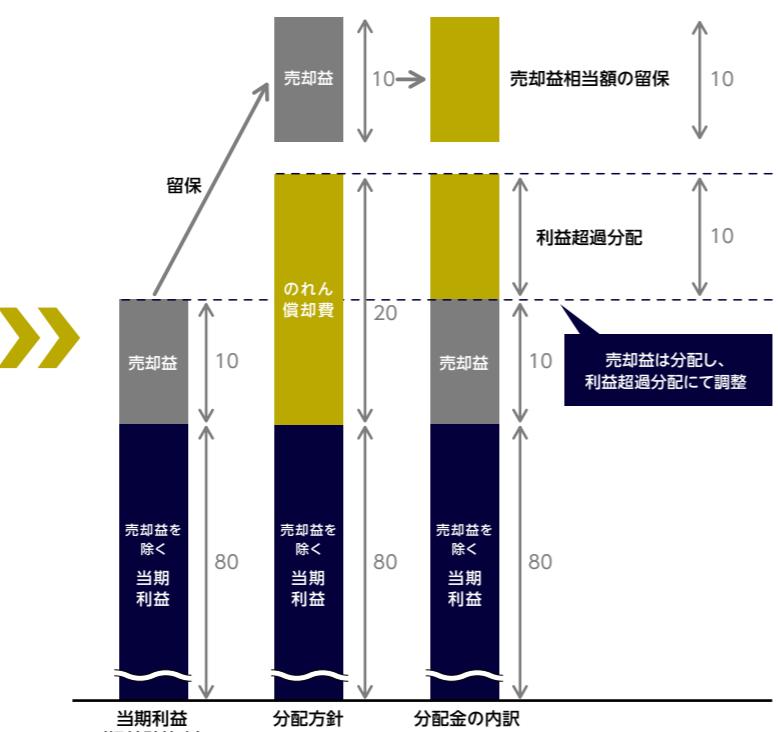
基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配

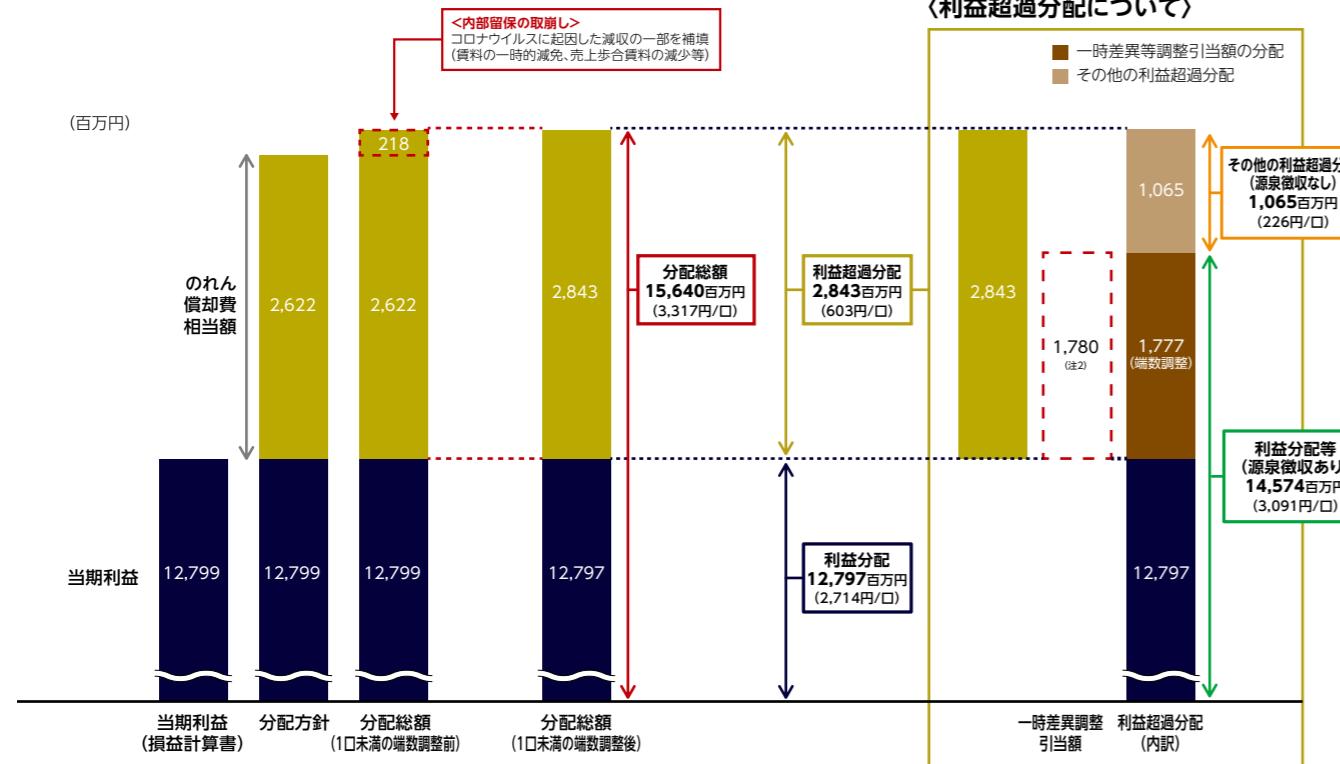


売却益が生じた場合の分配方針

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)



第10期における利益超過分配金

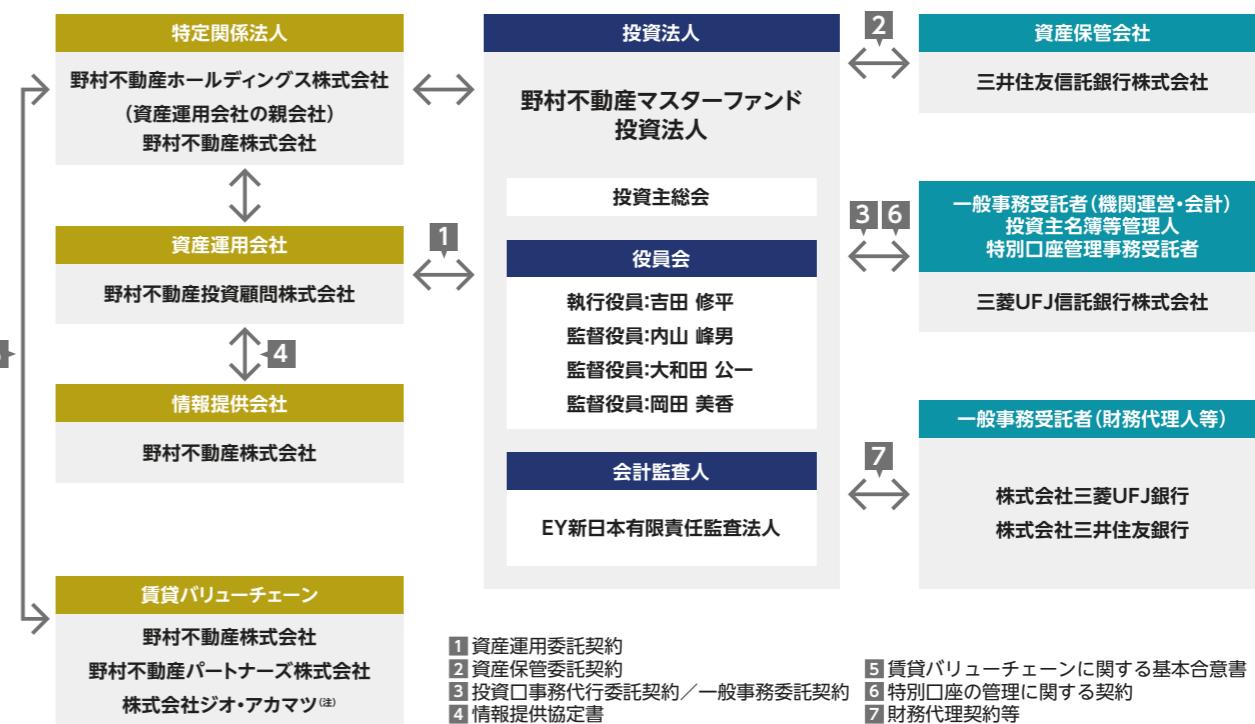


(注1)原則としてのれん償却費を上限として法人税が課税されない範囲内で留保を行う方針としています。

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

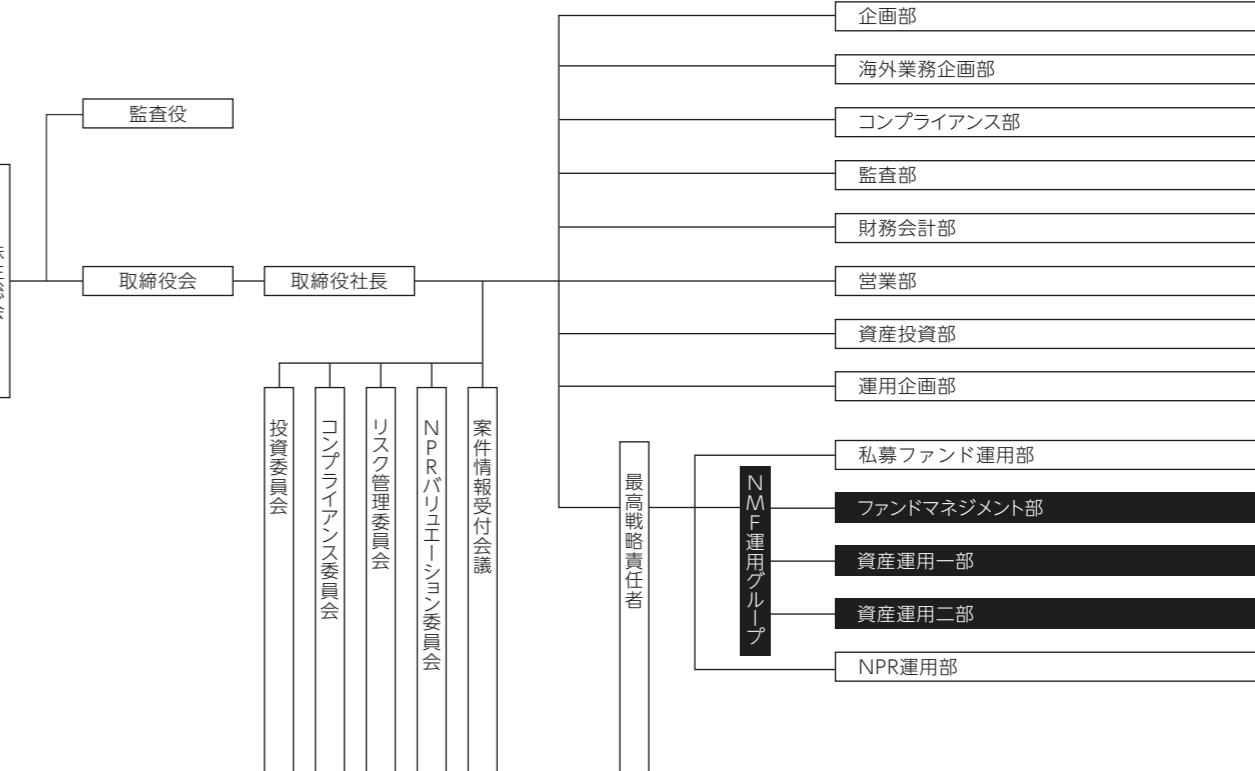
投資法人／資産運用会社の概要

本投資法人の仕組み



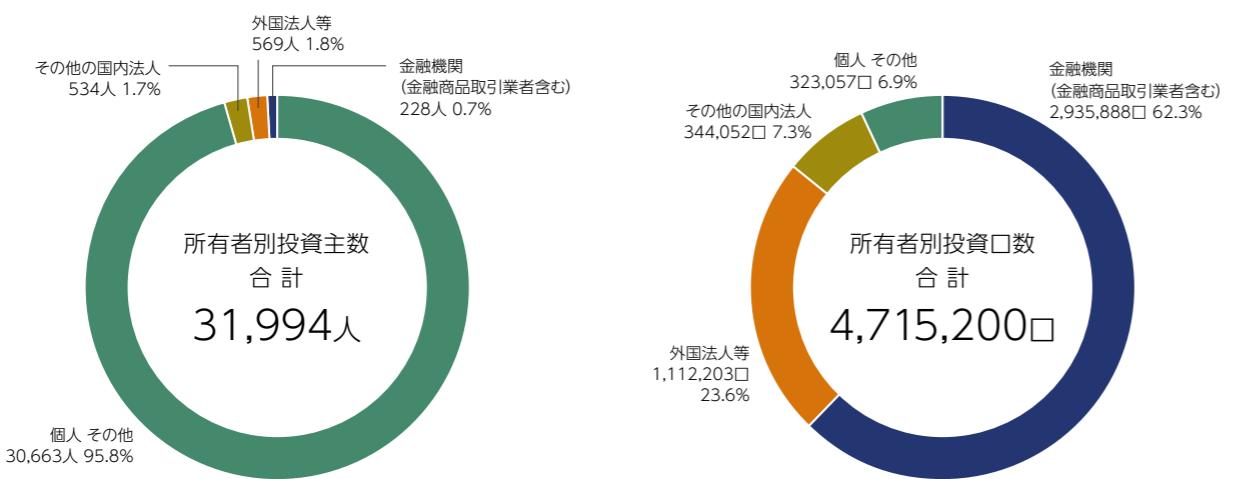
(注)2020年10月1日付で、株式会社ジオ・アカマツは野村不動産コマース株式会社に名称を変更しています。以下同じです。

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 每年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 每年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

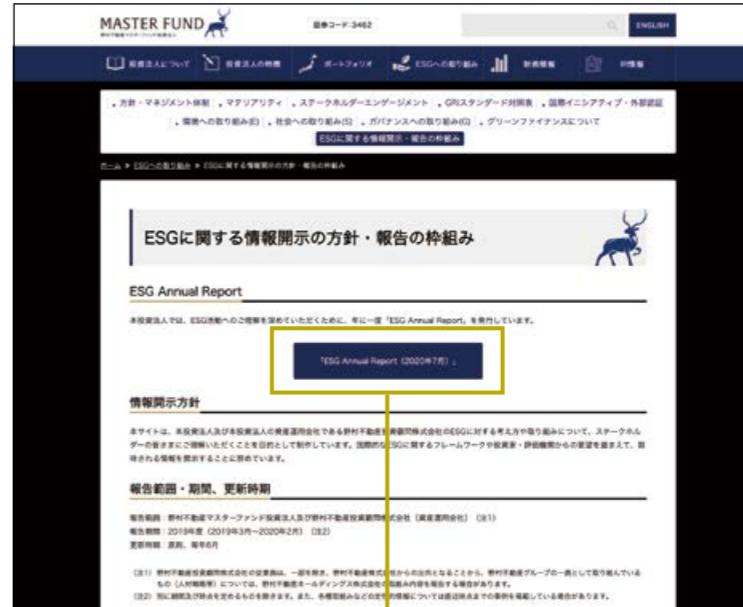
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
東京都府中市日鋼町一丁目1番 0120-232-711(通話料無料)

郵送先 T137-8081 新東京郵便局私書箱第29号
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

IR活動実績について

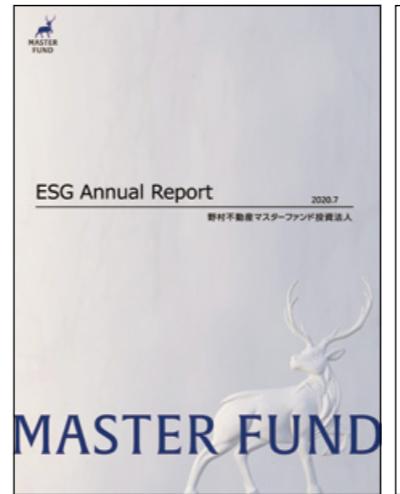
野村不動産マスターファンド投資法人 IR活動実績

▶ 公式HP



【ESG Annual Report】

NMFの1年間のESG関連活動やトピックス内容を、ESGレポートとして発行。
2020年7月に第二号を公開しました。



～ 目次 ～
> 方針・マネジメント体制 P. 3
> マテリアライ P. 7
> スターキャルターエンゲージメント P. 11
> GRIスタンダード情報 P. 12
> 国際ニシアッセイ・外部認証 P. 15
> 環境への取り組み(E) P. 24
> 社会への取り組み(S) P. 32
> ガバナンスへの取り組み(G) P. 40
> グリーンファイナンス P. 51
> ESGに関する情報開示・報告の枠組み P. 53

▶ IR面談履歴等

- 国内機関投資家等向け2020年2月期決算IR(テレコン)
- 海外投資家個別IR実施:欧州・アジア(テレコン)
- 機関投資家とのESGエンゲージメント

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6期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	第7期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	第8期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	第9期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	第10期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
営業収益	百万円	34,731	35,428	36,617	36,927	37,577
うち不動産賃貸事業収益	百万円	34,731	34,742	36,610	36,927	37,577
営業費用	百万円	21,445	21,372	22,351	22,253	22,364
うち不動産賃貸事業費用	百万円	15,158	14,977	15,887	15,720	15,678
営業利益	百万円	13,285	14,056	14,265	14,673	15,212
経常利益	百万円	10,755	11,516	11,692	12,175	12,803
当期純利益	百万円	10,709	11,560	11,690	12,188	12,799
総資産額	百万円	1,118,644	1,117,851	1,164,767	1,193,471	1,197,766
(対前期比)	%	2.6	△0.1	4.2	2.5	0.4
有利子負債額	百万円	497,155	497,112	510,770	510,727	517,884
純資産額	百万円	571,836	569,843	600,910	627,868	625,505
(対前期比)	%	3.0	△0.3	5.5	4.5	△0.4
出資総額	百万円	181,730	182,051	214,855	244,185	244,307
発行済投資口の総口数	口	4,321,800	4,321,800	4,547,300	4,715,200	4,715,200
1口当たり純資産額	円	132,314	131,853	132,146	133,158	132,657
分配総額	百万円	13,328	13,518	14,592	15,461	15,640
1口当たり分配金	円	3,084	3,128	3,209	3,279	3,317
うち1口当たり利益分配金	円	2,478	2,623	2,571	2,585	2,714
うち1口当たり利益超過分配金	円	606	505	638	694	603
総資産経常利益率(注1)	%	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1
年換算値(注2)	%	1.9	2.1	2.0	2.1	2.1
自己資本利益率(注3)	%	1.9	2.0	2.0	2.0	2.0
年換算値(注2)	%	3.8	4.1	4.0	4.0	4.1
期末自己資本比率(注4)	%	51.1	51.0	51.6	52.6	52.2
(対前期増減)	%	0.2	△0.1	0.6	1.0	△0.4
期末有利子負債比率(注5)	%	44.4	44.5	43.9	42.8	43.2
当期運用日数	日	184	181	184	182	184
配当性向(注6)	%	99.9	98.0	100.0	100.0	99.9
期末投資物件数	件	281	278	289	294	298
期末総賃貸可能面積	m ²	1,866,013.42	1,878,805.81	1,961,144.37	1,975,544.11	2,042,127.14
期末テナント数	件	1,291	1,297	1,369	1,373	1,392
期末稼働率	%	99.3	99.3	99.3	98.8	99.1
当期減価償却費	百万円	4,901	4,911	5,135	5,151	5,369
当期資本の支出	百万円	3,255	2,358	2,535	2,781	3,261
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	百万円	24,475	24,677	25,859	26,357	27,268
FFO(Funds from Operation)(注8)	百万円	18,282	18,392	19,447	19,953	20,798
1口当たりFFO(注9)	円	4,230	4,255	4,276	4,231	4,410

(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6期運用日数184日、第7期運用日数181日、第8期運用日数184日、第9期運用日数182日、第10期運用日数184日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+当期減価償却費+れん債却額+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10期)の資産の運用の経過

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

(注) 本書において「運用資産」とは、本投資法人の保有する資産をいいます。

本書において「不動産等」とは、本投資法人の規約第29条第1項(1)又は(2)に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは同第29条第1項(3)に定める資産をいいます(「不動産等」及び「不動産対応証券」を以下、総称して「不動産関連資産」といいます。)。

不動産と不動産関連資産の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」といいます。

①投資環境

(日本経済)

足元の日本経済は、2020年4月に政府が新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の感染拡大防止等を目的とした緊急事態宣言を発出し、個人の外出自粛が要請されたことや店舗の営業が制限されたことにより、同年4-6月期の国内総生産(GDP、実質、季節調整済み)改定値は前期比年率でマイナス28.1%と戦後最大の落ち込みとなりました。一方、足元では、緊急事態宣言の解除や日本政府による経済政策の実施に伴い、個人消費活動の回復や経済活動再開の動きなどから経済指標は改善しつつあります。

(不動産賃貸マーケット)

不動産賃貸マーケットについては、セクター毎に状況が異なってきています。

オフィスセクターは、東京都においては2020年の春先までは増床・拡張移転のニーズが強いことから市況は堅調に推移していました。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の影響に伴う景気後退不安から中小企業を中心にオフィス需要が減退したことにより、空室率の上昇や募集賃料の低下が見られるようになりました。

商業施設セクターは、新型コロナウイルスの感染拡大後もスーパー・マーケットやドラッグストアは売上が堅調でしたが、2020年4月以降、緊急事態宣言を受けてコンビニ、百貨店、飲食業では売上が前年比で急減しました。特に居酒屋を中心とした飲食業は新型コロナウイルス感染症の流行が終息していないことから2020年5月の緊急事態宣言の解除後も極めて厳しい状況が継続しています。

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・ロジスティクス(3PL)(注)や、eコマース関連事業者の需要が引き続き強く、全体として安定したパフォーマンスとなっています。首都圏では物流施設の大量供給が継続していますが、予想以上に強い需要により空室率は低下しています。

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

賃貸住宅セクターは、2020年4月から同年5月にかけての緊急事態宣言期間中において、新規契約申込数や契約数は急減しましたが、同年6月以降は大半の主要都市で回復基調にあります。東京都は高稼働が維持され、賃料も堅調に推移している状況です。一方で、東京圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)は、新型コロナウイルス感染症の影響により同年7月に2013年以降で初めての転出超過となり、今後の動きに注意が必要です。大阪や名古屋などの地方の主要都市における稼働状況と賃料については概ね順調なパフォーマンスとなっています。

ホテルセクターは、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため、2020年3月以後、各国からの入国制限が実施されたため国外からの訪日客の数が急減し、2020年4月は前年同月比でマイナス99.9%となったことや、緊急事態宣言を受けて国内旅行客も急減したことから、全国的に稼働率が大きく落ち込みました。旅行者向けの「Go To キャンペーン」により一部の地方で稼働率の回復の動きが見られますが、新型コロナウイルス感染症の流行が終息していないことから依然として稼働率は低い状況にあります。

(不動産売買マーケット)

2020年4月以後は、緊急事態宣言の発出の影響を受けて、商業用不動産の売買高が前年比で急減しました。もっとも、緊急事態宣言の解除後は不動産鑑定会社への問い合わせ件数が回復傾向にあることから、売買高は回復すると見込まれます。日銀

の金融緩和姿勢が継続していることから、投資家の間では運用手段として事業用不動産に対する取得意欲が高く、取得競争は継続し売買価格が高止まりしています。

(J-REITマーケット)

J-REITマーケットは、東証REIT指数が2020年2月20日(終値)に2,250.65ポイントを付けるなど高値圏で推移していましたが、新型コロナウイルスの感染地域の拡大に伴う世界の株式市場の急落を受け東証REIT指数も大幅に調整し、同年3月19日(終値)には1,145.53ポイントにまで大幅に低下しました。その後、世界的な金融緩和の流れを受け回復し同年9月30日(終値)時点での2,726.66ポイントとなりました。

②運用実績

前記「①投資環境」に記載の環境の下、本投資法人は、当期(第10期)中に4物件(PMO浜松町、GEMS三軒茶屋、Landport東習志野及びプラウドフラット戸越公園)(取得価格合計20,647百万円)を取得しました。この結果、当期末(2020年8月末日)時点において保有する物件は298物件(取得価格合計1,051,686百万円)、東京圏への投資比率は82.7%、総賃貸可能面積は2,042,127.14m²となり、高度に分散されたポートフォリオ構成となっています。

また、本投資法人は、当期末後、自己資金により、2020年10月1日付でLandport青梅II(取得価格14,620百万円)を取得しました。

また、運営管理面においては、前記「①投資環境」に記載のとおり、各セクターにおける新型コロナウイルス感染症拡大に係る影響には違いが見られます。一部の商業系テナントに関して、緊急事態宣言の発出に伴う休業対応等に対する支援として、賃料の減免(241百万円)及び支払猶予等を行いましたが、ポートフォリオ全体の収益に対しては限定的な影響にとどまりました。また、オフィスセクターや賃貸住宅セクターにおいてはマーケット全体として空室率上昇や募集賃料低下といった動きも見られるものの、引き続き新規募集賃料の増額や契約更改時における賃料増額改定を通じた内部成長を実現することができ、本投資法人のポートフォリオ全体においてもリスク分散を活かした安定的な運用により、当期末時点稼働率は99.1%と高い水準で安定して推移しました。

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。本投資法人は、当期末時点において、DBJ Green Building認証を計84物件、BELS認証を計31物件で取得しており、その結果、本投資法人の保有物件における当期末時点のDBJ Green Building認証の認証取得割合^(注2)は62.7%、BELS認証の認証取得割合^(注2)は22.3%となりました。

また、本投資法人がマテリアリティにおいてKPIとして掲げる「グリーン認証(3★相当以上)70%達成(2030年度迄)」に対する進捗は、当期末時点で51.2%^(注3)となっています。本投資法人は、今後も引き続きESGに配慮した運用を行います。

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

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

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

③資金調達の状況

当期において、本投資法人は、特定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2020年3月10日に900百万円、2020年3月25日に6,300百万円の借入を行ったほか、返済期限を迎えた有利子負債33,400百万円のリファイナンスを行うとともに、負債の返済期限の長期化及び資金調達手段の多様化を図るため、2020年8月14日に投資法人債(10年債(グリーンボンド)、総額7,000百万円)を発行し、既存借入金の返済資金に充当しました。

この結果、当期末時点の有利子負債残高は517,884百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は43.2%となりました。

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

信用格付業者の名称	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付 : AA	格付の見通し : 安定的
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付 : AA-	格付の方向性 : 安定的
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン	長期発行体格付け : A	アウトロック : 安定的
株式会社(S&P)	短期発行体格付け : A-1	

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)

(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日付け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、NRFの投資口1口に対し本投資法人の投資口4,450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、トップブリート投資法人(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日付けの吸収合併に際し、TOPの投資口1口に対し本投資法人の投資口2,620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6期 2018年8月	第7期 2019年2月	第8期 2019年8月	第9期 2020年2月	第10期 2020年8月
最高	159,500円	158,800円	189,500円	209,300円	175,900円
最低	139,700円	138,700円	150,200円	171,300円	78,800円

4 分配金等の実績

分配金等の実績は、以下のとおりです。

期別	第6期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	第7期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	第8期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	第9期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	第10期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
当期末処分利益総額 千円	11,804,535	12,334,340	12,688,967	13,094,910	13,583,176
次期繰越利益 千円	773,423	998,259	906,191	783,636	487,036
金銭の分配金総額 千円	13,328,431	13,518,590	14,592,285	15,461,140	15,640,318
(1口当たり分配金) 円	(3,084)	(3,128)	(3,209)	(3,279)	(3,317)
うち利益分配金総額 千円	10,709,420	11,336,081	11,691,108	12,188,792	12,797,052
(1口当たり利益分配金) 円	(2,478)	(2,623)	(2,571)	(2,585)	(2,714)
うち出資払戻総額 千円	2,619,010	2,182,509	2,901,177	3,272,348	2,843,265
(1口当たり出資払戻額) 円	(606)	(505)	(638)	(694)	(603)
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	1,322,470	1,560,169	1,555,176	1,735,193	1,777,630
(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	(306)	(361)	(342)	(368)	(377)
出資払戻総額のうちその他の利益超過分配からの分配金総額 千円	1,296,540	622,339	1,346,000	1,537,155	1,065,635
(1口当たり出資払戻額のうちその他の利益超過分配金) 円	(300)	(144)	(296)	(326)	(226)

本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。当期においては、当期純利益12,799,540千円にのれん償却額2,622,242千円を加算し、新型コロナウイルス感染症の影響による営業収益の一時的な減少額による1口当たり分配金への影響を考慮した218,535千円を加算した金額15,640,318千円(投資口1口当たり3,317円)を分配することとしました。

分配の内訳は、利益分配金として、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)第136条第1項に定める利益12,797,052千円(投資口1口当たり2,714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1,777,630千円(投資口1口当たり377円)、その他の利益超過分配金として1,065,635千円(投資口1口当たり226円)を分配することとしました。

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

前記【2】当期(第10期)の資産の運用の経過／①投資環境」に記載の投資環境認識を踏まえ、本投資法人は、引き続き、野村不動産グループの有する開発力に基づく「物件取得パイプライン」を通じた外部成長及び「マネジメントパイプライン」の活用による物件ブランドの強化を中心とした内部成長を推進することにより、分配金の成長を追求し、更なる投資主価値の向上を目指していく予定です。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

A. 資産の取得

本投資法人は、2020年9月23日付で取得を決定した以下の資産に関して、2020年10月1日付で取得を完了しました。

物件名称	Landport青梅Ⅱ
特定資産の種類	不動産
所在地(注1)	(地番) 東京都青梅市末広町二丁目9番13 (住居表示) 東京都青梅市末広町二丁目9番地13
構造(注1)	鉄筋コンクリート造合金属板ぶき3階建
敷地面積(注1)	40,826.67m ²
延床面積(注1)	63,879.98m ²
所有形態	(土地)所有権 (建物)所有権
竣工日(注1)	2020年2月20日
取得価格(注2)	14,620百万円
契約締結日	2020年9月23日 (不動産売買契約の締結)
取得日	2020年10月1日 (不動産の引渡し)
売主	野村不動産株式会社

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

(注2)「取得価格」は、当該不動産の取得に要する諸費用(公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された売買代金の金額)を記載しています。

投資法人の概況

1 出資の状況

期別	第6期 2018年8月31日現在	第7期 2019年2月28日現在	第8期 2019年8月31日現在	第9期 2020年2月29日現在	第10期 2020年8月31日現在
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	4,321,800	4,321,800	4,547,300	4,715,200	4,715,200
出資総額 百万円	181,730	182,051	214,855	244,185	244,307
投資主数 人	33,401	32,119	30,713	30,065	31,994

2 投資口に関する事項

第10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)	1,070,815	22.71
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	741,724	15.73
野村信託銀行株式会社(投信口)	237,994	5.05
野村不動産株式会社	210,671	4.47
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	169,155	3.59
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 常任代理人 株式会社みずほ銀行	76,695	1.63
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT 常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行	60,993	1.29
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT 常任代理人 香港上海銀行	59,053	1.25
日本証券金融株式会社	57,409	1.22
JPモルガン証券株式会社	52,244	1.11
合計	2,736,753	58.04

投資法人の運用資産の状況

3 役員等に関する事項

①第10期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです^(注1)。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	吉田 修平	吉田修平法律事務所 代表弁護士	2,400
監督役員	内山 峰男	内山峰男公認会計士事務所 所長	1,800
監督役員	大和田 公一	多摩総合不動産鑑定有限会社 代表取締役	1,800
監督役員	岡田 美香 ^(注2)	シティユーワ法律事務所 パートナー弁護士	1,800
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	(注3)27,500

(注1) 第10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。

(注3) 会計監査人の報酬のうち、3,000千円はコンフォートレター作成業務に係る報酬です。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

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

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第10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

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9期 2020年2月29日現在		第10期 2020年8月31日現在		
			保有総額 (百万円) ^(注2)	資産総額に 対する比率 (%) ^(注3)	保有総額 (百万円) ^(注2)	資産総額に 対する比率 (%) ^(注3)	
不動産	オフィス	東京圏	141,462	11.9	145,640	12.2	
		その他	21,348	1.8	21,319	1.8	
		小計	162,810	13.6	166,959	13.9	
	商業施設	東京圏	27,344	2.3	29,070	2.4	
		その他	15,964	1.3	15,947	1.3	
	物流施設	東京圏	49,614	4.2	49,528	4.1	
		小計	49,614	4.2	49,528	4.1	
	居住用施設	東京圏	134,917	11.3	136,921	11.4	
		その他	30,998	2.6	30,712	2.6	
信託不動産	宿泊施設	小計	165,915	13.9	167,634	14.0	
		その他	3,725	0.3	3,711	0.3	
	その他	小計	3,725	0.3	3,711	0.3	
		東京圏	5,136	0.4	5,136	0.4	
		小計	5,136	0.4	5,136	0.4	
	中計		430,512	36.1	437,988	36.6	
	オフィス	東京圏	258,507	21.7	258,645	21.6	
		その他	51,518	4.3	51,896	4.3	
		小計	310,025	26.0	310,541	25.9	
不動産・信託不動産	商業施設	東京圏	82,476	6.9	82,234	6.9	
		その他	50,149	4.2	50,158	4.2	
	物流施設	小計	132,625	11.1	132,393	11.1	
		東京圏	111,813	9.4	123,041	10.3	
	居住用施設	その他	3,341	0.3	3,324	0.3	
		小計	115,154	9.6	126,366	10.6	
	宿泊施設	東京圏	26,026	2.2	25,987	2.2	
		小計	26,026	2.2	25,987	2.2	
	その他	その他	2,675	0.2	2,667	0.2	
		小計	2,675	0.2	2,667	0.2	
不動産・信託不動産 合計			1,017,019	85.2	1,035,946	86.5	
預金その他資産			176,452	14.8	161,820	13.5	
資産総額			1,193,471	100.0	1,197,766	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10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 (m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (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	46,444	31,139.80	30,429.11	97.7	4.6	オフィス
日本電気本社ビル	44,446	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	26,412	16,384.19	15,947.24	97.3	(注4)	オフィス
野村不動産天王洲ビル	20,688	25,127.12	25,127.12	100.0	(注4)	オフィス
オムロン京都センタービル	18,023	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	17,935	24,288.08	24,288.08	100.0	2.3	オフィス
Landport浦安	16,165	70,045.85	70,045.85	100.0	(注4)	物流
ユニバーサル・シティウォーク大阪	15,253	9,555.28	9,555.28	100.0	1.8	商業
Landport板橋	14,621	52,794.55	52,794.55	100.0	(注4)	物流
Landport青梅 I	13,771	57,751.27	57,751.27	100.0	(注4)	物流
合 計	233,763	355,973.03	354,825.39	99.7	22.8 (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の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ますことから、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の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ますことから、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)
東京圏 オフィス	新宿野村ビル(注3)	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	信託受益権	49,200	46,444
	野村不動産天王洲ビル	東京都品川区東品川二丁目4番11号	信託受益権	21,600	20,688
	麹町ミレニアムガーデン	東京都千代田区麹町四丁目4番地30(注5)	不動産	28,000	26,412
	NMF新宿南口ビル	東京都渋谷区代々木二丁目4番9号	信託受益権	12,500	10,134
	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	10,700	10,509
	セコムメディカルビル	東京都千代田区二番町7番地7(注5)	不動産	12,200	10,727
	NMF芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	信託受益権	7,420	7,093
	西新宿昭和ビル	東京都新宿区西新宿一丁目13番12号	信託受益権	8,050	8,170
	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	5,840	5,307
	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	4,950	4,035
	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	5,630	4,686
	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	5,080	4,111
	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	6,210	4,784
	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	5,280	4,622
	野村不動産東日本橋ビル	東京都中央区東日本橋一丁目1番7号	不動産	4,310	3,653
	PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	5,800	4,052
	八丁堀NFビル	東京都中央区八丁堀二丁目21番6号	信託受益権	2,540	2,441
	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	4,390	4,202

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)
東京圏 オフィス	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	3,280	2,836
	PMO八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目22番13号	不動産	3,650	2,707
	PMO日本橋大伝馬町	東京都中央区日本橋大伝馬町6番8号	不動産	2,940	2,108
	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	2,110	1,578
	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	7,030	6,572
	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	5,160	4,895
	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	3,450	3,333
	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	2,140	1,841
	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	4,550	3,848
	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	9,350	8,015
	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	7,580	5,614
	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	3,080	2,783
	PMO田町	東京都港区芝五丁目31番17号	不動産	8,200	6,109
	PMO銀座八丁目	東京都中央区銀座八丁目12番8号	不動産	5,100	3,930
	PMO芝公園	東京都港区芝公園一丁目2番1号	不動産	5,200	3,841
	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	45,400	44,446
	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区晴海一丁目8番11号	信託受益権	18,800	17,935
	NMF青山一丁目ビル	東京都港区赤坂八丁目1番22号	信託受益権	13,600	10,469
	NMF竹橋ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目11番1号	信託受益権	8,980	8,377
	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	8,930	8,053
	NMF茅場町ビル	東京都中央区新川一丁目17番24号	信託受益権	7,830	6,089
	NMF新宿EASTビル	東京都新宿区富久町10番5号	信託受益権	6,370	5,658
	NMF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	信託受益権	4,280	3,803
	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	2,310	1,917
	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	2,110	1,864
	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	5,170	4,397
	PMO平河町	東京都千代田区平河町二丁目7番3号	不動産	4,220	3,387
	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	5,480	4,320
	PMO芝大門	東京都港区芝大門一丁目10番18号	不動産	2,410	2,136
	PMO田町東(注6)	東京都港区芝四丁目13番3号	不動産	12,000	10,950
	PMO八丁堀新川	東京都中央区新川二丁目9番11号	不動産	4,220	3,822
	PMO京橋東(注6)	東京都中央区八丁堀三丁目18番6号	不動産	3,180	2,897
	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	4,300	3,906
	PMO秋葉原北	東京都台東区台東一丁目31番7号	不動産	9,110	8,524
	PMO東新橋	東京都港区東新橋二丁目12番1号	不動産	5,240	4,795
	PMO浜松町	東京都港区浜松町二丁目5番5号	不動産	4,920	4,430
その他	札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番地2(注5)	信託受益権	8,200	6,371
	野村不動産札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西二丁目15番地1(注5)	不動産	4,960	3,786
	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	2,690	2,200
	NMF宇都宮ビル				

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
オフィス	その他	野村不動産広島ビル	広島県広島市中区立町2番23号	信託受益権	2,740	2,386
		NMF博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番20号	信託受益権	5,700	4,207
		NMF天神南ビル	福岡県福岡市中央区渡辺通三丁目6番15号	信託受益権	2,670	2,072
オフィス小計		—	—	531,560	477,501	
商業施設	横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市若松町二丁目30番地2 ^(注5)	信託受益権	15,700	13,730	
	Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区北沢二丁目20番17号	不動産	11,500	10,363	
	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	8,640	6,700	
	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	5,240	4,299	
	EQUINIA池袋	東京都豊島区西池袋一丁目17番10号	信託受益権	4,540	4,033	
	covirna machida	東京都町田市原町田六丁目9番19号	信託受益権	4,340	3,783	
	ニトリ幕張店	千葉県千葉市美浜区幕張西四丁目1番15号	信託受益権	3,960	2,717	
	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	3,350	2,550	
	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	3,470	2,261	
	GEMS渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号	不動産	2,880	2,379	
	駿台あざみ野校	神奈川県横浜市青葉区あざみ野一丁目4番地13 ^(注5)	信託受益権	2,120	1,493	
	EQUINIA青葉台	神奈川県横浜市青葉区青葉台一丁目6番地14 ^(注5)	信託受益権	2,580	1,586	
	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	952	
	三菱自動車 目黒店(底地)	東京都目黒区鷺番一丁目4番7号	信託受益権	3,340	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	1,750	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	1,420	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	875	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	888	808	
	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	895	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	1,090	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	701	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	535	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	403	375	
	三菱自動車 川越店(底地) ^(注6)	埼玉県川越市神明町12番地5 ^(注5)	信託受益権	434	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	181	204	
	三菱自動車 狹山店(底地)	埼玉県狭山市笛井三丁目1番25号	信託受益権	186	163	
	野村不動産吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2番17号	信託受益権	11,500	10,220	
	GEMS市ヶ谷	東京都千代田区六番町4番地3 ^(注5)	不動産	2,210	2,046	
	相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市南区古淵三丁目13番33号	信託受益権	6,950	6,849	
	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	2,910	2,581	
	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	792	747	
	GEMS大門	東京都港区芝大門一丁目15番3号	不動産	2,150	2,028	
	GEMS神田	東京都千代田区鍛冶町一丁目9番19号	不動産	1,550	1,481	
	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	5,270	5,085	
	GEMS新橋	東京都港区新橋二丁目12番8号	不動産	2,800	2,831	
	GEMS茅場町	東京都中央区新川一丁目1番7号	不動産	2,740	2,593	
	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	2,900	2,170	
	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	1,900	1,815	
	GEMS三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂四丁目23番11号	不動産	1,780	1,831	
	ユニー・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	17,200	15,253	
	イズミヤ千里丘店	大阪府吹田市山田南1番1号	信託受益権	11,500	8,561	
	イズミヤ八尾店	大阪府八尾市沼一丁目1番地1 ^(注5)	信託受益権	5,620	4,036	
	イズミヤ小林店	兵庫県宝塚市小林五丁目5番47号	信託受益権	4,120	3,193	
	一番町stear	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目8番8号	信託受益権	5,660	4,464	

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
商業施設	その他	EQUINIA青葉通り	宮城県仙台市青葉区中央三丁目1番22号	信託受益権	2,010	1,344
		メリビル	宮城県仙台市青葉区中央二丁目7番28号	信託受益権	1,200	1,049
		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	8,930	8,668
		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	10,600	12,125
		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	3,650	3,588
		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	4,310	3,822
商業施設小計		—	—	204,120	177,411	
物流施設	東京圏	Landport浦安	千葉県浦安市千鳥11番地4 ^(注5)	信託受益権	21,900	16,165
		Landport板橋	東京都板橋区舟渡四丁目8番1号	信託受益権	19,400	14,621
		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	17,000	11,943
		Landport厚木	神奈川県厚木市緑ヶ丘五丁目1番1号	信託受益権	12,000	10,238
		相模原田名ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市中央区田名3700番地 ^(注5)	信託受益権	13,000	9,816
		相模原大野台ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市南区大野台二丁目32番1号	信託受益権	11,400	7,977
		Landport八王子	東京都八王子市石川町2969番地16 ^(注5)	信託受益権	10,100	7,317
		Landport春日部	埼玉県春日部市南栄町3番地 ^(注5)	信託受益権	8,610	6,306
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	神奈川県厚木市上落合字平川276番地11 ^(注5)	信託受益権	5,730	4,140
		羽生ロジスティクスセンター	埼玉県羽生市川崎一丁目216番地10 ^(注5)	信託受益権	4,590	3,348
		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	4,450	3,586
		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	3,560	2,764
		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	3,440	2,532
		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	13,600	10,323
		Landport柏沼南Ⅱ	千葉県柏市大島田二丁目18番7号	不動産	11,700	10,697
		Landport柏沼南Ⅰ	千葉県柏市鷺谷1027番地15	不動産	10,200	9,756
		Landport八王子Ⅱ	東京都八王子市石川町2970番地3 ^(注5)	不動産	9,530	9,204
		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	6,490	6,099
		Landport青梅Ⅰ	東京都青梅市末広町二丁目9番地1 ^(注5)	不動産	14,200	13,771
		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	15,700	11,956
		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	4,060	3,324
物流施設小計		—	—	220,660	175,895	
居住用施設	東京圏	プラウドフラット白金高輪	東京都港区三田五丁目12番7号	不動産	3,540	3,232
		プラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区上原三丁目25番7号	不動産	994	964
		プラウドフラット初台	東京都渋谷区初台二丁目19番15号	不動産	717	682
		プラウドフラット渋谷桜丘				

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	プラウドフラット上大岡	神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目4番6号	不動産	2,880	2,493
	プラウドフラット鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町20番16号	不動産	1,900	1,512
	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	1,010	1,098
	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	975	923
	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	1,000	933
	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	2,040	1,729
	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	342	343
	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	1,490	1,114
	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	1,140	1,058
	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	684	653
	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	1,870	1,940
	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	1,310	1,247
	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	1,410	1,377
	プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区鷺番二丁目14番14号	不動産	849	743
	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	484	459
	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	413	389
	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	3,280	2,823
	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	1,700	1,267
	プライムアーバン学芸大学Ⅱ	東京都目黒区鷺番三丁目14番15号	不動産	1,310	1,043
	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	3,370	2,819
	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	2,450	2,605
	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	2,520	2,125
	プライムアーバン日本橋横山町	東京都中央区日本橋横山町3番4号	不動産	4,760	3,951
	プライムアーバン日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町二丁目50番8号	不動産	1,900	1,489
	プライムアーバン本郷堀崎坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	630	524
	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	930	795
	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	1,460	1,457
	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	1,240	1,043
	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	897	837
	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	451	428
	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	463	389
	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	639	597
	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	1,700	1,381
	プライムアーバン神楽坂	東京都新宿区山吹町346番地3他2筆(注5)	不動産	3,450	2,735
	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	659	713
	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	652	730
	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	741	691
	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	759	625
	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	579	517
	プライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区南烏山四丁目1番11号	不動産	357	319
	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	756	703
	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	1,670	1,320
	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	433	505
	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	1,930	1,793
	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	1,080	1,091
	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	785	939
	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	892	854
	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	740	719
	プライムアーバン長原上池台	東京都大田区上池台一丁目20番18号	不動産	1,860	1,659

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	プライムアーバン中野上高田	東京都中野区上高田四丁目43番3号	不動産	534	461
	プライムアーバン高井戸	東京都杉並区高井戸東四丁目10番12号	不動産	821	1,048
	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	431	399
	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	東京都杉並区西荻北三丁目6番9号	不動産	1,990	1,739
	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	714	688
	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	402	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	4,440	3,593
	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	2,500	2,286
	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	774	714
	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	619	581
	プライムアーバン向島	東京都墨田区東向島五丁目19番14号	不動産	484	516
	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	1,260	1,177
	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	735	702
	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	710	657
	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	630	589
	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	918	895
	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	1,280	1,046
	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	1,280	998
	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	310	381
	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	2,120	1,844
	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	2,060	1,922
	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	1,390	1,298
	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	889	749
	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	1,520	1,365
	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	2,340	1,949
	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	1,090	947
	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	1,280	941
	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	412	484
	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	846	754
	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	654	597
	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	791	689
	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	496	452
	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	544	452
	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	869	725
	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市本郷町437番地1、同番地2(注5)	不動産	806	684
	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	1,720	1,485
	プ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	1,140	921
	プ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	895	710
	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	1,130	1,116
	深沢ハウスHI棟	東京都世田谷区深沢二丁目1番2号	信託受益権	7,830	

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)
東京圏	プ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	2,670	2,333
	プ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	1,390	1,246
	プ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	1,120	988
	プ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	910	865
	プラウドフラット渋谷富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目20番8号	信託受益権	4,480	4,060
	プ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	1,490	1,450
	プ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	1,260	1,283
	プ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	2,630	2,662
居住用施設	プ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	695	575
	プ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	705	639
	プラウドフラット新大阪	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目11番7号	不動産	1,790	1,429
	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	270	247
	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	496	451
	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	305	303
	プライムアーバン北11条	北海道札幌市東区北十二条東一丁目1番3号	不動産	580	484
	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	480	417
	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G3(注5)	不動産	419	352
	プライムアーバン知事公館	北海道札幌市中央区北四条西十七丁目1番地12(注5)	不動産	263	218
	プライムアーバン円山	北海道札幌市中央区北四条西二十二丁目1番1号	不動産	220	204
	プライムアーバン北24条	北海道札幌市東区北二十三条東一丁目2番1号	不動産	458	384
	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	628	546
	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	4,730	4,009
	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	1,910	1,541
	プライムアーバン長町一丁目	宮城県仙台市太白区長町一丁目2番30号	不動産	1,100	1,029
その他	プライムアーバンハ乙女中央	宮城県仙台市泉区ハ乙女中央三丁目8番70号	不動産	448	409
	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	959	933
	プライムアーバン葵	愛知県名古屋市東区葵一丁目13番24号	不動産	669	661
	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	608	495
	プライムアーバン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田五丁目8番29号	不動産	1,060	900
	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	1,690	1,437
	プライムアーバン泉	愛知県名古屋市東区泉一丁目20番28号	不動産	4,000	3,428
	プライムアーバン堺筋本町	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目5番10号	不動産	1,990	1,638
	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	607	530
	プライムアーバン葉院南	福岡県福岡市中央区白金一丁目14番10号	不動産	287	236
	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	356	351
	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	550	552
	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	583	551
	セレニテ心斎橋グランデ	大阪府大阪市中央区南船場二丁目7番6号	不動産	5,770	5,747
	居住用施設小計	—	—	217,472	193,622
宿泊施設	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	3,750	3,711
	レッドプラネット沖縄那覇	沖縄県那覇市前島三丁目1番4	信託受益権	2,690	2,667
宿泊施設小計			—	6,440	6,378
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	5,430	5,136
	その他小計	—	—	5,430	5,136
ポートフォリオ合計			—	1,185,682	1,035,946

(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10期決算日(2020年8月末日)を価格時点として各不動産鑑定士(鑑定評価機関)が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。)を記載しています。

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った各不

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

なお、鑑定評価額の算定にあたっては、原価法並びに収益還元法(直接還元法及びDCF法)を適用しています。対象となる不動産について、市場において投資採算性が重視されて価格形成されており、適格機関投資家等の投資対象と認められる場合には、収益還元法を採用して鑑定評価額が決定されています。原価法による積算価格は、収益価格を検証するための指標として活用されています。

「直接還元法」とは、収益還元法(不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより不動産の試算価格を求める手法)によって収益価格を求め

る方法のうち、一定期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。

「DCF法(ディスクонт・キャッシュフロー法)」とは、収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それそ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上額であり、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定並びに借地権(信託が保有するこれらの資産を含みます。)の取

得価額(取得に係る諸費用を含みます。)の合計額から減価償却累計額を控除した価額です。

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

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

(注5)当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。

(注6)以下の物件については、第10期末(2020年8月末)後、2020年10月1日付で物件名称を変更しています。本書において以下同じです。

資産の用途	変更前の名称	変更後の名称
オフィス	PMO田町東 PMO京橋東	PMO田町Ⅱ PMO八丁堀Ⅲ
商業施設	三菱自動車 川越店(底地)	ウエルシア川越店(底地)

用途	地域	不動産等の名称	第9期 (2019年9月1日～2020年2月29日)				第10期 (2020年3月1日～2020年8月31日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィス	東京圏	新宿野村ビル	96	98.1	1,848	5.0	94	97.7	1,742	4.6
		野村不動産天王洲ビル	5	100.0	(注2)	(注2)	5	100.0	(注2)	(注2)
		麹町ミレニアムガーデン	2	100.0	(注2)	(注2)	2	97.3	(注2)	(注2)
		NMF新宿南口ビル	17	100.0	313	0.8	17	100.0	313	0.8
		NMF渋谷公園通りビル	7	100.0	296	0.8	7	100.0	299	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	254	0.7	10	100.0	255	0.7
		西新宿昭和ビル	20	100.0	290	0.8	20	100.0	282	0.8
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	8	100.0	162	0.4	8	100.0	161	0.4
		岩本町東洋ビル	7	100.0	138	0.4	7	100.0	137	0.4
		NMF駿河台ビル	4	100.0	169</					

用途	地域	不動産等の名称	第9期 (2019年9月1日~2020年2月29日)				第10期 (2020年3月1日~2020年8月31日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィス	東京圏	PMO銀座八丁目	7	100.0	110	0.3	7	100.0	109	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	100.0	868	2.4	5	100.0	860	2.3
		NMF青山一丁目ビル	8	100.0	350	0.9	8	100.0	352	0.9
		NMF竹橋ビル	9	100.0	274	0.7	9	100.0	278	0.7
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	6	100.0	317	0.9	6	100.0	391	1.0
		NMF茅場町ビル	10	100.0	213	0.6	10	100.0	221	0.6
		NMF新宿EASTビル	3	100.0	234	0.6	3	100.0	236	0.6
		NMF芝公園ビル	7	100.0	119	0.3	7	100.0	123	0.3
		NMF銀座四丁目ビル	8	100.0	93	0.3	8	100.0	93	0.2
		ファーレイーストビル	10	100.0	158	0.4	10	100.0	159	0.4
		PMO新日本橋	4	100.0	135	0.4	3	87.5	134	0.4
		PMO平河町	9	100.0	100	0.3	9	100.0	97	0.3
		PMO日本橋三越前	10	100.0	119	0.3	10	100.0	116	0.3
		PMO芝大門	8	100.0	66	0.2	8	100.0	66	0.2
		PMO田町東	7	100.0	279	0.8	7	100.0	290	0.8
		PMO八丁堀新川	5	100.0	110	0.3	5	100.0	109	0.3
		PMO京橋東	9	100.0	84	0.2	9	100.0	80	0.2
		PMO御茶ノ水	6	100.0	102	0.3	6	100.0	100	0.3
		PMO秋葉原北(注3)	3	100.0	67	0.2	3	100.0	219	0.6
		PMO東新橋(注3)	8	100.0	39	0.1	7	87.5	130	0.3
		PMO浜松町(注4)	—	—	—	—	12	100.0	103	0.3
	その他	札幌ノースプラザ	49	100.0	369	1.0	48	100.0	368	1.0
		野村不動産札幌ビル	4	100.0	193	0.5	4	100.0	192	0.5
		NMF仙台青葉通りビル	37	100.0	152	0.4	37	100.0	152	0.4
		NMF宇都宮ビル	30	98.5	143	0.4	29	94.1	135	0.4
		NMF名古屋伏見ビル	20	100.0	88	0.2	20	100.0	89	0.2
		NMF名古屋柳橋ビル	18	100.0	127	0.3	18	100.0	118	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	42	99.9	551	1.5	42	99.9	545	1.5
		野村不動産大阪ビル	27	100.0	394	1.1	27	100.0	398	1.1
		野村不動産西梅田ビル	16	100.0	180	0.5	16	100.0	188	0.5
		野村不動産四ツ橋ビル	16	100.0	261	0.7	17	100.0	261	0.7
		野村不動産広島ビル	20	96.2	182	0.5	21	99.1	178	0.5
		NMF博多駅前ビル	54	100.0	213	0.6	54	100.0	214	0.6
		NMF天神南ビル	22	100.0	98	0.3	22	94.2	95	0.3
		オフィス小計	898	99.8	17,417	47.2	905	99.4	17,724	47.2
商業施設	東京圏	横須賀モアーズシティ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Recipe SHIMOKITA	10	100.0	318	0.9	10	100.0	317	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	13	96.7	189	0.5	14	100.0	184	0.5
		EQUINIA池袋	13	100.0	153	0.4	13	100.0	151	0.4
		covirna machida	8	100.0	167	0.5	8	100.0	151	0.4
		ニトリ幕張店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		コナミスポーツクラブ府中	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)

用途	地域	不動産等の名称	第9期 (2019年9月1日~2020年2月29日)				第10期 (2020年3月1日~2020年8月31日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
商業施設	東京圏	FESTA SQUARE	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS渋谷	10	100.0	100	0.3	10	100.0	87	0.2
		駿台あざみ野校	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA青葉台	9	100.0	84	0.2	9	100.0	90	0.2
		メガロス神奈川店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 目黒店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 調布店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 練馬店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 川崎店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 高井戸店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 葛飾店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 東久留米店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 世田谷店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)				

用途	地域	不動産等の名称	第9期 (2019年9月1日~2020年2月29日)				第10期 (2020年3月1日~2020年8月31日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
物流施設	東京圏	相模原田名ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		相模原大野台ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport八王子	6	100.0	304	0.8	6	100.0	303	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	2	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport柏沼南Ⅰ	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		Landport八王子Ⅱ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Landport岩槻	1	49.7	(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(注5)	—	—	—	—	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			33	98.5	5,747	15.6	34	100.0	6,313	16.8
居住用施設	東京圏	プラウドフラット白金高輪	1	96.7	99	0.3	1	90.2	92	0.2
		プラウドフラット代々木上原	1	95.7	30	0.1	1	93.7	31	0.1
		プラウドフラット初台	1	96.8	24	0.1	1	100.0	24	0.1
		プラウドフラット渋谷桜丘	1	96.7	22	0.1	1	100.0	22	0.1
		プラウドフラット学芸大学	1	100.0	26	0.1	1	97.7	25	0.1
		プラウドフラット目黒行人坂	1	97.5	29	0.1	1	92.6	30	0.1
		プラウドフラット隅田リバーサイド	1	98.6	77	0.2	1	97.7	78	0.2
		プラウドフラット神楽坂	1	100.0	49	0.1	1	100.0	49	0.1
		プラウドフラット早稲田	1	100.0	36	0.1	1	93.4	35	0.1
		プラウドフラット新宿河田町	1	100.0	30	0.1	1	100.0	31	0.1
		プラウドフラット三軒茶屋	1	94.5	35	0.1	1	94.7	35	0.1
		プラウドフラット蒲田	1	98.5	39	0.1	1	94.4	38	0.1
		プラウドフラット蒲田Ⅱ	1	98.4	108	0.3	1	99.5	111	0.3
		プラウドフラット新大塚	1	97.2	20	0.1	1	88.7	21	0.1
		プラウドフラット清澄白河	1	100.0	30	0.1	1	100.0	30	0.1
		プラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	100.0	22	0.1	1	100.0	22	0.1
		プラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	100.0	35	0.1	1	100.0	35	0.1
		プラウドフラット富士見台	1	96.7	56	0.2	1	96.0	63	0.2
		プラウドフラット浅草駒形	1	99.0	65	0.2	1	95.3	65	0.2
		プラウドフラット横浜	1	99.1	74	0.2	1	99.1	75	0.2
		プラウドフラット上大岡	1	100.0	93	0.3	1	100.0	95	0.3
		プラウドフラット鶴見Ⅱ	1	100.0	64	0.2	1	99.0	64	0.2
		プライムアーバン麻布十番	1	97.3	35	0.1	1	89.4	34	0.1
		プライムアーバン赤坂	1	100.0	28	0.1	1	93.2	28	0.1
		プライムアーバン田町	1	100.0	32	0.1	1	97.9	32	0.1
		プライムアーバン芝浦LOFT	1	100.0	60	0.2	1	98.6	60	0.2
		プライムアーバン代々木	1	90.1	11	0.0	1	94.2	12	0.0
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1	100.0	35	0.1	1	94.8	37	0.1
		プライムアーバン番町	1	100.0	35	0.1	1	95.6	34	0.1
		プライムアーバン千代田富士見	1	100.0	21	0.1	1	100.0	22	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第9期 (2019年9月1日~2020年2月29日)				第10期 (2020年3月1日~2020年8月31日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	東京圏	プライムアーバン飯田橋	1	95.7	63	0.2	1	97.9	65	0.2
		プライムアーバン恵比寿	1	100.0	38	0.1	1	90.3	37	0.1
		プライムアーバン中目黒	1	100.0	41	0.1	1	98.0	42	0.1
		プライムアーバン学芸大学	1	90.9	24	0.1	1	94.4	24	0.1
		プライムアーバン洗足	1	100.0	15	0.0	1	100.0	15	0.0
		プライムアーバン目黒リバーサイド	1	100.0	14	0.0	1	96.0	14	0.0
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	93.9	84	0.2	1	93.5	87	0.2
		プライムアーバン目黒青葉台	1	100.0	40	0.1	1	98.4	39	0.1
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1	98.3	31	0.1	1	96.4	32	0.1
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	1	98.9	82	0.2	1	94.7	80	0.2
		プライムアーバン勝どき	1	94.9	100	0.3	1	95.4	96	0.3
		プライムアーバン新川	1	98.3	68	0.2	1	98.3	7	

用途	地域	不動産等の名称	第9期 (2019年9月1日~2020年2月29日)				第10期 (2020年3月1日~2020年8月31日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	東京圏	プライムアーバン住吉	1	100.0	21	0.1	1	97.5	20	0.1
		プライムアーバン向島	1	98.1	23	0.1	1	96.3	23	0.1
		プライムアーバン錦糸公園	1	100.0	43	0.1	1	94.8	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	98.1	25	0.1	1	98.1	25	0.1
		プライムアーバン葛西	1	100.0	22	0.1	1	97.8	23	0.1
		プライムアーバン葛西Ⅱ	1	98.5	32	0.1	1	98.5	33	0.1
		プライムアーバン葛西イースト	1	100.0	39	0.1	1	97.4	39	0.1
		プライムアーバン板橋区役所前	1	97.6	39	0.1	1	98.7	40	0.1
		プライムアーバン浅草	1	100.0	15	0.0	1	100.0	16	0.0
		プライムアーバン町屋サウスコート	1	100.0	68	0.2	1	93.2	68	0.2
		プライムアーバン武蔵小金井	1	100.0	73	0.2	1	95.9	76	0.2
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1	98.2	47	0.1	1	98.2	51	0.1
		プライムアーバン小金井本町	1	100.0	30	0.1	1	100.0	29	0.1
		プライムアーバン久米川	1	97.4	56	0.2	1	95.7	59	0.2
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	1	100.0	74	0.2	1	100.0	75	0.2
		プライムアーバン川崎	1	98.9	38	0.1	1	98.1	38	0.1
		プライムアーバン新百合ヶ丘	1	97.0	38	0.1	1	95.6	40	0.1
		プライムアーバン鶴見寺谷	1	100.0	20	0.1	1	92.2	21	0.1
		プライムアーバン浦安	1	100.0	28	0.1	1	100.0	28	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅰ	1	98.1	24	0.1	1	98.1	25	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅱ	1	100.0	24	0.1	1	96.5	30	0.1
		プライムアーバン行徳駅前	1	97.3	16	0.0	1	97.3	17	0.0
		プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	1	95.7	20	0.1	1	100.0	21	0.1
		プライムアーバン行徳Ⅲ	1	85.7	32	0.1	1	96.1	36	0.1
		プライムアーバン西船橋	1	95.0	26	0.1	1	96.7	29	0.1
		プライムアーバン川口	1	96.7	59	0.2	1	98.4	60	0.2
		プラウドフラット八丁堀	1	97.5	28	0.1	1	96.0	29	0.1
		プラウドフラット板橋本町	1	97.9	24	0.1	1	100.0	25	0.1
		プライムアーバン目黒三田	1	87.4	27	0.1	1	93.0	27	0.1
		深沢ハウスHI棟	1	94.8	243	0.7	1	97.4	253	0.7
		プライムアーバン豊洲	1	98.7	172	0.5	1	96.3	172	0.5
		プライムアーバン日本橋茅場町	1	97.7	93	0.3	1	93.4	92	0.2
		プライムアーバン用賀Ⅱ	1	98.3	38	0.1	1	89.7	37	0.1
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1	97.6	45	0.1	1	96.7	44	0.1
		プライムアーバン学芸大学パークフロント	1	100.0	37	0.1	1	100.0	37	0.1
		プラウドフラット大森Ⅲ	1	96.4	36	0.1	1	93.0	36	0.1
		プラウドフラット錦糸町	1	95.4	27	0.1	1	97.7	27	0.1
		プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	1	100.0	66	0.2	1	100.0	66	0.2
		プラウドフラット外神田	1	100.0	69	0.2	1	94.4	71	0.2
		プラウドフラット登戸	1	100.0	43	0.1	1	96.2	44	0.1
		プラウドフラット代々木八幡	1	96.6	28	0.1	1	100.0	29	0.1
		プラウドフラット中落合	1	94.7	28	0.1	1	92.2	25	0.1
		プラウドフラット渋谷富ヶ谷(注3)	1	99.0	37	0.1	1	91.4	123	0.3
		プラウドフラット宮崎台(注3)	1	100.0	13	0.0	1	100.0	45	0.1
		プラウドフラット浅草橋Ⅲ(注3)	1	100.0	11	0.0	1	88.1	33	0.1
		プラウドフラット戸越公園(注6)	—	—	—	—	1	97.6	72	0.2

用途	地域	不動産等の名称	第9期 (2019年9月1日~2020年2月29日)				第10期 (2020年3月1日~2020年8月31日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	その他	プラウドフラット五橋	1	98.7	29	0.1	1	97.3	30	0.1
		プラウドフラット河原町	1	92.3	27	0.1	1	92.3	28	0.1
		プラウドフラット新大阪	1	93.6	55	0.2	1	94.7	57	0.2
		プライムアーバン北14条	1	90.4	13	0.0	1	94.4	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	94.7	23	0.1	1	98.3	25	0.1
		プライムアーバン宮の沢	1	94.5	23	0.1	1	95.1	22	0.1
		プライムアーバン大通東	1	95.4	18	0.0	1	100.0	18	0.1
		プライムアーバン知事公館	1	97.6	13	0.0	1	92.8	13	0.0
		プライムアーバン円山	1	92.6	10	0.0	1	92.5	11	0.0
		プライムアーバン北24条	1	97.2	19	0.1	1			

保有不動産の資本的支出

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10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)	129,769	93,576	△1,134
合計		129,769	93,576	△1,134

(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10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10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	1,035,946百万円	1,185,682百万円	100.0%	298
合計	1,035,946百万円	1,185,682百万円	100.0%	298

(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。

1 資本的支出の予定

第10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10期支払額	既支出総額
NMF新宿EASTビル (東京都新宿区)	1・2階空調機更新工事	自 2020年9月 至 2021年2月	97,000	—	—
NMF高輪ビル (東京都品川区)	エレベーター更新工事	自 2020年10月 至 2021年8月	32,000	—	—
野村不動産大阪ビル (大阪府大阪市)	給排水管横管更新工事 (I / II)	自 2020年4月 至 2021年1月	130,000	—	—
野村不動産大阪ビル (大阪府大阪市)	給排水管横管更新工事 (II / II)	自 2020年12月 至 2021年6月	130,000	—	—
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	非常用発電機更新工事	自 2019年12月 至 2020年11月	83,000	—	—
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	乗用ELV リニューアル工事 I 期	自 2019年10月 至 2021年2月	95,000	—	—
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	乗用ELV リニューアル工事 II 期	自 2020年4月 至 2021年8月	95,000	—	—
NMF銀座四丁目ビル (東京都中央区)	エレベーター本体更新工事	自 2020年9月 至 2022年2月	45,000	—	—
野村不動産東日本橋ビル (東京都中央区)	受変電設備更新工事(III期)	自 2020年7月 至 2020年12月	36,000	—	—
NMF博多駅前ビル (福岡県福岡市)	空調設備更新工事	自 2020年10月 至 2020年12月	45,100	—	—
プライムアーバン品川西 (東京都品川区)	増圧直結給水方式変更工事	自 2020年9月 至 2020年9月	6,500	—	—
プライムアーバン芝浦LOFT (東京都港区)	外壁改修工事	自 2020年9月 至 2021年2月	42,800	—	—
プライムアーバン西新宿Ⅱ (東京都新宿区)	外壁改修工事	自 2020年9月 至 2021年2月	29,000	—	—
プライムアーバン南烏山 (東京都世田谷区)	外壁改修工事	自 2020年9月 至 2021年2月	12,400	—	—
プライムアーバン西船橋 (千葉県船橋市)	外壁改修工事	自 2020年9月 至 2021年2月	8,210	—	—
プラウドフラット新大阪 (大阪府大阪市)	外壁改修工事	自 2020年9月 至 2021年1月	27,800	—	—

(注) 既支出総額には第10期支払額は含みません。

2 期中の資本的支出

第10期末保有資産について、第10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10期中の資本的支出は3,261,865千円であり、第10期中の費用に区分された修繕費1,418,953千円と合わせ、合計4,680,818千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)
野村不動産大阪ビル (大阪府大阪市)	発電機更新工事	自 2019年 9月 至 2020年 8月	250,022
NMF博多駅前ビル (福岡県福岡市)	空調機更新工事	自 2020年 3月 至 2020年 5月	46,870
野村不動産広島ビル (広島県広島市)	空調機更新工事	自 2020年 3月 至 2020年 6月	35,499
プライムアーバン武蔵野ヒルズ (東京都小金井市)	エレベーター更新工事	自 2020年 7月 至 2020年 8月	15,665
プライムアーバン品川西 (東京都品川区)	エレベーター更新工事	自 2020年 7月 至 2020年 8月	15,387
プライムアーバン駒込 (東京都豊島区)	外壁改修工事	自 2020年 3月 至 2020年 3月	8,180
プライムアーバン品川西 (東京都品川区)	増圧直結給水方式変更工事	自 2020年 8月 至 2020年 8月	6,750
その他の不動産等	機能更新等	自 2020年 3月 至 2020年 8月	2,883,489
合 計			3,261,865

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6期 自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月 31日	第7期 自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月 28日	第8期 自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月 31日	第9期 自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月 29日	第10期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月 31日
当期首積立金残高	5,320百万円	4,716百万円	4,929百万円	4,987百万円	5,394百万円
当期積立額	2,211百万円	3,265百万円	3,042百万円	2,963百万円	3,275百万円
当期積立金取崩額	2,814百万円	3,053百万円	2,983百万円	2,556百万円	3,331百万円
次期繰越額	4,716百万円	4,929百万円	4,987百万円	5,394百万円	5,338百万円

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項目	第9期 自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月 29日	第10期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月 31日
資産運用報酬(注)	3,291,289千円	3,420,656千円
資産保管業務報酬	59,207千円	56,792千円
一般事務委託報酬	169,605千円	170,478千円
役員報酬	7,800千円	7,800千円
その他費用	3,005,328千円	3,030,446千円
合 計	6,533,231千円	6,686,174千円

(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9期は98,800千円、第10期は103,235千円あります。

2 借入状況

第10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	用途	摘要
短期借入金	2020年 3月11日	—	—	0.54091	2020年 8月25日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		—	—					
		—	—					
		—	—					
	2020年 3月25日	—	—	0.44091	2020年 8月25日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		—	—					
		—	—					
		—	—					
小 計		—	—					

1年内長期借入金	2013年 6月13日	株式会社三菱UFJ銀行	4,000,000	—	1.33750	2020年 5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	3,000,000	—					
		株式会社みずほ銀行	2,000,000	—					
		三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	—					
	2013年 6月13日	株式会社日本政策投資銀行	800,000	—	1.25875	2020年 5月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		太陽生命保険株式会社	1,000,000	—					
		株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	—					
		三井住友信託銀行株式会社	1,500,000	—					
	2015年 6月3日	株式会社りそな銀行	500,000	—	0.43000	2020年 5月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		株式会社福岡銀行	1,000,000	—					
		株式会社日本政策投資銀行	1,100,000	—					
		第一生命保険株式会社	800,000	—					
	2013年 10月25日	株式会社三菱UFJ銀行	2,000,000	—	1.18000	2020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	—					
		株式会社みずほ銀行	600,000	—					
		三井住友信託銀行株式会社	600,000	—					
		みずほ信託銀行株式会社	500,000	—					
	日本生命保険相互会社	500,000	—	1.15566	2020年 8月26日				

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	用途	摘要
借入先								
株式会社三菱UFJ銀行		500,000	—					
株式会社みずほ銀行	2014年 2月26日	500,000	—	1.08100	2020年 8月26日			
野村信託銀行株式会社		2,000,000	—					
信金中央金庫		1,500,000	—					
損害保険ジャパン株式会社	2015年 8月26日	1,000,000	—	0.72000	2020年 8月26日			
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行	2017年 9月26日	1,000,000	1,000,000	0.22000	2020年 9月28日			
株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
野村信託銀行株式会社		500,000	500,000					
信金中央金庫		750,000	750,000					
株式会社千葉銀行		750,000	750,000					
株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
株式会社百十四銀行		500,000	500,000					
株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		250,000	250,000					
株式会社三井住友銀行		250,000	250,000					
みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
農林中央金庫		500,000	500,000					
株式会社りそな銀行		350,000	350,000					
株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
第一生命保険株式会社	2015年 11月26日	500,000	500,000	0.47375	2020年 11月26日			
三井住友信託銀行株式会社	2018年 4月27日	730,000	730,000	0.19000	2020年 11月26日			
株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
みずほ信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	2013年 2月26日	1,000,000	1,000,000	1.35250	2021年 2月26日			
第一生命保険株式会社		2,000,000	2,000,000					
太陽生命保険株式会社	2014年 2月27日	2,000,000	2,000,000	1.17750	2021年 2月26日			
太陽生命保険株式会社	2014年 3月19日	1,000,000	1,000,000	1.19211	2021年 2月26日			
大同生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	2014年 9月29日	1,000,000	1,000,000	0.80832	2021年 2月26日			
日本生命保険相互会社		1,000,000	1,000,000					
農林中央金庫	2015年 2月26日	3,000,000	3,000,000	0.86350	2021年 2月26日			
株式会社三菱UFJ銀行		700,000	700,000					
株式会社みずほ銀行	2015年 3月3日	720,000	720,000	0.85050	2021年 2月26日			
三井住友信託銀行株式会社		700,000	700,000					
株式会社中国銀行	2015年 12月28日	500,000	500,000	0.46725	2021年 2月26日			
野村信託銀行株式会社	2016年 2月29日	2,000,000	2,000,000	0.22560	2021年 2月26日			
三井住友信託銀行株式会社		700,000	700,000					
株式会社福岡銀行	2016年 2月29日	1,260,000	1,260,000	0.14700	2021年 2月26日			
株式会社広島銀行		420,000	420,000					
株式会社山口銀行		420,000	420,000					
株式会社西日本シティ銀行	2016年 3月1日	400,000	400,000	0.21810	2021年 2月26日			

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	用途	摘要
借入先								
株式会社三菱UFJ銀行		—	989,000					
株式会社三井住友銀行	2018年 3月27日	—	989,000	0.22000	2021年 3月26日			
株式会社みずほ銀行		—	1,264,000					
三井住友信託銀行株式会社		—	1,428,000					
株式会社三菱UFJ銀行		—	3,000,000					
株式会社三井住友銀行	2013年 6月13日	—	3,000,000	1.56250	2021年 5月26日			
株式会社みずほ銀行		—	2,000,000					
株式会社日本政策投資銀行	2013年 6月13日	—	1,000,000	1.46375	2021年 5月26日			
株式会社みずほ銀行	2013年 5月23日	—	1,000,000	1.68200	2021年 5月27日			
株式会社日本政策投資銀行	2013年 5月23日	—	3,500,000	1.62500	2021年 5月27日			
株式会社三井住友銀行	2014年 3月27日	—	2,750,000	1.23920	2021年 7月26日			
株式会社みずほ銀行		—	1,430,000					
野村信託銀行株式会社	2014年 2月27日	—	2,700,000	1.24100	2021年 8月26日			
株式会社三菱UFJ銀行		—	1,800,000	0.81585	2021年 8月26日			
三井住友信託銀行株式会社		—	1,800,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2013年 6月13日	42,800	42,800	2.17000		(注4)		
株式会社三井住友銀行	2013年 6月13日	42,800	42,800	2.21812		(注4)		
小計					60,885,600	61,135,600		
短期借入金合計					60,885,600	61,135,600		
株式会社三菱UFJ銀行		989,000	—					
株式会社三井住友銀行	2018年 3月27日	989,000	—	0.22000	2021年 3月26日			
株式会社みずほ銀行		1,264,000	—					
三井住友信託銀行株式会社		1,428,000	—					
株式会社三菱UFJ銀行		3,000,000	—					
株式会社三井住友銀行	2013年 6月13日	3,000,000	—	1.56250	2021年 5月26日			
株式会社みずほ銀行		2,000,000	—					
株式会社日本政策投資銀行	2013年 6月13日	1,000,000	—	1.46375	2021年 5月26日			
株式会社みずほ銀行	2013年 5月23日	1,000,000	—	1.68200	2021年 5月27日			
株式会社日本政策投資銀行	2013年 5月23日	3,500,000	—	1.62500	2021年 5月27日			
株式会社三井住友銀行	2014年 3月27日	2,750,000	—	1.23920	2021年 7月26日			
株式会社みずほ銀行		1,430,000	—					
野村信託銀行株式会社	2014年 2月27日	2,700,000	—	1.24100	2021年 8月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2015年 8月27日	1,800,000	—	0.81585	2021年 8月26日			
三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	—					
株式会社日本政策投資銀行	2013年 12月12日	2,000,000	2,000,000	1.30289	2021年 11月26日			
株式会社日本政策投資銀行	2014年 5月26日	1,000,000	1,000,000	1.11662	2021年 11月26日			
日本生命保険相互会社		1,000,000	1,000,000					
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
野村信託銀行株式会社	2015年 2月27日	1,000,000	1,000,000	0.97410	2021年 11月26日			
株式会社りそな銀行		1,900,000	1,900,000				</td	

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	用途	摘要
借入先								
株式会社三菱UFJ銀行		2,725,000	2,725,000					
株式会社三井住友銀行	2018年 12月26日	1,800,000	1,800,000	0.22000	2021年 12月27日			
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					
株式会社三井住友銀行	2013年 12月9日	3,500,000	3,500,000	1.48300	2022年 1月26日			
株式会社三菱UFJ銀行		2,500,000	2,500,000					
株式会社三井住友銀行	2014年 2月27日	1,000,000	1,000,000	1.31850	2022年 2月28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		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2014年 3月27日	2,750,000	2,750,000	1.29600	2022年 2月28日			
株式会社みずほ銀行		3,000,000	3,000,000					
三井住友信託銀行株式会社	2014年 8月26日	1,000,000	1,000,000	1.16000	2022年 2月28日			
株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
株式会社三井住友銀行	2014年 3月26日	2,000,000	2,000,000	1.25900	2022年 5月26日			
株式会社みずほ銀行		1,500,000	1,500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,600,000	1,600,000					
株式会社三井住友銀行	2019年 10月28日	800,000	800,000	0.19000	2022年 6月27日			
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		100,000	100,000					
株式会社三井住友銀行	2014年 9月5日	100,000	100,000	1.19700	2022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		1,780,000	1,780,000					
第一生命保険株式会社	2015年 2月26日	3,000,000	3,000,000	1.09133	2022年 8月26日			
太陽生命保険株式会社	2015年 6月24日	1,000,000	1,000,000					
住友生命保険相互会社		3,000,000	3,000,000	1.08034	2022年 8月26日			
株式会社日本政策投資銀行	2016年 3月1日	1,000,000	1,000,000	0.32886	2022年 8月26日			
株式会社三菱UFJ銀行		1,110,000	1,110,000					
株式会社三井住友銀行		600,000	600,000					
株式会社みずほ銀行		710,000	710,000	0.76250	2022年 9月30日			
三井住友信託銀行株式会社		1,180,000	1,180,000					
株式会社りそな銀行		400,000	400,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三井住友銀行	2019年 10月28日	500,000	500,000	0.22000	2022年 10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		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行		550,000	550,000					
三井住友信託銀行株式会社		550,000	550,000	0.92280	2022年 11月28日			
みずほ信託銀行株式会社		450,000	450,000					
農林中央金庫		550,000	550,000					

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

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	用途	摘要
借入先								
株式会社三菱UFJ銀行	2013年12月9日	1,000,000	1,000,000	1.75900	2023年11月27日			
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,100,000	1,100,000					
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		2,000,000	2,000,000					
三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
農林中央金庫		500,000	500,000					
株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2,750,000	2,750,000					
信金中央金庫		800,000	800,000					
株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
株式会社西日本シティ銀行		500,000	500,000					
損害保険ジャパン株式会社		—	1,000,000					
株式会社りそな銀行		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		2,700,000	2,700,000					
株式会社みずほ銀行		2,000,000	2,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2,700,000	2,700,000					
株式会社三井住友銀行		2,700,000	2,700,000					
三井住友信託銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
株式会社日本政策投資銀行		2,430,000	2,430,000					
信金中央金庫		1,720,000	1,720,000					
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		1,000,000	1,000,000					
株式会社日本政策投資銀行		2,250,000	2,250,000					
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
農林中央金庫		2,000,000	2,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,800,000	1,800,000					
株式会社百十四銀行		500,000	500,000					
株式会社八十二銀行		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		800,000	800,000					

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	用途	摘要
借入先								
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		1,000,000	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000					
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		1,000,000	1,000,000					
株式会社きらぼし銀行		500,000	500,000					
株式会社千葉銀行		500,000	500,000					
三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
株式会社日本政策投資銀行		2,300,000	2,300,000					
日本生命保険相互会社		500,000	500,000					
株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社中国銀行		1,000,000	1,000,000					
株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
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		—	1,000,000					
株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	2,000,000					
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		1,350,000	1,350,000					
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		1,350,000	1,350,000					
株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
株式会社みずほ銀行		1,600,000	1,600,000					
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
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								

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	用途	摘要
借入先								
長期借入金	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		500,000	500,000				
	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				
	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	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		500,000	500,000				
	株式会社みずほ銀行	2017年2月27日	1,000,000	1,000,000	0.77669	2026年8月26日		
	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				

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	用途	摘要
借入先								
長期借入金	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		500,000	500,000				
	農林中央金庫	2018年4月2日	500,000	500,000	0.64999	2026年11月26日		
	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		900,000	900,000				
	株式会社みずほ銀行	2018年2月27日	900,000	900,000	0.71500	2027年2月26日		
	三井住友信託銀行株式会社		520,000	520,000				
	信金中央金庫		500,000	500,000				
	株式会社福岡銀行	2019年2月26日	500,000	500,000	0.46630	2027年2月26日		
	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	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	0.10094	2027年2月26日		
	株式会社千葉銀行	2020年3月25日	—	500,000	0.35139	2027年2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	2018年4月2日	500,000	500,000	0.69068	2027年3月26日		
	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	</td	

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	用途	摘要
借入先								
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	(注3)	無担保 無保証	長期借入金
株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000		2027年 8月26日			
株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000		2027年 8月26日			
住友生命保険相互会社		1,000,000	1,000,000		2027年 8月26日			
信金中央金庫		500,000	500,000		2027年 8月26日			
株式会社七十七銀行		1,000,000	1,000,000		2027年 8月26日			
三井住友信託銀行株式会社		—	600,000		2027年 8月26日			
株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000		2027年 11月26日			
株式会社三菱UFJ銀行		2,500,000	2,500,000		2027年 11月26日			
株式会社三井住友銀行		2,500,000	2,500,000		2027年 11月26日			
株式会社みずほ銀行		1,800,000	1,800,000		2027年 11月26日			
株式会社みずほ銀行		700,000	700,000		2027年 11月26日			
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000		2027年 11月26日			
株式会社みずほ銀行		500,000	500,000		2027年 11月26日			
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000		2027年 11月26日			
株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000		2027年 11月26日			
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000		2028年 2月28日	期限一括	無担保 無保証	長期借入金
株式会社日本政策投資銀行		2,355,000	2,355,000		2028年 2月28日			
株式会社三菱UFJ銀行		750,000	750,000		2028年 2月28日			
株式会社三井住友銀行		750,000	750,000		2028年 2月28日			
株式会社三菱UFJ銀行		1,800,000	1,800,000		2028年 2月28日			
三井住友信託銀行株式会社		2,650,000	2,650,000		2028年 2月28日			
みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000		2028年 2月28日			
農林中央金庫		500,000	500,000		2028年 2月28日			
株式会社りそな銀行		500,000	500,000		2028年 2月28日			
みずほ信託銀行株式会社		—	500,000		2028年 2月28日			
農林中央金庫		—	500,000		2028年 2月28日			
株式会社三菱UFJ銀行		3,400,000	3,400,000		2028年 5月26日			
株式会社三井住友銀行		1,600,000	1,600,000		2028年 5月26日			
株式会社三菱UFJ銀行		2,000,000	2,000,000		2028年 5月26日			
株式会社みずほ銀行		1,550,000	1,550,000		2028年 5月26日			
日本生命保険相互会社		500,000	500,000		2028年 5月26日			
三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000		2028年 5月26日			
みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000		2028年 5月26日			
農林中央金庫		1,400,000	1,400,000		2028年 5月26日			
株式会社三菱UFJ銀行		1,800,000	1,800,000		2028年 8月28日			
株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000		2028年 8月28日			
株式会社三井住友銀行		500,000	500,000		2028年 8月28日			

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	用途	摘要
借入先								
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	(注3)	無担保 無保証	長期借入金
三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000		2028年 8月28日			
株式会社日本政策投資銀行		500,000	500,000		2028年 8月28日			
株式会社りそな銀行		500,000	500,000		2028年 8月28日			
野村信託銀行株式会社		—	1,000,000		2028年 8月28日			
株式会社三菱UFJ銀行		1,000,000	1,000,000		2028年 11月27日			
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000		2028年 11月27日			
株式会社みずほ銀行		2,000,000	2,000,000		2028年 11月27日			
株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000		2028年 11月27日			
みずほ信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000		2028年 11月27日			
株式会社三菱UFJ銀行		1,250,000	1,250,000		2029年 2月26日			
株式会社三井住友銀行		1,250,000	1,250,000		2029年 2月26日			
株式会社三菱UFJ銀行		700,000	700,000		2029年 2月26日			
株式会社三井住友銀行		2,300,000	2,300,000		2029年 2月26日			
株式会社京都銀行		500,000	500,000		2029年 2月26日			
株式会社三菱UFJ銀行		3,500,000	3,500,000		2029年 2月26日			
株式会社七十七銀行		—	500,000		2029年 2月26日			
株式会社三菱UFJ銀行		3,000,000	3,000,000		2029年 5月28日			
株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000		2029年 5月28日			
株式会社みずほ銀行		800,000	800,000		2029年 5月28日			
株式会社みずほ銀行		—	500,000		2029年 5月28日			
株式会社福岡銀行		—	1,000,000		2029年 5月28日			
野村信託銀行株式会社		—	1,000,000		2029年 5月28日			
株式会社山口銀行		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		2029年 8月27日			
大同生命保険株式会社</td								

区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016年11月30日	2,000,000	2,000,000	1.12506	2029年11月26日	期限一括 (注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年11月26日	1,200,000	1,200,000	0.59500	2029年11月26日		
	株式会社りそな銀行	2019年11月26日	1,000,000	1,000,000	0.59500	2029年11月26日		
	株式会社西日本シティ銀行	2019年11月26日	750,000	750,000	0.48000	2029年11月26日		
	住友生命保険相互会社	2019年11月26日	500,000	500,000	0.59500	2029年11月26日		
	株式会社みずほ銀行	2020年5月26日	—	2,000,000	0.50630	2029年11月26日		
	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	2020年2月26日	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	0.40915	2030年2月26日		
	株式会社山口銀行	2020年3月11日	—	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	0.59482	2030年2月26日		
	株式会社三井住友銀行	2020年8月26日	—	650,000	—	—		
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年5月26日	—	1,500,000	0.52446	2030年2月26日		
	株式会社三井住友銀行	2020年5月26日	—	4,000,000	0.54630	2030年5月27日		
	株式会社日本政策投資銀行	2020年5月26日	—	3,000,000	—	—		
	株式会社日本政策投資銀行	2020年5月26日	—	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	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	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	0.50485	2030年5月27日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年8月26日	—	1,000,000	0.56500	2030年8月26日		
	株式会社三井住友銀行	2020年8月26日	—	1,000,000	—	—		
	株式会社日本政策投資銀行	2020年8月26日	—	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	0.54500	2030年8月26日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年10月29日	1,100,000	1,100,000	1.92250	2030年10月28日		
	株式会社三井住友銀行	2015年10月29日	1,100,000	1,100,000	1.91700	2030年10月28日		
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年6月13日	668,300	646,900	2.17000	(注4)		
	株式会社三井住友銀行	2013年6月13日	668,300	646,900	2.21812	(注4)		
小計		419,841,600	424,748,800					
借入金合計		480,727,200	485,884,400					

(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) 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。

3 投資法人債の状況

第10期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
野村不動産オフィスファンド投資法人 第2回無担保投資法人債	2005年3月16日	5,000	—	2.47	2020年3月16日			(注2)
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			
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	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		30,000	32,000					

(注1)「資金使途」は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金等です。

(注2) 適格機関投資家限定及び特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

資産の種類	名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
信託受益権	Landport東習志野	2020年3月2日	11,872	—	—	—	—
不動産	プラウドフラット戸越公園	2020年3月10日	2,580	—	—	—	—
不動産	PMO浜松町	2020年3月25日	4,380	—	—	—	—
不動産	GEMS三軒茶屋	2020年3月25日	1,815	—	—	—	—
合計		—	20,647	—	—	—	—

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

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価額(百万円) (注1)	鑑定評価額(百万円)	鑑定機関	価格時点
取得	信託受益権	Landport東習志野	2020年3月2日	11,872	15,700	日本ヴァリュアーズ株式会社	2019年11月1日
取得	不動産	プラウ ドフラット戸越公園	2020年3月10日	2,580	2,630	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年11月1日
取得	不動産	PMO浜松町	2020年3月25日	4,380	4,830	一般財団法人日本不動産研究所	2019年11月1日
取得	不動産	GEMS三軒茶屋	2020年3月25日	1,815	1,840	JLL森井鑑定株式会社	2019年11月1日

(注1)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書又は不動産信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買代金の金額)を記載しています。

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

②その他

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

4 利害関係人等との取引状況

①取引状況

第10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	20,647,000千円	−	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	20,647,000千円 (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「②支払手数料等の金額」において同じです。)。

②支払手数料等の金額

第10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	支払額(B)	
外注委託費	1,785,636千円	野村不動産株式会社	27,021千円	1.5%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,343,106千円	75.2%
		株式会社ジオ・アカマツ ^(注1)	1,953千円	0.1%
プロパティ・マネジメント報酬	1,011,292千円	野村不動産株式会社	337,805千円	33.4%
		野村不動産パートナーズ株式会社	389,645千円	38.5%
		株式会社ジオ・アカマツ	85,259千円	8.4%
水道光熱費	1,605,607千円	野村不動産パートナーズ株式会社	16,828千円	1.0%
		NFパワーサービス株式会社	110,932千円	6.9%
		野村不動産株式会社	30,147千円	2.7%
その他費用	1,113,258千円	野村不動産パートナーズ株式会社	137,033千円	12.3%
		株式会社ジオ・アカマツ	4,845千円	0.4%
		株式会社プライムクロス	2,464千円	0.2%
その他営業費用	408,203千円	野村不動産パートナーズ株式会社	20千円	0.0%

(注1) 2020年10月1日付で、株式会社ジオ・アカマツは野村不動産コマース株式会社に名称を変更しています。以下同じです。

(注2) 上記の支払手数料等以外に、第10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	44,682千円
野村不動産パートナーズ株式会社	1,512,707千円
株式会社ジオ・アカマツ	6,393千円
野村不動産アメニティサービス株式会社	65千円
株式会社プライムクロス	98千円

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、2020年8月31日現在、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

①投資主総会

該当事項はありません。

②投資法人役員会

該当事項はありません。

2 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

4 その他

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

II. 貸借対照表

貸借対照表

	前期(ご参考) 2020年2月29日現在	当期 2020年8月31日現在	(単位:千円)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	75,057,695	62,537,490	
信託現金及び信託預金	12,541,371	12,628,868	
営業未収入金	593,233	1,067,208	
前払費用	803,222	865,685	
デリバティブ債権	2,226	1,564	
その他	800,785	609,795	
流動資産合計	<u>89,798,534</u>	<u>77,710,612</u>	
固定資産			
有形固定資産			
建物	149,862,536	152,578,120	
減価償却累計額	△16,204,854	△18,455,238	
建物(純額)	133,657,682	134,122,881	
構築物	643,022	666,293	
減価償却累計額	△315,110	△341,768	
構築物(純額)	327,911	324,525	
機械及び装置	834,291	880,429	
減価償却累計額	△500,882	△535,202	
機械及び装置(純額)	333,409	345,227	
工具、器具及び備品	398,249	458,386	
減価償却累計額	△134,487	△169,698	
工具、器具及び備品(純額)	263,761	288,687	
土地	294,597,869	301,575,945	
信託建物	188,908,437	196,980,348	
減価償却累計額	△28,109,043	△31,002,308	
信託建物(純額)	*3 160,799,393	*3 165,978,040	
信託構築物	1,063,016	1,130,731	
減価償却累計額	△885,893	△898,758	
信託構築物(純額)	*3 177,122	*3 231,972	
信託機械及び装置	681,985	821,977	
減価償却累計額	△138,124	△174,637	
信託機械及び装置(純額)	543,861	647,339	
信託工具、器具及び備品	860,947	930,338	
減価償却累計額	△315,398	△386,069	
信託工具、器具及び備品(純額)	*3 545,548	*3 544,269	
信託土地	*3 416,796,827	*3 422,908,935	
信託リース資産	4,752	4,752	
減価償却累計額	△528	△924	
信託リース資産(純額)	4,224	3,828	
建設仮勘定	24,761	16,224	
有形固定資産合計	<u>1,008,072,373</u>	<u>1,026,987,877</u>	
無形固定資産			
のれん	82,964,737	80,342,494	
借地権	1,331,702	1,331,702	
信託借地権	7,626,831	7,626,445	
その他	32,785	47,510	
無形固定資産合計	<u>91,956,057</u>	<u>89,348,152</u>	
投資その他の資産			
長期前払費用	2,065,881	2,090,012	
長期預け金	519,577	527,473	
敷金及び保証金	936,452	936,452	
投資その他の資産合計	<u>3,521,911</u>	<u>3,553,939</u>	
固定資産合計	<u>1,103,550,341</u>	<u>1,119,889,969</u>	
繰延資産			
投資法人債発行費	123,090	165,509	
繰延資産合計	123,090	165,509	
資産合計	<u>1,193,471,967</u>	<u>1,197,766,091</u>	

	前期(ご参考) 2020年2月29日現在	当期 2020年8月31日現在	(単位:千円)
負債の部			
流動負債			
営業未払金	2,559,513	2,536,859	
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	—	
1年内返済予定の長期借入金	60,885,600	61,135,600	
信託リース債務	871	871	
未払金	2,827,990	2,883,286	
未払費用	364,346	337,398	
未払法人税等	2,998	3,774	
未払消費税等	1,158,419	134,705	
前受金	5,380,495	5,584,162	
前受収益	132,539	112,213	
災害損失引当金	20,244	3,811	
デリバティブ債務	39,952	64,132	
その他	10,171	36,740	
流動負債合計	<u>78,383,142</u>	<u>72,833,555</u>	
固定負債			
投資法人債	25,000,000	32,000,000	
長期借入金	419,841,600	424,748,800	
信託リース債務	3,775	3,339	
長期前受収益	129,354	75,088	
預り敷金及び保証金	13,389,379	13,834,812	
信託預り敷金及び保証金	*3 28,110,947	*3 28,343,170	
デリバティブ債務	745,604	421,674	
固定負債合計	<u>487,220,660</u>	<u>499,426,885</u>	
負債合計	<u>565,603,803</u>	<u>572,260,441</u>	
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	244,185,429	244,307,911	
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 △11,903,126	*4 △13,515,837	
その他の出資剰余金控除額	△10,738,678	△12,398,315	
出資剰余金控除額合計	△22,641,804	△25,914,153	
出資剰余金(純額)	371,371,154	368,098,805	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	13,094,910	13,583,176	
剰余金合計	384,466,064	381,681,981	
投資主資本合計	<u>628,651,494</u>	<u>625,989,893</u>	
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益	△783,330	△484,242	
評価・換算差額等合計	△783,330	△484,242	
純資産合計	*2 627,868,163	*2 625,505,650	
負債純資産合計	1,193,471,967	1,197,766,091	

III. 損益計算書

損益計算書

	(前期(ご参考) 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)		(当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)	
	(単位:千円)			
営業収益				
賃貸事業収入	※1	33,877,972	※1	34,884,255
その他賃貸事業収入	※1	3,049,384	※1	2,693,169
営業収益合計		36,927,357		37,577,424
営業費用				
賃貸事業費用	※1	15,720,670	※1	15,678,281
資産運用報酬		3,291,289		3,420,656
資産保管手数料		59,207		56,792
一般事務委託手数料		169,605		170,478
役員報酬		7,800		7,800
のれん償却額		2,622,242		2,622,242
その他営業費用		383,086		408,203
営業費用合計		22,253,901		22,364,455
営業利益		14,673,456		15,212,969
営業外収益				
受取利息		415		496
未払分配金戻入		4,123		3,561
還付加算金		3,379		—
その他		176		15
営業外収益合計		8,095		4,073
営業外費用				
支払利息		1,813,077		1,809,934
投資法人債利息		210,186		160,997
投資法人債発行費償却		5,584		5,984
融資関連費用		416,210		431,408
投資口交付費		55,727		—
その他		5,255		5,346
営業外費用合計		2,506,040		2,413,671
経常利益		12,175,510		12,803,370
特別利益				
受取保険金	※2	28,611		—
特別利益合計		28,611		—
特別損失				
災害による損失	※3	12,344		—
特別損失合計		12,344		—
税引前当期純利益		12,191,777		12,803,370
法人税、住民税及び事業税		3,057		3,830
法人税等合計		3,057		3,830
当期純利益		12,188,719		12,799,540
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)		906,191		783,636
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		13,094,910		13,583,176

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 2019年9月1日 至 2020年2月29日)(ご参考) (単位:千円)

	投資主資本				
	出資総額	出資剩余金	一時差異等調整引当額	その他の出資剩余金控除額	出資剩余金(純額)
当期首残高	214,855,487	394,012,959	△10,439,617	△9,301,010	△19,740,627
当期変動額					
新投資口の発行	29,238,273	—	—	—	—
剰余金の配当	—	—	—	—	—
一時差異等調整引当額の戻入	91,667	—	91,667	△91,667	—
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	—	△1,555,176	—	△1,555,176
その他の利益超過分配	—	—	—	△1,346,000	△1,346,000
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	29,329,941	—	△1,463,508	△1,437,668	△2,901,177
当期末残高	244,185,429	394,012,959	△11,903,126	△10,738,678	△22,641,804

	投資主資本				
	剩余额	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	純資産合計
当期首残高	12,688,967	386,961,298	601,816,786	△905,812	△905,812
当期変動額					
新投資口の発行	—	—	29,238,273	—	29,238,273
剰余金の配当	△11,691,108	△11,691,108	△11,691,108	—	△11,691,108
一時差異等調整引当額の戻入	△91,667	△91,667	—	—	—
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	△1,555,176	△1,555,176	—	△1,555,176
その他の利益超過分配	—	△1,346,000	△1,346,000	—	△1,346,000
当期純利益	12,188,719	12,188,719	12,188,719	—	12,188,719
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	122,481	122,481
当期変動額合計	405,943	△2,495,234	26,834,707	122,481	122,481
当期末残高	13,094,910	384,466,064	628,651,494	△783,330	△783,330

■当 期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日) (単位:千円)

	投資主資本				
	出資総額	出資剩余金	一時差異等調整引当額	その他の出資剩余金控除額	出資剩余金(純額)
当期首残高	244,185,429	394,012,959	△11,903,126	△10,738,678	△22,641,804
当期変動額					
剰余金の配当	—	—	—	—	—
一時差異等調整引当額の戻入	122,481	—	122,481	△122,481	—
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	—	△1,735,193	—	△1,735,193
その他の利益超過分配	—	—	—	△1,537,155	△1,537,155
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	122,481	—	△1,612,711	△1,659,637	△3,272,348
当期末残高	244,307,911	394,012,959	△13,515,837	△12,398,315	△25,914,153

	投資主資本				
	剩余额	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	純資産合計
当期首残高	13,094,910	384,466,064	628,651,494	△783,330	△783,330
当期変動額					
剰余金の配当	△12,188,792	△12,188,792	△12,188,792	—	△12,188,792
一時差異等調整引当額の戻入	△122,481	△122,481	—	—	—
一時差異等調整引当額による利益超過分配	—	△1,735,193	△1,735,193	—	△1,735,193
その他の利益超過分配	—	△1,537,155	△1,537,155	—	△1,537,155
当期純利益	12,799,540	12,799,540	12,799,540	—	12,799,540
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	299,087	299,087
当期変動額合計	488,266	△2,784,082	△2,661,600	299,087	299,087
当期末残高	13,583,176	381,681,981	625,989,893	△484,242	△484,242

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 2019年 9月 1日 至 2020年 2月 29日	当期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月 31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

■重要な会計方針に係る事項に関する注記

期別 項目	前期(ご参考) 自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月 29日	当期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月 31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table> <tr> <td>建物</td><td>4~70年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>2~45年</td></tr> <tr> <td>機械及び装置</td><td>4~15年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>3~20年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	4~70年	構築物	2~45年	機械及び装置	4~15年	工具、器具及び備品	3~20年	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table> <tr> <td>建物</td><td>4~70年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>3~45年</td></tr> <tr> <td>機械及び装置</td><td>5~15年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>3~20年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年間で均等償却しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	4~70年	構築物	3~45年	機械及び装置	5~15年	工具、器具及び備品	3~20年
建物	4~70年																	
構築物	2~45年																	
機械及び装置	4~15年																	
工具、器具及び備品	3~20年																	
建物	4~70年																	
構築物	3~45年																	
機械及び装置	5~15年																	
工具、器具及び備品	3~20年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>①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。</p> <p>②投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。</p>	<p>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。</p>																
3. 引当金の計上基準	<p>①貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p> <p>②災害損失引当金 2019年台風15号及び台風19号に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。</p>	<p>①貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p> <p>②災害損失引当金 2019年台風19号に伴う復旧費用等の支出に備えるため、当期末において合理的に見積もることができる額を計上しています。</p>																
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は67,984千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は108,493千円です。</p>																
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めるにより有効性の評価を行っています。</p>	<p>①ヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めるにより有効性の評価を行っています。</p>																

期別 項目	前期(ご参考) 自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月 29日	当期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月 31日
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該勘定科目に計上しています。 なお、該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。</p> <ul style="list-style-type: none"> (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 <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 但し、固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該勘定科目に計上しています。 なお、該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。</p> <ul style="list-style-type: none"> (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 <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 但し、固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。</p>

■貸借対照表に関する注記

前期(ご参考) 2020年2月29日現在	当期 2020年8月31日現在
※1. コミットメントライン契約 ①本投資法人は、取引金融機関2行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン 契約の総額 10,000,000千円 借入実行残高 一千円 差引額 10,000,000千円	※1. コミットメントライン契約 ①本投資法人は、取引金融機関2行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン 契約の総額 10,000,000千円 借入実行残高 一千円 差引額 10,000,000千円
②本投資法人は、取引金融機関4行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン 契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 一千円 差引額 40,000,000千円	②本投資法人は、取引金融機関4行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン 契約の総額 40,000,000千円 借入実行残高 一千円 差引額 40,000,000千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円
※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 信託建物 3,323,304千円 信託土地 6,096,368千円 信託構築物 2,528千円 信託工具、器具及び備品 122千円 合計 9,422,323千円 担保を付している債務は次のとおりです。 信託預り敷金及び保証金 726,648千円 合計 726,648千円	※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 信託建物 3,298,689千円 信託土地 6,096,368千円 信託構築物 4,530千円 信託工具、器具及び備品 733千円 合計 9,400,322千円 担保を付している債務は次のとおりです。 信託預り敷金及び保証金 726,648千円 合計 726,648千円

前期(ご参考) 2020年2月29日現在	当期 2020年8月31日現在
-------------------------	--------------------

※4. 一時差異等調整引当額

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29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

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	14,733,612	8,108,244	1,560,840	—	9,669,084	—
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,333,892	△5,663	—	1,328,228	—
緑延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	997,480	—	△91,667	905,812	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計			—	10,439,617	1,555,176	△91,667	11,903,126
合 計			—	10,439,617	1,555,176	△91,667	11,903,126

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	
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	

(3)緑延ヘッジ損益

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 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

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	17,355,854	9,669,084	1,740,727	—	11,409,812	—
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,328,228	△5,534	—	1,322,694	—
緑延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,867,594	905,812	—	△122,481	783,330	デリバティブ取引の時価の変動
増加小計			—	11,903,126	1,735,193	△122,481	13,515,837
合 計			—	11,903,126	1,735,193	△122,481	13,515,837

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	
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	

(3)緑延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

■損益計算書に関する注記

前期(ご参考) 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日		当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31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 賃貸事業収入 賃料収入 31,441,906		A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 32,456,559	
共益費収入 2,436,066		共益費収入 2,427,695	
その他賃貸事業収入 駐車場収入 609,203		その他賃貸事業収入 駐車場収入 619,580	
付帯収益 2,267,052		付帯収益 1,969,384	
その他賃料収入 173,128		その他賃料収入 104,204	
不動産賃貸事業収益合計 36,927,357		不動産賃貸事業収益合計 37,577,424	
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 1,760,058		B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 1,785,636	
プロパティ・マネジメント報酬 950,345		プロパティ・マネジメント報酬 1,011,292	
公租公課 2,976,127		公租公課 3,124,623	
水道光熱費 1,829,299		水道光熱費 1,605,607	
保険料 42,831		保険料 45,011	
修繕費 1,658,591		修繕費 1,418,953	
支払地代 204,347		支払地代 204,194	
減価償却費 5,151,274		減価償却費 5,369,703	
その他費用 1,147,795		その他費用 1,113,258	
不動産賃貸事業費用合計 15,720,670		不動産賃貸事業費用合計 15,678,281	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 21,206,687		C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 21,899,143	
※2. 特別利益の内訳 2019年台風15号及び台風19号により損傷した資産に関する保険金額71,833千円を、損失額43,222千円と相殺した金額を受取保険金28,611千円として計上しています。		該当事項はありません。	
※3. 特別損失の内訳 2019年台風15号及び台風19号により損傷した資産に関する損失額13,840千円を、受取保険金1,495千円と相殺した金額を災害による損失額12,344千円として計上しています。		該当事項はありません。	

■投資主資本等変動計算書に関する注記

前期(ご参考) 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日		当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数 20,000,000口		※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数 20,000,000口	
発行済投資口の総口数 4,715,200口		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) 2020年2月29日現在		当期 2020年8月31日現在	
1. 練延税金資産及び練延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円) (練延税金資産)		1. 練延税金資産及び練延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円) (練延税金資産)	
合併時受入評価差額 20,204,388		合併時受入評価差額 20,204,388	
練延ヘッジ損益 246,437		練延ヘッジ損益 246,437	
前受利息 82,144		前受利息 82,144	
長期前払費用償却超過額 9,300		長期前払費用償却超過額 9,300	
信託借地権償却否認額 1,459		信託借地権償却否認額 1,459	
未払事業税損金不算入額 170		未払事業税損金不算入額 170	
練延税金資産小計 20,543,900		練延税金資産小計 20,543,900	
評価性引当額 △20,543,900		評価性引当額 △20,543,900	
練延税金資産合計 —		練延税金資産合計 —	
(練延税金資産の純額) —		(練延税金資産の純額) —	
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 31.51		法定実効税率 31.46	
(調整)		(調整)	
支払配当の損金算入額 △35.99		支払配当の損金算入額 △35.81	
評価性引当額 △2.28		評価性引当額 △2.07	
のれん償却額 6.78		のれん償却額 6.44	
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 0.03	

■金融商品に関する注記

前期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29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、借り入れ、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行ってています。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ために、デリバティブ取引(金利スワップ取引等)をヘッジ手段として利用できることとしています。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年2月29日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	貸借対照表計上額(注1)	時価(注1)	差額
(1)現金及び預金	75,057,695	75,057,695	—
(2)信託現金及び信託預金	12,541,371	12,541,371	—
(3)1年内償還予定の投資法人債	(5,000,000)	(5,003,760)	3,760
(4)1年内返済予定の長期借入金	(60,885,600)	(61,129,898)	244,298
(5)投資法人債	(25,000,000)	(26,141,290)	1,141,290
(6)長期借入金	(419,841,600)	(430,150,417)	10,308,817
(7)デリバティブ取引	(785,528)	(785,528)	—

(注1) 債権となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

①現金及び預金、②信託現金及び信託預金

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

③1年内償還予定の投資法人債、④投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。

④1年内返済予定の長期借入金、⑥長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(7)②参照)は、当該金利スワップと一緒にして処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています)。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(7) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの:該当するものはありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの:ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(注1)		時価(注2)
			うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	91,330,000	70,210,000	(注3) △785,528
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	61,661,100	42,868,300	(注4) △959,582
合 計			152,991,100	113,078,300	△1,745,111

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注3) 時価の金額のうち、△2,198千円については、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、△959,582千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(注3) 金銭債権の償還予定額

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	75,057,695	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,541,371	—	—	—	—	—
合 計	87,599,067	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

	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	5,000,000	—	—	—	9,000,000	16,000,000
長期借入金	60,885,600	58,760,600	58,615,600	45,535,600	44,435,600	212,494,200
合 計	65,885,600	58,760,600	58,615,600	45,535,600	53,435,600	228,494,200

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020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。

	貸借対照表計上額(注1)	時価(注1)	差額
(1)現金及び預金	62,537,490	62,537,490	—
(2)信託現金及び信託預金	12,628,868	12,628,868	—
(3)1年内返済予定の長期借入金	(61,135,600)	(61,355,060)	219,460
(4)投資法人債	(32,000,000)	(32,359,594)	359,594
(5)長期借入金	(424,748,800)	(431,174,794)	6,425,994
(6)デリバティブ取引	(487,237)	(487,237)	—

(注1) 債権となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

①現金及び預金、②信託現金及び信託預金

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

④投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価に基づき算定しています。

⑤1年内返済予定の長期借入金、⑥長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(7)②参照)は、当該金利スワップと一緒にして処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています)。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(7) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの:該当するものはありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの:ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(注1)		時価(注2)
			うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	78,130,000	58,730,000	(注3) △487,237
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	51,639,700	34,846,900	(注4) △647,406
合 計			129,769,700	93,576,900	△1,134,643

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注3) 時価の金額のうち、△2,994千円については、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、△647,406千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(注3) 金銭債権の償還予定額

当期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

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

これら2020年8月31日における賃貸等不動産の賃借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

賃借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,017,019,350	18,926,674	1,035,946,025	1,185,682,000

(注1) 賃借対照表計上額は、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(4,445,043千円)、GEMS三軒茶屋(1,836,687千円)、Landport東習志野(12,025,405千円)及びブラウドフラット戸越公園(2,670,972千円)の取得によるものであり、主な減少額は、減価償却費(5,363,528千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2020年8月期(第10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 2019年9月1日 至 2020年2月29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	15,800,000	—	—		
				不動産信託受益権の購入	3,960,000	—	—		
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	5,190,268	営業未収入金	9,671		
						前受金	836,355		
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			預り敷金	1,042,082		
						信託預り敷金	287,698		
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	4,100,000	長期借入金	51,430,000		
				借入金の返済	4,900,000	1年内返済予定の長期借入金	5,230,000		
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	支払利息	192,758	未払費用	24,114		
				融資関連費用	32,398	前払費用	56,742		
						長期前払費用	204,579		

(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 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所有 口数割合(%)	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)		
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	4.47	不動産の購入	8,775,000	—	—		
				不動産信託受益権の購入	11,872,000	—	—		
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	5,400,637	営業未収入金	8,905		
						前受金	837,649		
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			預り敷金	1,033,329		
						信託預り敷金	276,299		
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	3,800,000	長期借入金	51,302,000		
				借入金の返済	3,800,000	1年内返済予定の長期借入金	5,358,000		
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	支払利息	189,124	未払費用	27,147		
				融資関連費用	32,932	前払費用	58,227		
						長期前払費用	192,633		

(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 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当 期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
1口当たり純資産額	133,158円
1口当たり当期純利益	2,642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 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当 期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
当期純利益(千円)	12,188,719
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)	12,188,719
期中平均投資口数(口)	4,612,315
当期純利益(千円)	12,799,540
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)	12,799,540
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 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当 期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
新型コロナウイルスの感染拡大に伴う緊急事態宣言の発出を受け、当投資法人の一部のテナントに対して営業自粛要請を行う等の対応策を決定しております。これに伴い、今後の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。影響額については、現時点で合理的に算定することは困難であります。	該当事項はありません。

VI. 金銭の分配に係る計算書

■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 2019年 9月 1日 至 2020年 2月 29日			当期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月 31日		
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位:千円)			1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位:千円)		
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
のれん	のれんの償却の発生	2,622,242	のれん	のれんの償却の発生	2,622,242
長期預け金	修繕積立金差額の発生	10,097	長期預け金	修繕積立金差額の発生	5,835
増加小計		2,632,339	増加小計		2,628,078
建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△797,086	建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分等の発生	△761,508
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	△84,157	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	△74,207
その他	—	△15,902	その他	—	△14,732
減少小計		△897,146	減少小計		△850,448
合 計		1,735,193	合 計		1,777,630

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	—※
縁延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△122,481
合 計		△122,481

※当期解消分(5,534千円)は上記1.「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		

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		
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		

(3)長期預け金		
原則、戻入れしません。		
(4)縁延ヘッジ損益		
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。		

項目	期 別	前期(ご参考) 自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月 29日	当 期 自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月 31日
I. 当期末処分利益		13,094,910,659円	13,583,176,757円
II. 利益超過分配金加算額		3,272,348,800円	2,843,265,600円
うち一時差異等調整引当額		1,735,193,600円	1,777,630,400円
うちその他の出資剰余金控除額		1,537,155,200円	1,065,635,200円
III. 出資総額組入額		122,481,948円	299,087,803円
うち一時差異等調整引当額戻入額		122,481,948円	299,087,803円
IV. 分配金の額		15,461,140,800円	15,640,318,400円
(投資口1口当たり分配金の額)		(3,279円)	(3,317円)
うち利益分配金		12,188,792,000円	12,797,052,800円
(うち1口当たり利益分配金)		(2,585円)	(2,714円)
うち一時差異等調整引当額		1,735,193,600円	1,777,630,400円
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))		(368円)	(377円)
うちその他の利益超過分配金		1,537,155,200円	1,065,635,200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))		(326円)	(226円)
V. 次期繰越利益		783,636,711円	487,036,154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12,188,719,246円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、大口テナントの退去による営業収益の一時的な減少額及び新投資口発行に伴う投資口数の増加等による1口当たり分配金への影響を考慮した218,535,534円を加算した金額15,640,318,400円(投資口1口当たり3,317円)を分配することとした。 分配の内訳は、利益分配金として、投信法第136条第1項に定める利益12,797,052,800円(投資口1口当たり2,714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1,735,193,600円(投資口1口当たり368円)、その他の利益超過分配金として1,537,155,200円(投資口1口当たり326円)を分配することとした。	本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。 当期においては、当期純利益12,188,719,246円にのれん償却額2,622,242,820円を加算し、新型コロナウイルス感染症の影響による営業収益の一時的な減少額及び新投資口発行に伴う投資口数の増加等による1口当たり分配金への影響を考慮した218,535,534円を加算した金額15,640,318,400円(投資口1口当たり3,317円)を分配することとした。 分配の内訳は、利益分配金として、投信法第136条第1項に定める利益12,797,052,800円(投資口1口当たり2,714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1,735,193,600円(投資口1口当たり368円)、その他の利益超過分配金として1,537,155,200円(投資口1口当たり326円)を分配することとした。

VII. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

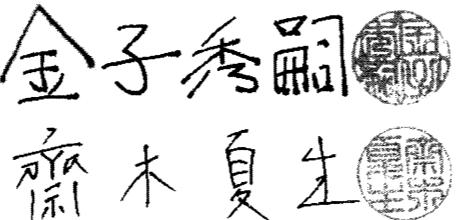
2020年10月14日

野村不動産マスターファンド投資法人
役員会御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所
指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士



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2020年3月1日から2020年8月31日までの第10期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以上

VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

	前期(ご参考) 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	12,191,777	12,803,370
減価償却費	5,153,337	5,370,699
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
投資口交付費	55,727	—
投資法人債発行費償却	5,584	5,984
災害損失引当金の増減額(△は減少)	20,244	△16,433
受取利息	△415	△496
支払利息	2,023,263	1,970,931
固定資産除却損	4,042	5,711
営業未収入金の増減額(△は増加)	102,448	△476,056
前払費用の増減額(△は増加)	23,650	△62,847
未収消費税等の増減額(△は増加)	657,804	—
長期前払費用の増減額(△は増加)	66,061	△24,131
長期預け金の増減額(△は増加)	△10,628	△7,896
営業未払金の増減額(△は減少)	△260,939	△22,653
未払金の増減額(△は減少)	16,901	11,576
未払消費税等の増減額(△は減少)	1,158,419	△1,023,713
未払費用の増減額(△は減少)	53,619	38,989
前受金の増減額(△は減少)	119,954	203,667
その他	45,524	217,376
小計	24,048,621	21,616,320
利息の受取額	415	496
利息の支払額	△2,088,004	△2,072,086
法人税等の支払額	△2,059	△3,053
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,958,973	19,541,676
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	△16,921,301	△9,727,485
信託有形固定資産の取得による支出	△5,988,050	△14,565,510
信託無形固定資産の取得による支出	△4,620	△13,553
預り敷金及び保証金の返還による支出	△452,444	△315,568
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,085,861	763,083
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△413,385	△280,207
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	428,100	512,429
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	△22,255,840	△23,626,812
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	7,000,000
短期借入金の返済による支出	△8,000,000	△7,000,000
長期借入れによる収入	29,900,000	33,600,000
長期借入金の返済による支出	△29,942,800	△28,442,800
投資法人債の発行による収入	8,000,000	7,000,000
投資法人債の償還による支出	—	△5,000,000
投資法人債発行費の支出	△71,836	△44,199
投資口の発行による収入	29,238,273	—
投資口交付費の支出	△55,727	—
利益分配金の支払額	△11,691,370	△12,188,068
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△1,554,693	△1,735,356
その他の利益超過分配金の支払額	△1,346,666	△1,537,147
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,475,179	△8,347,572
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	14,178,313	△12,432,707
現金及び現金同等物の期首残高	73,420,753	87,599,067
現金及び現金同等物の期末残高	※1	87,599,067
	87,599,067	※1
	75,166,359	

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、会計監査人の監査は受けていません。

■重要な会計方針に係る事項に関する注記(参考情報)

項 目	期 別	前期(ご参考) 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当 期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

■キャッシュ・フロー計算書に関する注記(参考情報)

前期(ご参考) 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	当 期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目的金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(2020年2月29日現在) (単位:千円)	(2020年8月31日現在) (単位:千円)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物